

ÅRSREDOVISNING 2015

AB | SAGAX

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



På Bulten 1 i Danderyd har Sagax uppfört en bilanläggning om 7 200 kvadratmeter uthyrningsbar area åt hyresgästen Bavaria Stockholm. Hyresgästen ingår i Bavaria Nordic, en av Nordens största återförsäljare av BMW. Sagax totala investering uppgick 113 miljoner kronor varav 17 miljoner kronor under 2015. Inflyttning skedde under första kvartalet 2015, se även sid 25 om investeringar under 2015. Anläggningen förstärker områdets ställning som ett av Stockholms starkaste för försäljning av bilar inom premiumsegmentet. Området, där Sagax äger fem andra fastigheter av samma typ, har ett strategiskt läge utmed E18 vid infarten till Djursholm.

Innehåll

Året i korthet	1	Joint ventures och intresseföretag	51	Rapport över koncernens finansiella ställning	88
Sagax i korthet	2	Aktuell intjäningsförmåga	54	Kommentarer till koncernens finansiella ställning	89
Sagax utveckling	3	Risker och riskhantering	56	Rapport över kassaflöde, koncernen	90
VD har ordet	4	Aktien och ägarna	60	Förändringar av eget kapital, koncernen	91
Förvaltningsberättelse		Moderbolaget	65	Moderbolagets resultaträkning	92
Affärsidé, mål och strategier	6	Miljöarbete	66	Moderbolagets balansräkning	93
Marknadsöversikt	8	Organisation och medarbetare	70	Rapport över kassaflöde, moderbolaget	94
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	18	Bolagsstyrningsrapport	72	Förändringar av eget kapital, moderbolaget	95
Förändringar i fastighetsbeståndet	22	Styrelse	78	Redovisningsprinciper och noter	96
Marknadsområde Stockholm	26	Företagsledning	80	Förslag till vinstdisposition	126
Marknadsområde Helsingfors	30	Revisorer	81	Revisionsberättelse	128
Marknadsområde Övriga Sverige	34	Flerårsöversikt	82		
Marknadsområde Övriga Finland	38	Händelser efter årets utgång	85	Bolagsordning	130
Marknadsområde Övrigt	40	Finansiella rapporter		Kallelse till årsstämma	132
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	42	Rapport över koncernens totalresultat	86	Definitioner	136
Finansiering	44	Kommentarer till koncernens totalresultat	87	Pressmeddelanden	137
				Kalendarium	137

Året i korthet

*Förvaltningsresultatet ökade med 27 % till 895 (703) miljoner kronor.
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade
med 25 % till 750 (600) miljoner kronor.*

Intäkterna ökade med 18 %

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

Förvaltningsresultatet ökade med 27 %

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

Fastigheter omvärderades med 946 miljoner kronor

Fastigheterna omvärderades med 946 (687) miljoner kronor varav 269 (246) miljoner kronor avsåg fastigheter i joint ventures. Värdeutvecklingen för Sagax fastigheter i Sverige uppgick till 675 miljoner kronor och för fastigheterna utomlands till 2 miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 16 189 (13 428) miljoner kronor vid årsskiftet. Direktavkastningen uppgick till 7,4 % (7,6 %) under 2015.

Räntederivat omvärderades med 106 miljoner kronor

Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med 106 (–485) miljoner kronor, varav 52 (–226) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures. Omvärderingarna har skett till följd av tidsfaktorn och att marknadsräntorna stigit under året.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 681 miljoner kronor

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 681 (753) miljoner kronor, motsvarande 9,85 (4,05) kronor per stamaktie.

Sagax nettoinvesterade 2 364 miljoner kronor

Sagax nettoinvesterade under året 2 364 (1 863) miljoner kronor i fastigheter. 43 fastigheter förvärvades och två fastigheter avyttrades.

Kassaflödet ökade med 25 %

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 25 % till 750 (600) miljoner kronor motsvarande 3,99 (2,99) kronor per stamaktie.

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning per stamaktie om 1,15 (0,80) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Nyckeltal i urval

	2015	2014	2013	2012	2011
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	4,90	3,73	2,73	2,15	2,06
Förändring sedan föregående år, %	31	37	27	4	14
Resultat per stamaktie, kr	9,85	4,05	4,44	1,82	0,31
Utdelning per stamaktie, kr (2015 föreslagen)	1,15	0,80	0,55	0,43	0,36
Utdelning per preferensaktie, kr (2015 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	16 189	13 428	10 825	9 396	8 961
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 860	1 634	1 336	1 159	1 144
Fastigheternas direktavkastning, %	7,4	7,6	7,7	7,8	7,7
Hyresduration, år	7,4	8,2	8,0	8,4	7,9
Belåningsgrad, %	59	59	60	62	68

Sagax i korthet

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2015 värderades till 16,2 miljarder kronor fördelat på 225 fastigheter. AB Sagax (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2015 omfattade fastighetsbeståndet 225 (184) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 860 000 (1 634 000) kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 39 % (40 %) av hyresvärdet och 43 % (42 %) av marknadsvärdet är koncentrerat (se diagram nedan). Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterade årshyran uppgick till 1 453 (1 267) respektive 1 394 (1 193) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (94 %).

KUNDER

Sagax hade 698 hyresavtal vid årets utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,4 (8,2) år. De tio största kundernas sammanlagda årshyra motsvarade cirka 36 % av Sagax kontrakterade årshyra uppdelat på 57 separata avtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa hyresavtal uppgick till 9,9 år. Sagax har många stora välrenommerade företag som hyresgäster. 87 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag som omsätter mer än 100 miljoner kronor per år.

FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 10 568 (8 525) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 3,3 % (4,1 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 59 % (59 %) och räntetäckningsgraden till 285 % (260 %), se utvecklingen i diagrammet nedan. Ränte- och kapitalbindning uppgick till 3,0 (3,0) respektive 4,2 (3,2) år.

Sagax finansiella kostnader 2015 uppgick till 390 (366) miljoner kronor motsvarande 61 % (64 %) av bolagets sammanlagda kostnader före värdeförändringar och skatt. Sagax räntekänslighet är låg. Vid årsskiftet skulle en förändring av det allmänna ränteläget med +/-1 procentenhet förändrat Sagax upplåningskostnad med -35/-20 miljoner kronor under det kommande året, motsvarande -3% /-2 % av det prognosticerade förvaltningsresultatet för 2016.

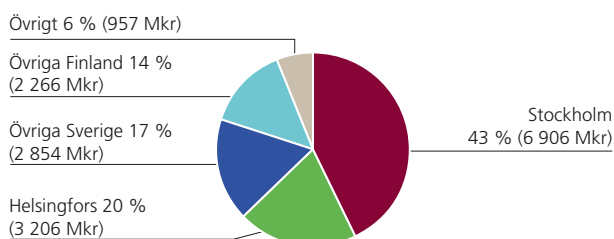
AKTIERNA

Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Alla tre aktieslagen är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolaget hade vid årets utgång 7 616 (7 545) aktieägare. Sagax börsvärde uppgick till 13 255 (8 965) miljoner kronor vid årets utgång.

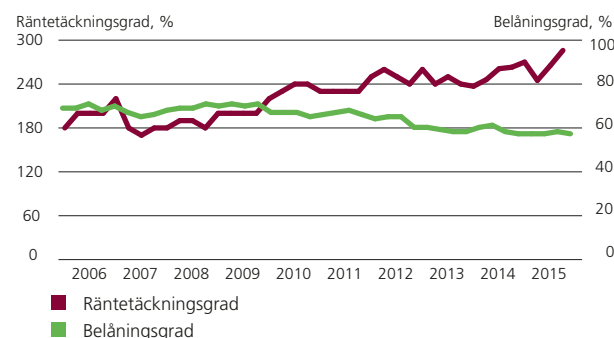
Förvaltningsresultatet 2015 per stamaktie efter utspädning uppgick till 4,90 (3,73) kronor, vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 14,6 (11,8).

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 25,93 (17,44) kronor vid årets slut. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 35,52 (27,23) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 136. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 277 % (252 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 202 % (162 %) av EPRA NAV per stamaktie.

Fastigheternas marknadsvärde

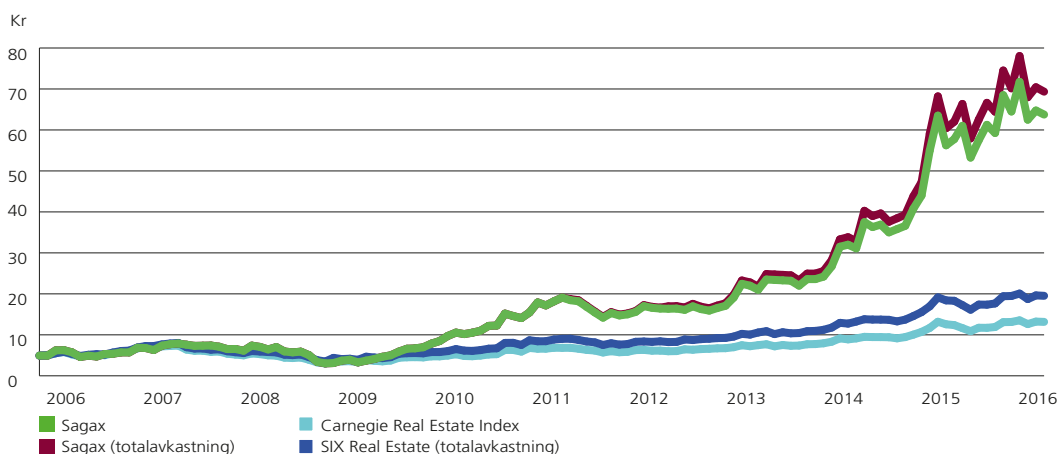


Belånings- och räntetäckningsgrad



Sagax utveckling

SAGAX B-AKTIES KURSUTVECKLING



1) Sagax B-aktie upptogs till handel den 4 april 2013. Tidigare kurs har beräknats genom att tidigare kurs för A-aktien delats med 11. Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2006

Under 2006 emitterades bolagets första preferensaktier. Emissionslikviden skapade utrymme för fortsatt tillväxt. Fastighetsförvärv för 1,1 miljarder kronor fördubblade koncernens storlek.

2007

Den 8 oktober noterades bolagets aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm (Small Cap) efter att tidigare ha handlats på First North. 1,7 miljarder kronor nettoinvesterades i fastigheter.

2008

Den finansiella oron i omvärlden medförde kraftigt fallande börskurser och fallande värden på fastigheter. Även marknadsräntorna föll kraftigt.

2009

De finansiella marknaderna började återhämta sig efter oron under 2008. Sagax fortsatte sin tillväxt, förvaltningsresultatet steg med 29 % jämfört med 2008.

2010

50 % av aktierna i Sagax joint venture Söderport förvärvades. 1,1 miljarder kronor nettoinvesterades i fastigheter. Sagax gav ut sitt första obligationslån, 250 miljoner kronor.

2011

I januari 2011 flyttades handeln med Sagax aktier till Mid Cap-listan på NASDAQ OMX Stockholm. Marknadsräntorna börjar åter att falla efter att ha stigit under 2010.

2012

Under 2012 refinansierades ett lån om 4,2 miljarder kronor i förtid samtidigt som en nyemission av preferensaktier om 376 miljoner kronor genomfördes. Sagax positionerades för fortsatt tillväxt.

2013

Under 2013 emitterades bolagets första B-aktier. 1,2 miljarder kronor nettoinvesteras i fastigheter. Sagax förvärvade 15 % av aktierna i Hemsö Fastighets AB.

2014

Hysesintäkterna översteg en miljard kronor. 1,9 miljarder kronor nettoinvesteras i fastigheter. Sagax öppnade kontor och förvärvade den första fastigheten i Paris. Historiskt låga räntenivåer.

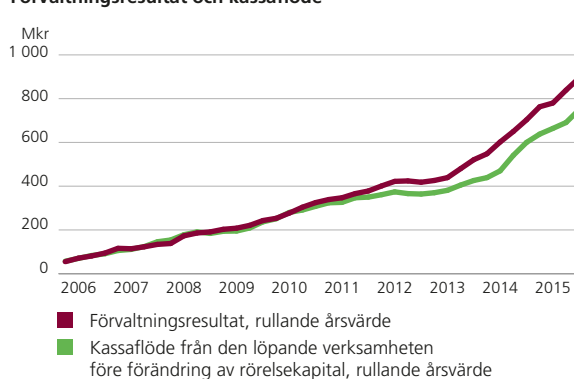
2015

Sagax nettoinvesterade 2,4 miljarder kronor i fastigheter. 43 fastigheter förvärvas och två fastigheter avyttras. I bokslutskommunikén meddelas att prognostiserat förvaltningsresultat för 2016 överstiger en miljard kronor.

Eget kapital



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Aktien och ägarna, se sidan 60. [LÄS MER](#)
Flerårsöversikt, se sidan 82.

Vd har ordet

BÄSTE AKTIEÄGARE,

Från Sagax intet nytt

Under 2015 förändrades verksamheten i princip inte i förhållande till varken föregående år eller såsom den bedrevs för ett decennium sedan. Det är bra. Den konsekventa synen på risk, kassaflöde och organisatoriska frågor är några av bolagets styrkor. En annan är enkelheten i verksamheten: Sagax investerar i fastigheter som genererar stabila driftnetton och förvaltar fastigheterna med ett mycket långsiktigt perspektiv. Bolaget är fokuserat på ett relativt litet segment av fastighetsmarknaden, fastigheter för lager och lätt industri, som har begränsad hyrespotential men god stabilitet. Vi har varit verksamma i detta segment i många år och vi har byggt upp bolaget från grunden. Verksamheten har sedan starten visat god lönsamhet och positivt kassaflöde. Vi har aldrig haft några finansiella problem eller hyresförluster av någon dignitet.

Förenklat kan verksamheten 2015 beskrivas som följer: Fastigheterna som vi investerade aktieägarnas kapital i genererade 7,4 % avkastning varav 0,4 procentenheter gick till att täcka förvaltnings- och administrationskostnader. Sagax finansierade fastigheterna med 65 % långfristiga lån som under 2015 kostade 4,0 % vilket innebär att 2,6 procentenheter av avkastningen gick till att betala lånens räntekostnader. De återstående 4,4 procentenheter av den löpande avkastningen tillföll aktieägarna och motsvarade 15 % avkastning på eget kapital med beaktande av joint ventures och 14 % exklusive dessa.

Riskerna i verksamheten består i huvudsak av att vi kan komma att missbedöma stabiliteten i en investerings driftnetto eller kostnaden för, eller tillgången till, långfristig finansiering. Vi anstränger oss för att hantera riskerna som är kopplade till driftnettot genom att noga välja våra investeringar, diversifiera intäkterna och teckna långa hyresavtal. Vi hanterar våra finansiella risker genom att kapital- och räntebinda bolagets finansiering för flera år framöver och genom att ha goda likviditetsreserver.

Ovanstående tre korta stycken utgör nio tiondelar av en komplett beskrivning av Sagax och dess verksamhet. Glädjande nog är inte verksamheten mer komplicerad än så. Sagax är inte beroende av att kunna göra vinster genom fastighetshandel, byggverksamhet eller projektutveckling för att kunna generera en god avkastning på aktieägarnas kapital.

Delvis tack vare affärsmodellens enkelhet, och därmed dess skalbarhet, fortsatte Sagax att utvecklas väl under 2015. Förvaltningsresultatet steg med 27 % till 895 miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital inklusive våra andelar i intresseföretagen Söderport och Hemsö steg till 750 miljoner kronor. Detta motsvarar 14,3 % kontant avkastning på eget kapital. Både förvaltningsresultatet och kassaflödet är de bästa som Sagax

någonsin redovisat (för elfte året i rad) och överträffas endast av prognosen för 2016. Uthyrningsgraden var 96 % vid årets utgång. Sagax hyrde ut 62 000 kvadratmeter och omförhandlade mer än 70 000 kvadratmeter. Antalet hyresavtal uppgick till 698 vid årets slut. Operationellt och finansiellt bedömer jag att Sagax är i god form och jag hoppas att få möjlighet att redovisa liknande nyckeltal för verksamheten 2016.

Risker

Enkelheten i verksamheten bedömer jag är en betydande fördel ur ett riskperspektiv. Bolaget behöver inte bevaka multipla riskfaktorer utan kan koncentrera sig på en eller ett fåtal frågor som kan komma att få en negativ inverkan på bolagets vinstkapacitet eller förmögenhet. Sannolikheten för ett oavsiktligt förbiseende blir därmed låg och kostnaderna för att bevaka bolagets risker likaså.

Som berörts ovan är riskerna i Sagax verksamhet huvudsakligen av finansiell karaktär varav jag bedömer att den mest centrala är refinansieringsrisken. Vi följer och arbetar aktivt med att begränsa denna risk. Under inledningen av 2015 bedömde vi marknaden som god och refinansierade mer än 50 % av Sagax räntebärande skulder i upp till 7 år.

Jag bedömer inte att Sagax har några betydande operationella risker. En källa till Sagax relativa framgång har varit den organisatoriska utformningen och företagskulturen, som jag i korthet skulle beskriva som en kombination av högt kund- och aktieägarfokus, ordning och reda, noll prestige och ett tydligt fokus på genomförande. I takt med att Sagax utnyttjar en av affärsmodellens största styrkor, dess skalbarhet, växer organisationen. Därigenom får vi en viss operationell risk i det att bolagets ursprungliga DNA kan förändras till det sämre. Mycket talar dock för att så inte kommer att bli fallet: Sagax har låg personalomsättning och en stark kultur. De som leder bolaget och ytterst formar denna kultur, styrelsen och den operativa ledningen, har i genomsnitt arbetat ihop i dryga nio respektive sju år och är därmed starka representanter för den samma. Styrelsen och ledningen är som kollektiv även bolagets överlägset största investerare. Ingen styrelseledamot äger aktier för mindre än flera miljoner kronor, multiplar av det ganska blygsamma arvode vi betalar. Även mina medarbetare nettoinvesterar löpande i bolagets aktier år efter år utöver det incitamentsprogram som de erbjuds. Organisationens fokus på bolaget som helhet går inte att ta miste på. Jag tror därför att Sagax kommer att kunna behålla sitt DNA trots att organisationen ständigt växer.

Investeringsverksamhet

Helhetsfokus som jag nämner ovan är av väsentlig betydelse för en kollegial arbetsplats men också för vår kapitalallokering. Någon förutbestämd mall för hur aktieägarnas kapital skall allokteras mellan våra olika marknader finns inte. Sagax

allokerar aktieägarnas kapital till nya investeringar enbart på basis av bästa möjliga riskjusterade avkastning. Skulle det leda till att vi, exempelvis, under två år enbart investerar i Helsingfors eller enbart i Paris så skulle det inte bekymra oss det minsta trots att Stockholm är vår största marknad. Hittar vi inga lovande investeringar – vår målsättning är att kunna generera 15 % avkastning på aktieägarnas egna kapital – så kommer vi även att vara komfortabla med att förvalta det vi äger i avvaktan på att nya möjligheter uppstår.

Sagax tillväxt ställer ständigt ökade krav på bolaget. En investering som för tio år sedan hade en materiell påverkan på förvaltningsresultatet har idag en mycket mindre påverkan. Sagax finansiella kapacitet för investeringar har vuxit i takt med bolaget. Dessvärre har inte mängden attraktiva och tillgängliga investeringar vuxit i samma takt. Vi förväntar oss inte heller att de ska göra det. Detta i kombination med att vi har viss aversion mot stora transaktioner samt att dessa är mycket ovanliga i vårt marknadssegment skapar stora utmaningar för fortsatt (lönsam) tillväxt. Lösningen för Sagax är att etablera oss på ytterligare marknader så att bolaget löpande kan göra mindre affärer i flera marknader. Under 2004 etablerade Sagax sig i Finland, en satsning som varit mycket lyckosam. Under 2014 beslutade Sagax att etablera sig i Paris och under inledningen av 2016 kom den satsningen ur startblocken med två intressanta förvärv om sammanlagt 560 miljoner kronor. Jag kan tänka mig att vi utvidgar Paris-satsningen till att även omfatta Lyon, Frankrikes näst största stad, vilken i likhet med Paris har en god tillväxt. Vi analyserar och besöker löpande nya potentiella marknader. Det kan inte uteslutas att Sagax kan påbörja en satsning i ytterligare en geografisk marknad, i så fall inom segmentet lätt industri, i slutet av 2016 eller början av 2017. Min uppfattning är att fler geografiska marknader vidgar bolagets investeringsuniversum och således mängden potentiella investeringar. Jag tror att en stor mängd investeringsmöjligheter i sin tur leder till bättre investeringsbeslut. Uttryckt annorlunda: 6,0 % direktavkastning i Stockholm framstår som dyrt om alternativet är 8,5 % i Helsingfors eller 7,5 % i Paris. Utan de senare alternativen kontrasterar den lägre avkastningen i mitt exempel sämre och ett potentiellt felaktigt beslut ligger närmare till hands.

Vad gäller prissättningen generellt så är det uppenbart att den svenska investeringsmarknaden har varit mycket stark under 2015. Detta märks inte minst i de stora positiva omvärderingar som Sagax redovisar för 2015. Kombinationen av låga räntenivåer, mycket kapital i omlopp och stark ekonomisk tillväxt är förklaringen. Detta betyder inte att det inte finns attraktiva investeringar överhuvudtaget utan att det finns anledning till att vara försiktig och noga pröva sina investeringsantaganden. Marknadspriserna är uppe på en hög nivå och felsteg kan kosta. Jag tror inte att Stockholmsmarknaden kan bli signifikant mycket bättre under 2016. Mer



troligt är att den försvagas något i vårt segment till följd av de sämre finansieringsförutsättningar som råder sedan hösten 2015. Den finska marknaden, som är betydligt mindre än den svenska, plågades av svaga utsikter för ekonomin. Detta ledde till högre avkastningskrav och därmed till något större säkerhetsmarginaler även med beaktande av de risker den svagare konjunkturen kan medföra. I Parismarknaden var det under inledningen av 2015 svårt att hitta bra investeringar. Under andra halvåret var vi mer lyckosamma och det resulterade i de ovan nämnda investeringarna som kom till stånd i början av 2016. Samtliga tre marknadstrender tycks bestå under inledningen av 2016.

Värt att framhålla är att ovan nämnda resultatutveckling och utgångsläge inför framtiden är resultatet av många utomordentliga insatser från duktiga och hängivna medarbetare. Jag vill därför å styrelsens och aktieägarnas vägnar framföra ett ytterst välmotiverat tack till alla mina kollegor för deras insatser under året som gått.

Stockholm i april 2016

DAVID MINDUS
Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategier

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter i regioner med stabil befolkningstillväxt och diversifierade näringsliv och fokuserar på att uppnå hög löpande direktavkastning och starka kassaflöden. Bolaget eftersträvar att ingå långa hyresavtal med välrenommerade och kreditvärdiga hyresgäster.

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:

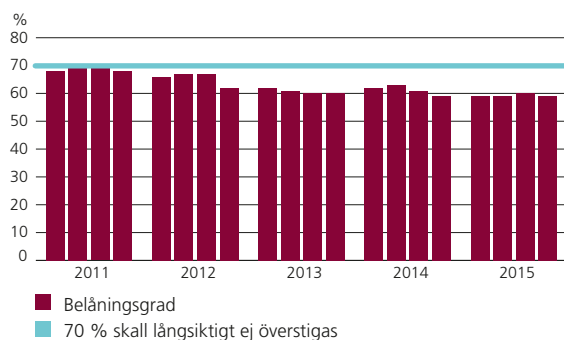
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

FINANSIELLA MÅL

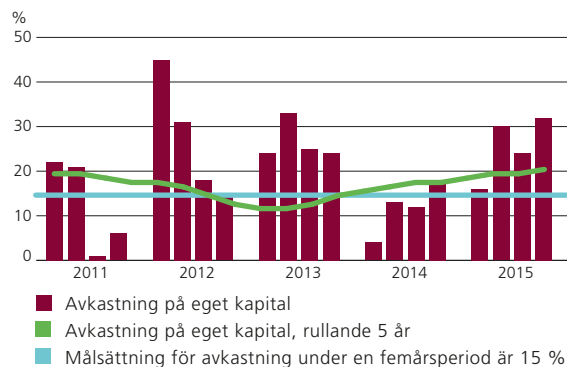
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under året uppgick den till 32 %. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 21 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. För 2015 uppgick det till 4,90 kronor 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 % under året och har de senaste fem åren varit 250 % i genomsnitt.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Belåningsgraden uppgick till 59 % vid årets slut 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.

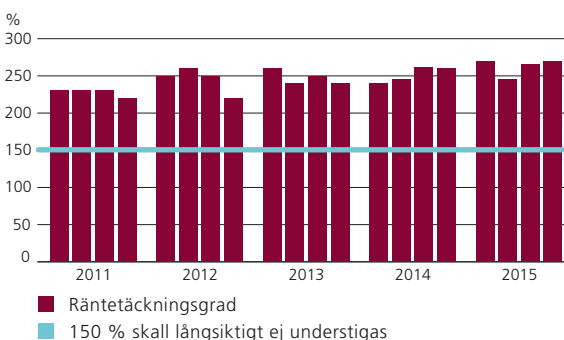
Belåningsgrad



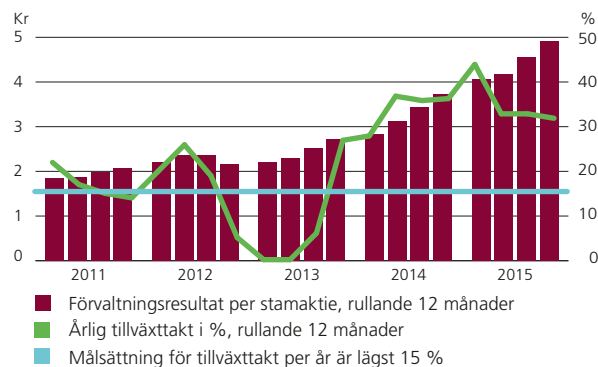
Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad



Förvaltningsresultat per stamaktie



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 kassaflödena och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker. I diagrammet nedan redovisas Sagax tillväxttakt under tio år mätt som fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area sedan 2006.

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 vilka återinvesterat kassaflödena i de egna verksamheterna. Endast den utdelning som faktiskt erhålles från joint ventures redovisas som kassaflöde från löpande verksamhet.

Sagax har en konservativ syn på risktagande och eftersträvar därför en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,0 (3,0) år vid årsskiftet. 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 årsskiftet.

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 den finansiella flexibiliteten.

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 med finansiellt starka 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 2015 till 7,4 (8,2) år.

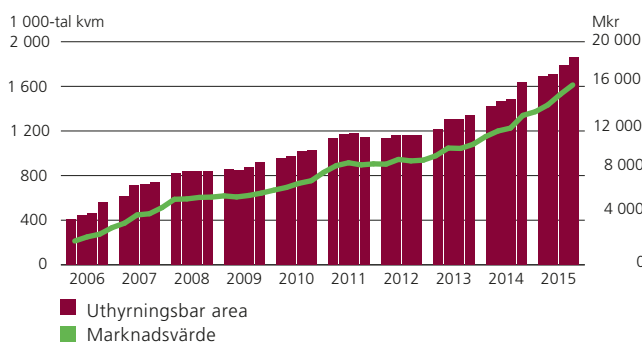
Strategi för hyresgäster

Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärdiga 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.

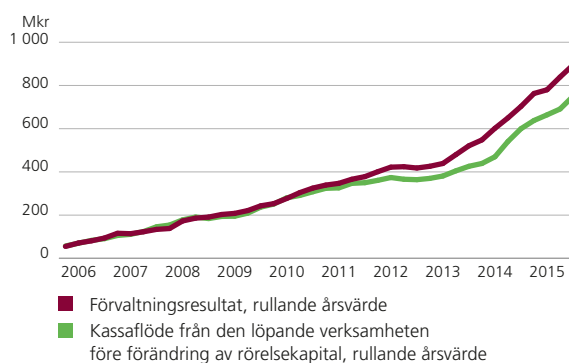
Hyresmarknadsstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka Sagax bedömer har 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.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Fastighetsbeståndet i sammandrag, se sidan 18. [LÄS MER](#)
Investeringsmarknaden, se sidan 8.

Marknadsöversikt

Stockholm, Helsingfors och Paris tillhör Europas rikaste regioner. Större regioner har högre ekonomisk, befolknings- och sysselsättningstillväxt än mindre regioner. De har även mer utvecklade ekonomier med ett mer diversifierat näringsliv och lägre risk för långvariga vakanser i fastighetsbeståndet.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på marknaden för uthyrning av lokaler. Sagax har hög ekonomisk uthyrningsgrad (96 %) och långa hyresavtal (7,4 år i genomsnitt) vilket innebär att Sagax exponering mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg inom den närmaste framtiden. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka tillhör de marknader som Sagax bedömer har 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 befolkningstillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner.

Sagax exponeras även mot investeringsmarknaden, marknaden för köp och försäljning av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden och av de allmänna konjunkturutvecklingarna.

INVESTERINGSMARKNADEN

Marknaden för lager- och industrifastigheter utgör mindre än 10 % av den totala fastighetsmarknaden i Sverige och Finland, vilket gör den till ett av de mindre segmenten. Ägandet av lager- och industrifastigheter är fragmenterat och det finns ingen dominerande aktör. Få investerare är specialiserade inom lager- och industrifastigheter även om intresset för investeringar inom segmentet har ökat under de senaste tio åren. En stor del av utbudet utgörs av brukarfastigheter, fastigheter där det rörelsedrivande företaget även äger fastigheten.

Sagax strategi är att växa genom förvärf av nya fastigheter. Förvärven syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyres-

intäkterna. Den fragmenterade ägarsituationen innebär långsiktigt goda möjligheter för Sagax att åstadkomma denna tillväxt.

Transaktionsmarknaden

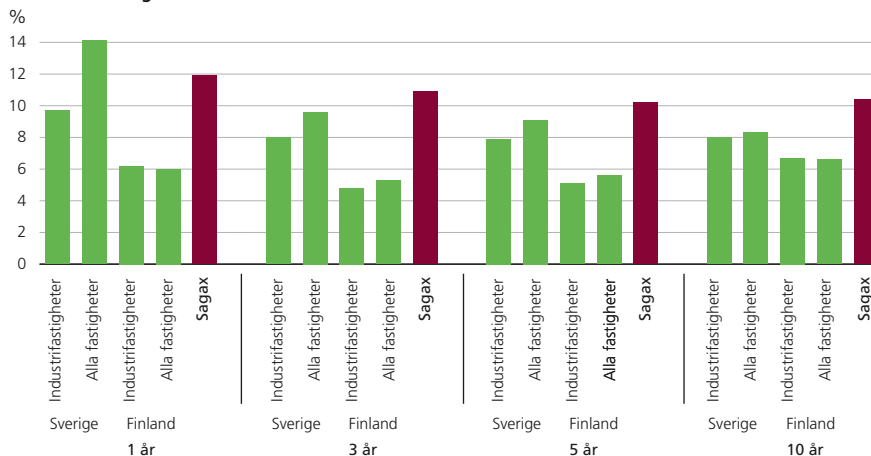
Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna konjunkturläget, ränteläget samt tillgången på eget kapital och lånefinansiering.

Enligt konsultföretaget Cushman & Wakefield uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige till 146 (158) miljarder kronor under 2015. Även om det är lägre än under 2014 är det att betrakta som en historiskt hög transaktionsvolym. Under 2015 har den totala finska transaktionsvolymen enligt konsultföretaget Pangea Property Partners ökat till 6 (4) miljarder euro, en av de största transaktionsvolymerna som uppmätts i Finland.

Avkastningsprofil

Segmentet lager och lätt industri erbjuder goda möjligheter till attraktiv avkastning på investerat kapital trots låg riskprofil. IPD Svenskt Fastighetsindex och KTI Index mäter avkastningen på direkta fastighetsinvesteringar i Sverige respektive Finland utan beaktande av belåning. Indexet är uppdelat på segmenten butiker, kontor, industri, bostäder samt övrigt. Sagax huvudsakliga fastighetssegment, lager och lätt industri, ingår i industrikategorin. Under 2015 uppgick direktavkastningen för segmentet industri i Sverige och Finland till 6,9 % (8,1 %) respektive 8,0 % (7,9 %), vilket var högst av samtliga segment i bägge länderna. Detta kan jämföras med direktavkastningen för Sagax fastighetsportfölj som uppgick till 6,5 % (6,8 %) i Sverige och 8,6 % (8,7 %) i Finland under 2015. För Sagax fastighetsportfölj som helhet uppgick direktavkastningen till 7,4 % (7,6 %) under 2015. Den förändrade direktavkastningen

Totalavkastning årstakt till och med 2015



för Sagax fastigheter förklaras av förändrad sammansättning av fastighetsbeståndet till följd av fastighetsförvärv samt av stigande fastighetsvärden i främst Stockholmsregionen.

Totalavkastningen, summan av fastigheternas direktavkastning och värdeförändring, för indexen som helhet uppgick under 2015 till 14,1 % (8,1 %) för Sverige och 6,0 % (5,6 %) för Finland. För fastigheter inom segmentet industri uppgick motsvarande siffror till 9,7 % (7,6 %) respektive 6,2 % (4,5 %). Som synes har totalavkastningen varit betydligt högre i Sverige och i synnerhet inom det mer konjunkturkänsliga segmentet kontor med 16,2 % under 2015. Totalavkastningen för Sagax fastighetsportfölj uppgick till 11,9 % (11,6 %) under 2015. Sagax har dock en högre totalavkastning än indexet som helhet över de senaste tre, fem respektive tio åren.

HYRESMARKNADEN

Sagax exponering mot hyresmarknaden återfinns främst i de fastigheter som är belägna i Stockholm och Helsingfors. Tillsammans svarar dessa marknader för 62 % av Sagax hyresvärde. Huvuddelen av de fastigheter som är belägna utanför Stockholm och Helsingfors är uthyrda på så kallade triple net-avtal (se definitioner på sidan 136) och har en genomsnittlig löptid som överstiger tio år. Exponeringen mot hyresmarknaden på dessa orter är således relativt låg under de kommande åren. Fastigheterna i Stockholm och Helsingfors har hyresavtal med relativt sett kortare löptider vilket gör att avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande. Sagax fastigheter i Stockholm och Helsingfors är följaktligen i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden än bolagets övriga fastigheter.

Sagax bedömer att fastighetsmarknaderna i Stockholm och Helsingfors tillhör de europeiska marknader som har

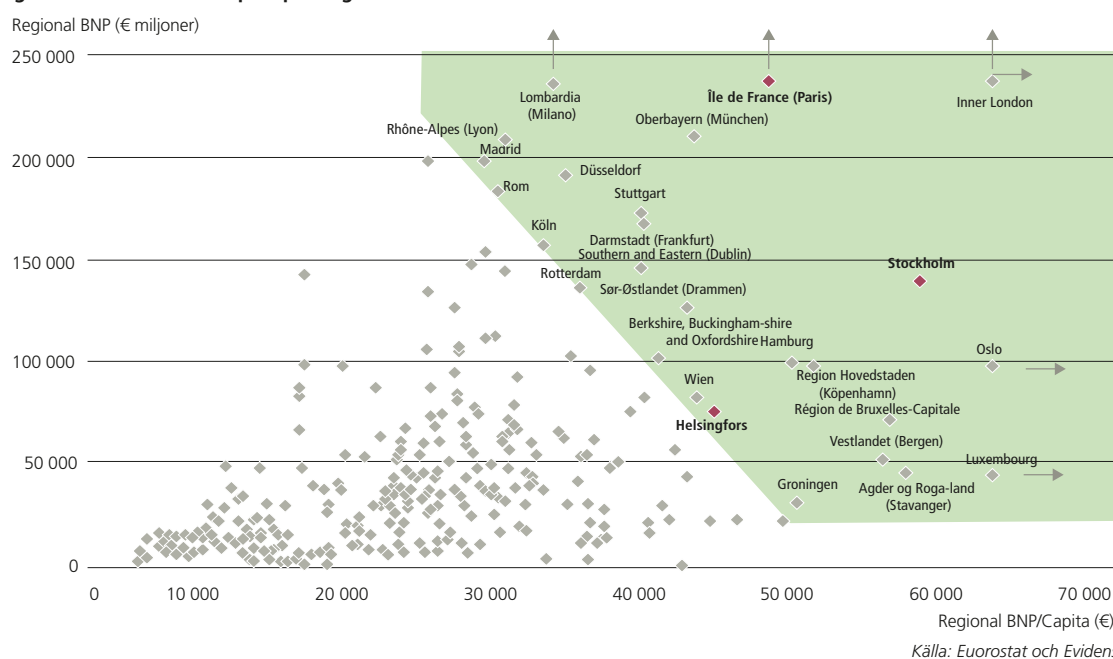
bäst förutsättningar för långsiktig tillväxt. Det som bland annat kännetecknar dessa marknader är ett begränsat utbud av oexploaterad mark vilket medför att centralt belägna områden för lager- och industrifastigheter konverteras till annan användning för att tillmötesgå den ökade efterfrågan på nya bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen begränsad vilket resulterar i att utbudet i stort sett är oförändrat trots regionernas tillväxt. Detta medför att efterfrågan på lager- och industrilokaler är fortsatt stark. Denna utbuds- och efterfrågesituation innebär att lokaler för lager och lätt industri förväntas uppvisa fortsatt stabila hyresnivåer och höga uthyrningsgrader.

Nedan presenteras en analys av marknaderna för lager och lätt industri i Stockholms-, Helsingfors- och Parisregionerna, vilka bedöms ha störst relevans för Sagax de närmaste åren.

Tillväxt

Studier visar att större regioner har högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre regioner. Detta gäller såväl nationellt som på europeisk nivå. Större regioner har mer utvecklade ekonomier med företag inom ett stort antal branscher och ett större utbud av kultur, handel och utbildning. Mönstret visar även att större regioner (mätt som regional BNP) är rikare (mätt som BNP/capita). Som framgår av diagrammet nedan tillhör Stockholm, Helsingfors och Paris de rikare regionerna i Europa. Diagrammet bygger på EU:s regionindelning där NUTS1 motsvarar landsdelar och NUTS2 motsvarar mindre riksområden. Stockholmsregionen som riksområde (NUTS2) inkluderar även Uppsala till följd av den omfattande inpendlingen. Riksområdet Stockholm omfattar en större population

Regional BNP och BNP/capita per region 2013



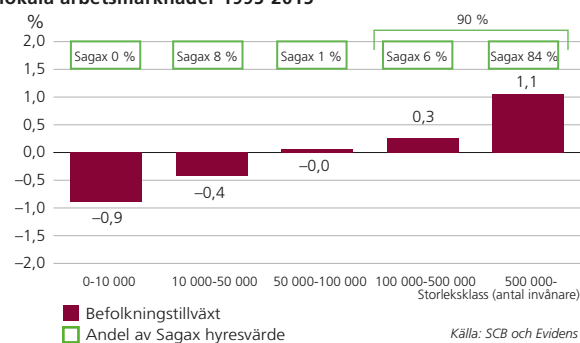
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag, se sidan 18. [LÄS MER](#)

än Helsingforsområdet. Helsingforsområdet har även en lägre regional BNP per capita än Stockholmsregionen. Varje prick i diagrammet på sidan 9 motsvarar en europeisk region. Senare data än 2013 finns ännu inte tillgängliga från Eurostat.

Jämfört med Sagax största marknad, Stockholm, kan endast ett fåtal regioner sägas vara rikare. Intressant att notera är att den ekonomiska tillbakagången efter finanskrisen förefaller ha drabbat Stockholm mindre än jämförbara regioner. Stockholms position har tydligt stärkts de senaste åren.

Den genomsnittliga befolkningstillväxten i de tre svenska storstadsregionerna har uppgått till drygt 1 % per år under perioden 1995-2015. För Stockholm har tillväxttakten varit 1,3 % under perioden och de senaste fem åren har tillväxttakten uppgått till historiskt höga 1,6 % per år. Övriga regioner i Sverige har i genomsnitt haft en väsentligt svagare befolkningstillväxt och folkmängden minskar eller är oförändrad i samtliga regioner med mindre än 50 000 invånare. Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar mellan olika geografiska marknader. Sagax svenska fastighetsbestånd återfinns till 90 % i regioner med befolkningstillväxt varav 84 procenten återfinns i de tre storstadsregionerna. 71 % av det svenska beståndet, motsvarande ett fastighetsvärde om 6,9 miljarder kronor, återfinns i Stockholmsregionen som är den snabbast växande arbetsmarknaden i Sverige.

Årlig procentuell befolkningstillväxt i Sveriges lokala arbetsmarknader 1995-2015

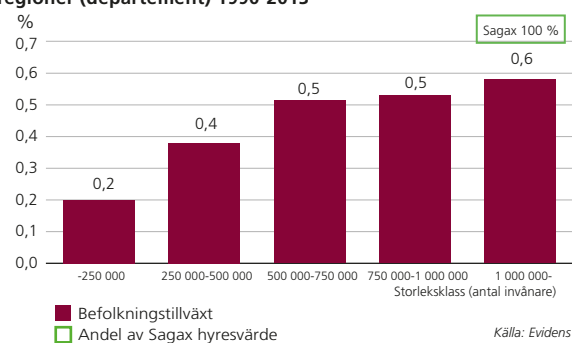


Under 2015 växte den totala sysselsättningen i Stockholmsregionen med drygt 2 %. Stockholms sysselsättningstillväxt har under de senaste fem åren uppgått till cirka 7 %, vilket kan jämföras med den totala sysselsättningstillväxten för EU som uppgått till cirka 0,7 % under perioden.

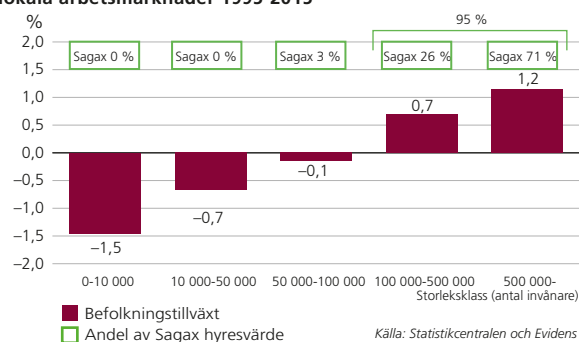
I Finland återfinns motsvarande 95 % av Sagax fastighetsvärden i regioner med befolkningstillväxt. 71 % återfinns i Helsingforsregionen med en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt med 1,2 % sedan 1995. Bland regionerna med befolkning mellan 100 000 och 500 000 finns det några snabbt växande som exempelvis Uleåborg, Tammerfors och till viss del även Åbo. Under 2015 var befolkningstillväxten större i Helsingfors än för Finland som helhet och regionens inrikes flyttnetto är mycket högt. I Helsingfors är 0,8 miljoner sysselsatta och sysselsättningen har ökat med cirka 1 % under de senaste fem åren trots att den totala sysselsättningen i Finland minskat under perioden.

I Frankrike är utvecklingen liknande den svenska och finländska, men med en tydlig skillnad. I Frankrike är de minsta lokala arbetsmarknaderna betydligt större än i Sverige och Finland och alla franska regioner har kunnat uppvisa en positiv befolkningstillväxt under perioden 1990-2013. Trenden är i övrigt densamma som i Sverige och Finland, de största regionerna med Parisregionen (Île de France) i täten uppvisar den

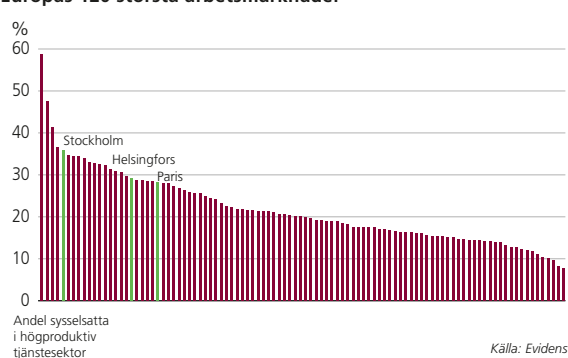
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Frankrikes regioner (departement) 1990-2013



Årlig procentuell befolkningstillväxt i Finlands lokala arbetsmarknader 1995-2015



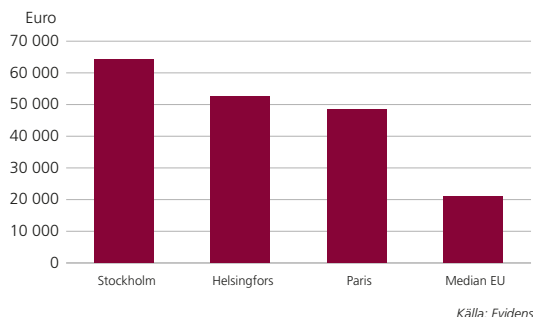
Europas 120 största arbetsmarknader



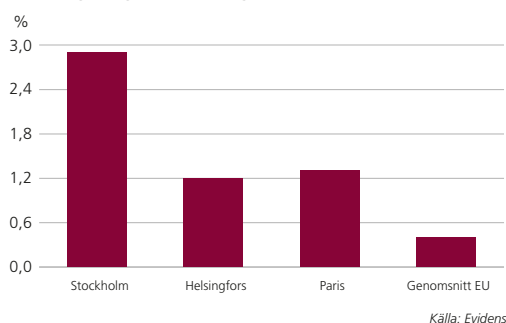
snabbaste årliga tillväxttakten med 0,6 %. Totalt har Paris vuxit med 1,1 miljoner invånare sedan 2000, i absoluta tal den fjärde snabbast växande regionen i Europa. Parisregionen har 12 miljoner invånare och är den region i Europa som sysselsätter flest människor, 5,2 miljoner. Den näst största regionen inom EU är Milano med 4,2 miljoner sysselsatta. Det skall dock noteras att London till följd av dess ytmässiga storlek är uppdelat på två regioner. Sysselsättningstillväxten i Paris har varit cirka 1 % under de senaste fem åren. Viktigt för ekonomisk tillväxt är en stark och växande tjänstesektor, särskilt den högproduktiva tjänstesektorn med till exempel finans- och företagstjänster. Stockholm är den region inom Europa som efter London och Köpenhamn har högst andel anställda inom denna tjänstesektor. Som framgår av diagrammet på sidan 10 har även Helsingfors och Paris betydande andelar inom den högproduktiva tjänstesektorn.

En viktig faktor för en regions tillväxt är befolkningens utbildningsnivå. Tillgång till universitet och högskolor påverkar den regionala tillväxten och regioner med hög utbildningsnivå tenderar också att uppvisa en mer varierad branschstruktur med tydligare fokus på kunskapsintensiva sektorer. Enligt Eurostat är 58 % i åldersgruppen 30-34 år i Stockholm högskoleutbildade, 53 % i Helsingfors och 52 % i Paris. Detta kan jämföras med genomsnittet inom EU, 38 %.

Regional BNP per capita 2013



Genomsnittlig årlig tillväxt i regional BNP under åren 2000-2013



Marknadsdynamiken

En kombination av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom lager och lätt industri. Stockholms- och Helsingforsregionerna, Sagax största marknader, har historiskt haft en stark befolkningsutveckling och god ekonomisk tillväxt. Sett till relativ tillväxt för befolkning tillhör Stockholm och Helsingfors de rikare regioner som presterar bäst, se tabell nedan. Befolkningstillväxten har stor betydelse för efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri.

Sedan 2000 har invånarantalet i Stockholmsregionen ökat med 1,3 % per år. Invånarantalet i Stockholmsregionen har under perioden stigit med 22 %, motsvarande 395 000 personer. Den positiva utvecklingen gäller även den ekonomiska tillväxten med en årlig tillväxt om knappt 3 %, se diagram nedan över regional BNP samt årlig tillväxt sedan 2000.

I likhet med Stockholm tillhör Helsingfors de regioner som presterat bäst sedan 2000. I genomsnitt har befolkningen

Befolkningstillväxt i europeiska regioner 2000-2015

Region	Befolkningstillväxt 2000-2015 (%)	Befolkningstillväxt 2000-2015 (% per år)	Befolkningstillväxt 2000-2015 (totalt antal)
Luxembourg	29,8	1,76	129 358
Oslo	26,5	1,58	258 335
Région de Bruxelles-Capitale	24,8	1,49	237 513
Comunidad de Madrid	23,1	1,4	1 199 367
Inner London	22,8	1,38	634 247
Dublin	22,3	1,35	620 968
Stockholm	21,9	1,33	394 667
Agder och Rogaland (Stavanger)	20,8	1,26	130 952
Helsingfors	16,2	1,01	223 676
Wien	15,9	0,99	246 262
Rom	15,1	0,94	773 102
Rhône-Alpes (Lyon)	14,5	0,9	822 037
Sør-Østlandet (Drammen)	13,2	0,83	113 841
Vestlandet (Bergen)	12,5	0,79	98 350
Berkshire, Buckinghamshire och Oxfordshire	12,5	0,79	260 692
Oberbayern (München)	12,1	0,76	486 336
Lombardia (Milano)	11,5	0,73	1 031 467
Provence-Alpes-Côte d'Azur (Nice)	9,9	0,63	447 927
Île de France (Paris)	9,6	0,61	1 053 923
Region Hovedstaden (Köpenhamn)	8	0,52	131 376
Rotterdam	6	0,39	202 267
Darmstadt (Frankfurt)	3,9	0,25	144 464
Groningen	3,8	0,25	21 296
Hamburg	3,4	0,22	58 056
Stuttgart	2,3	0,15	90 983
Köln	2,3	0,15	98 049
Düsseldorf	-3	-0,2	-156 178
Mediantillväxt, samtliga regioner i EU	4,4	0,29	21 492 678

Källa: Evidens och Eurostat

i Helsingfors ökat med drygt 1 % per år samtidigt som den årliga BNP-tillväxten i regionen varit tre gånger så hög som EU-genomsnittet under perioden.

Även Parisregionen har under perioden haft en ekonomisk utveckling och en befolkningsutveckling som tydligt överstigit den genomsnittliga inom EU. Sett till absoluta tal tillhör Paris de regioner som utvecklats mest med en tillväxt om 1,1 miljoner invånare sedan 2000.

Tillväxten i de största och rikaste regionerna har varit god sedan 2000 både vad gäller den ekonomiska utvecklingen och befolkningsutvecklingen. I takt med att befolkningen växer ökar efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Detta leder till att befintliga lager- och industrifastigheter tas i anspråk för andra ändamål. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen av den typen av lokaler begränsad.

De hyresgäst kategorier som återfinns i lokaler för lager och lätt industri har relativt låga vinstmarginaler som ofta inte medger de hyresnivåer som krävs vid nyproduktion av lokaler i storstadsregioner. En studie som Sagax lät göra visade att den genomsnittliga vinstmarginalen (EBITDA) var dubbelt så hög bland företag i renodlade kontorsområden (10-25 %) jämfört med företag i områden som domineras av lager och lätt industri (4-7 %). Företag i den sistnämnda kategorin söker sig därför till områden med befintliga och billigare lokaler.

Utbudet av exploateringsmark i välbelägna lägen är begränsat samtidigt som efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler ökar. Dessa faktorer medför incitament för ägare av lager- och industrifastigheter att omvandla dessa till annan användning och därmed möta efterfrågan från intressenter med högre betalningsvilja. Omvandlingstrycket innebär att utbudet av lokaler för lager och lätt industri minskar per capita. Uthyrningsgraden för lager- och industrifastigheter förväntas således förbli hög under överskådlig framtid i storstadsregioner med hög befolkningstillväxt och stabil ekonomisk utveckling.

Utbudsförändringar i Stockholm och Helsingfors

På Sagax två största marknader, Stockholm och Helsingfors, analyserar Sagax hur tillväxten och därmed följande omvandlingstryck, påverkar utbudet av lokaler för lager och lätt

industri. I Stockholm har 23 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager, lätt industri och industrikontor studerats under perioden 1998-2014. De undersökta områdena har delats upp i tre delmarknader: centrala områden, närförort och yttre områden (se karta på sidan 13). I Helsingfors har en liknande metodik använts och här har 22 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager och lätt industri undersökts under perioden 1998-2014. De undersökta områdena i Helsingfors har delats upp i tre delmarknader som grundar sig på de tre ringlederna: innanför Ring I, mellan Ring I och Ring III samt utanför Ring III (se karta på sidan 14). De områden som har studerats i Stockholm respektive Helsingfors framgår av kartorna.

Mellan 1998 och 2014 har utbudet av lager, lätt industri och industrikontor i Stockholm minskat med totalt 6 % samtidigt som befolkningstillväxten varit 23 %. Skillnaderna i förändring av utbudet har varit mycket stor mellan de olika delmarknaderna. Centralt belägna företagsområden visar ett minskat utbud med 49 % under perioden.

De områden som omfattas av minskningen är Södra Hammarbyhamnen, Globen/Johanneshov och Värtan. Förändringen i utbudet är extra tydlig i Värtan och i Södra Hammarbyhamnen där lager, lätt industri och industrikontor har gett plats för bostäder och kontorsbebyggelse.

I närförort är mönstret detsamma med en minskning med 21 %. De områden där utbudet har minskat mest är Ulvsunda och Solna Station.

I de yttre områdena har utbudet vuxit med 13 %. Tillväxten förklaras huvudsakligen av nyproducerade anläggningar för logistik och lager, främst i områdena Jordbro och Länna (södra Stockholm) samt Rosersberg (norra Stockholm).

Delas analysen upp per lokaltyp framgår det att det framförallt är lokaler för lätt industri som avvecklats eller omvandlats till annan användning. Utbudet av lokaler för lätt industri har i Stockholm minskat med totalt 26 %. Utbudet av industrikontor har minskat med 9 % medan utbudet av lagerlokaler ökat med 6 %. Utbudet av lager- och logistiklokaler har minskat i centrala områden och närförorter samtidigt som det ökat i de yttre områdena.

- 1 Bredden/InfraCity
- 2 Eriksberg
- 3 Farsta
- 4 Globen/Johanneshov
- 5 Hagalund
- 6 Jordbro
- 7 Kista/Akalla
- 8 Kungens Kurva
- 9 Lunda
- 10 Länna
- 11 Mariehäll
- 12 Rosersberg
- 13 Segeltorp/Sätra
- 14 Skärholmen
- 15 Solna Station
- 16 Södra Hammarbyhamnen
- 17 Turebergs industriområde
- 18 Ulvsunda
- 19 Veddesta
- 20 Värtan
- 21 Västberga
- 22 Årsta
- 23 Älvsjö

○ Centrala områden

○ Närförort

Utbudsförändring 1998-2014 i Stockholm (area)

Område	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industri-kontor	
Centrala områden	-61 %	-39 %	-24 %	-49 %
Närförort	-16 %	-32 %	-17 %	-21 %
Yttre områden	39 %	-20 %	1 %	13 %
Totalt	6 %	-26 %	-9 %	-6 %

Befolkningsförändringen under motsvarande period var +23 %.

Källa: Evidens



Helsingfors har haft en liknande utveckling som Stockholm med ett minskat utbud i centrala lägen till följd av omvandlingstrycket från en växande region. Mellan 1998 och 2014 har utbudet av lokaler för lager och lätt industri ökat med totalt 5 % samtidigt som befolkningstillväxten varit 18 % i regionen. Detta har resulterat i att lokaler för lätt industri och lagerlokaler har avvecklats eller omvandlats till annan användning i de mest centrala områdena (innanför Ring I). Totalt har utbudet minskat med 27 % sedan 1998.

I områdena mellan Ring I och Ring III har dock utbudet ökat med 12 % sedan 1998. Det ökade utbudet av lagerlokaler i dessa områden förklaras av Helsingfors nya hamn, Nordsjö hamn.

Utanför Ring III har utbudet ökat kraftigast i området kring Helsingfors flygplats som har bra infrastrukturella förutsättningar med närhet till alla de större trafiklederna och bra kommunikationer till Nordsjö hamn. Totalt har utbudet ökat med 66 % utanför Ring III.

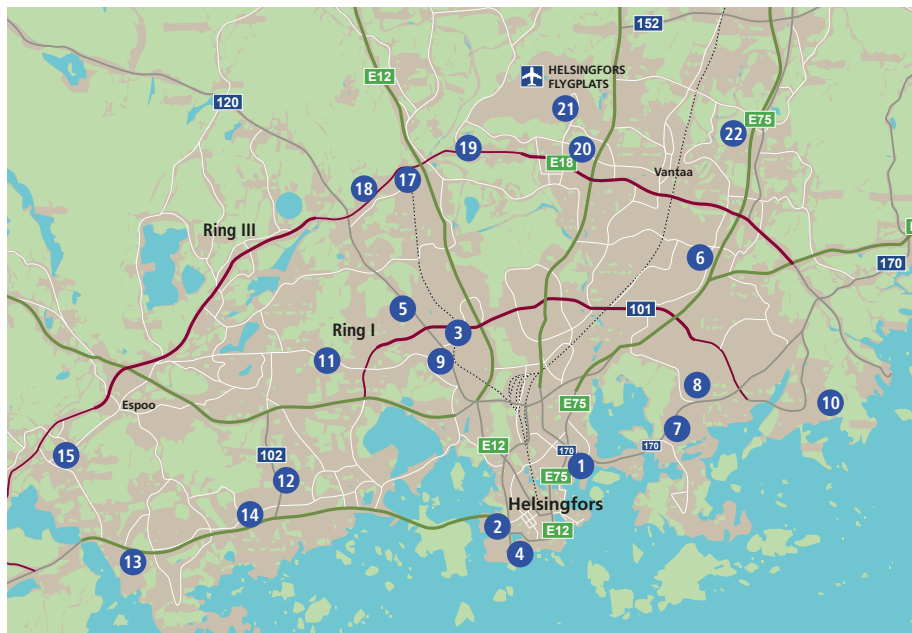
Totalt har utbudet av lagerlokaler i Helsingfors ökat med 33 % samtidigt som utbudet av lokaler för lätt industri har minskat med 8 %. Omvandlingstrycket i Helsingfors kan förväntas bestå. Fortfarande återfinns 37 % av Helsingfors lokaler för lager och lätt industri inom Ring I, vilket kan jämföras med drygt 50 % 1998.

Utbudsförändring 1998–2014 i Helsingfors (area)

Område	Lokaltyp		Totalt
	Lager	Lätt industri	
Innanför Ring I	–34 %	–24 %	–27 %
Mellan Ring I och III	36 %	–2 %	12 %
Utanför Ring III	99 %	37 %	66 %
Totalt	33 %	–8 %	5 %

Befolkningsförändringen under motsvarande period var +18 %.

Källa: Evidens



- 1 Sörnäinen
- 2 Ruoholahti
- 3 Jätkäsaari
- 4 Munkkisaari
- 5 Konala
- 6 Tattarisuo
- 7 Herttoniemen Teoll.AI.
- 8 Roihupellon Teoll.AI.
- 9 Pitäjämäen Teoll.AI.
- 10 Vuosaaren Peruspiiri
- 11 Kilo-karakallio
- 12 Niittykumpu
- 13 Kivenlahti
- 14 Kaitaa/Suomenoja
- 15 Kauklahti
- 16 Niipper/Juvanmalmi
- 17 Martinlaakso
- 18 Petikko
- 19 Viinikkala
- 20 Veromies
- 21 Lentokenttä
- 22 Hakkila

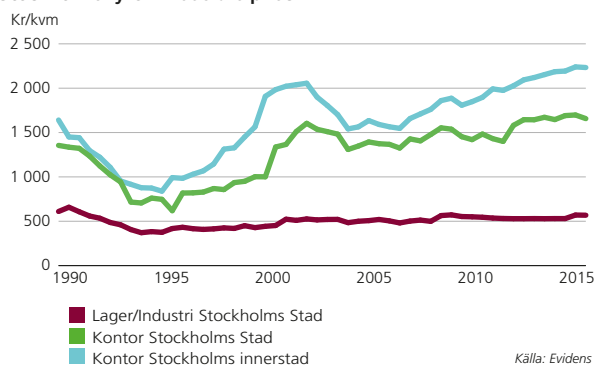
Hyresutveckling

Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom segmentet lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil, se diagram nedan avseende inflationsjusterade hyror i Stockholm, Helsingfors samt Paris. I Stockholm har hyresnivån varit svagt stigande med låg variation sedan mitten av 90-talet. Jämfört med 1990 har hyresnivån till och med sjunkit. I Helsingfors har hyresnivåerna varit svagt stigande med små fluktuationer sedan 1994. Tillväxttakten har dock varit något starkare i Helsingfors än i Stockholm. Den redovisade tidsserien för Paris sträcker sig över perioden 2005-2015 och

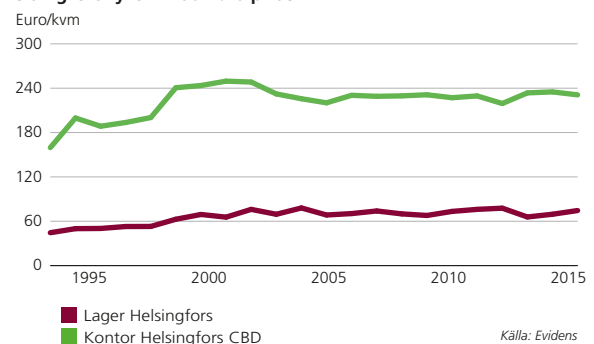
visar även den på stabila hyresnivåer för segmentet lager- och lätt industrifastigheter jämfört med kontor. På Pariskartan nedan har Sagax tre fastigheter i Paris markerats.

Diagrammen illustrerar att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter i de tre regionerna endast är svagt korrelerad med hyresutvecklingen för kontor och att hyresnivån för lager- och industrilokaler har uppvisat låg varians sedan mätperiodens inledning. Även när det gäller uthyrningsgrader uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre variation över tid än uthyrningsgrader för kontorslokaler. Uthyrningsgraden för lager- och industrilokaler i Stockholmsregionen har under den senaste tioårsperioden uppgått till cirka 90 %.

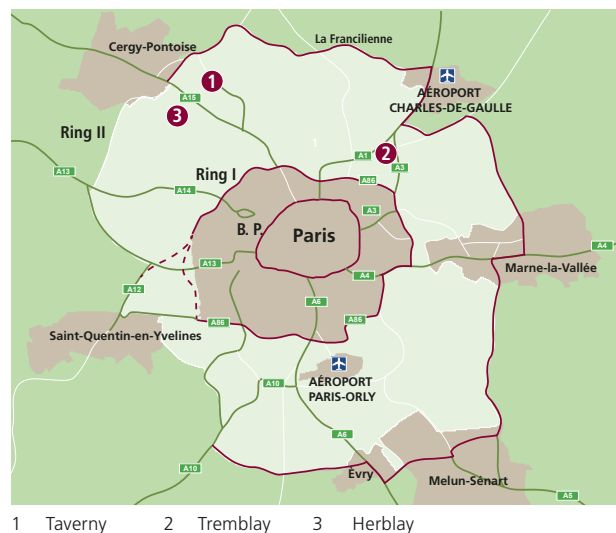
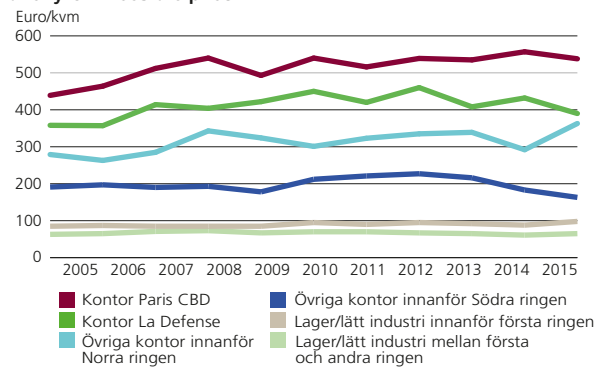
Stockholmshyror i 1990 års priser



Helsingforshyror i 1994 års priser



Parishyror i 2005 års priser



KONKURRENTER

Segmentet för lager och lätt industri karaktäriseras av ett spritt ägande och en stor andel av ägarna utgörs av egenanvändare. Någon dominerande investerare finns således inte. Sagax konkurrenter består av flera olika investerarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder, institutioner samt privatägda och börsnoterade fastighetsbolag.

Sagax huvudsakliga konkurrenter återfinns bland de börsnoterade svenska fastighetsbolagen. Exempel på börsnoterade fastighetsbolag vilka delvis investerar inom samma segment som Sagax är Castellum, Corem, FastPartner, Klövern, Kungsliden och Wihlborgs, se presentationer nedan. 84 % av Sagax uthyrningsbara area består av lager- och industrilokaler. I jämförelse med dessa konkurrenter har Sagax hög specialiseringsgrad baserat på andel lager- och industrilokaler i förhållande till totalt bestånd.

Sagax belåningsgrad vid årsskiftet uppgick till 59 % och räntetäckningsgraden till 285 %. Nyckeltalen är i nivå med konkurrenternas, se jämförande diagram nedan. För att uppnå jämförbarhet har redovisade nyckeltal omräknats i enlighet med Sagax definitioner av nyckeltalen.

Castellum

Castellum är ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd som utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med närvaro inom fem regioner: Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 474 000 kvadratmeter och utgör cirka 45 % av Castellums totala uthyrningsbara area.

Corem Property Group

Corem är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corem

har idag ett fastighetsbestånd som huvudsakligen består av industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter. Lager- och industrifastigheter omfattar 742 000 kvadratmeter och utgör 73 % av Corems totala uthyrningsbara area.

FastPartner

FastPartner är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Stockholmsregionen och i Gävle. Produktions- och lagerfastigheter omfattar cirka 677 000 kvadratmeter och utgör 49 % av FastPartners totala uthyrningsbara area.

Klövern

Klövern är ett fastighetsbolag med kommersiella lokaler som inriktning. Bolagets affärsenheter är indelade i de fyra regionerna Stockholm, Öst, Mellan/Norr och Syd. Lager- och industrifastigheter omfattar 951 000 kvadratmeter och utgör 34 % av Klöverns totala uthyrningsbara area.

Kungsliden

Kungsliden är ett fastighetsbolag där verksamheten är indelad i fyra geografiska områden, Stockholm, Mälardalen/Norr, Göteborg samt Malmö. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 123 000 kvadratmeter och utgör 42 % av Kungslidens totala uthyrningsbara area.

Wihlborgs Fastigheter

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet är beläget i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Lager- och industrifastigheter omfattar 617 000 kvadratmeter och utgör 35 % av Wihlborgs totala uthyrningsbara area.

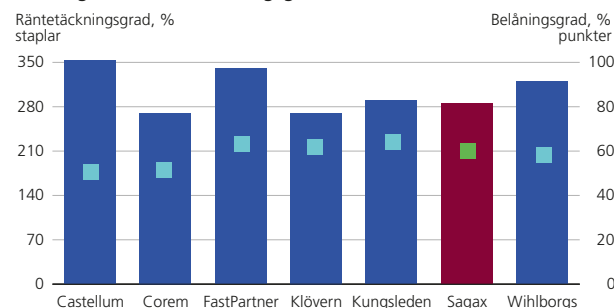
Källa: Bolagens hemsidor och rapporter 2015.

Innehav av lager- och industrilokaler

Bolag	Area, kvm	Andel
Sagax	1 558 000	84 %
Castellum	1 474 000	45 %
Kungsliden	1 123 000	42 %
Klövern	951 000	34 %
Corem	742 000	73 %
FastPartner	677 000	49 %
Wihlborgs	617 000	35 %
Summa/genomsnitt	7 142 000	52 %

Källa: Bolagens finansiella rapporter 2015 samt hemsidor.

Belånings- och räntetäckningsgrad



Under 2015 har Sagax förvärvat Hangaren 3 i Stockholm. Fastigheten är belägen i Skarpnäck och omfattar 3 600 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är uthyrd till tolv olika hyresgäster. I bakgrunden på det nedre fotot syns även den av Sagax sedan tidigare ägda fastigheten Hangaren 1, omfattande 10 800 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna ligger i direkt närhet till Tyresövägen samt tunnelbanan, 10 minuter från centrala Stockholm.



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Den 31 december 2015 omfattade Sagax fastighetsbestånd 225 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 860 000 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Det årliga hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 453 respektive 1 394 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 96 % respektive 7,4 år.

MARKNADSOMRÅDEN

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Helsingfors, Övriga Sverige, Övriga Finland samt Övrigt. Marknadsområdet Stockholm omfattar 43 % av det totala marknadsvärdet och 39 % av hyresvärdet.

HYRESAVTAL

Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom endast i begränsad omfattning av förändrade kostnader till följd av ändrad förbrukning eller taxor för exempelvis värme eller vatten. Utanför Stockholm och Helsingfors ombesörjer och bekostar hyresgästerna normalt även fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna, så kallade triple netavtal. Avtals-

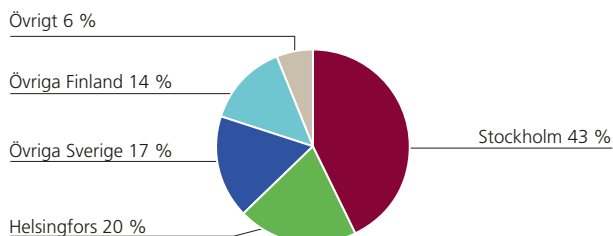
part för mediaförsörjningen, det vill säga värme, elektricitet samt VA, skiljer sig mellan bestånden i Stockholm och Helsingfors jämfört med övriga marknadsområden.

Per 31 december 2015 fördelades Sagax hyresintäkter på 698 hyresavtal. De flesta fastigheter utanför Stockholm och Helsingfors har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är vanligtvis uthyrda med triple netavtal med långa löptider.

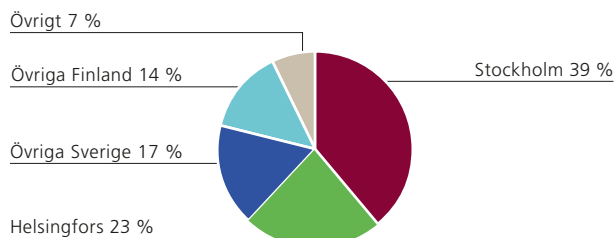
Sagax arbetar aktivt med kontraktsförlängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

Andelen hyresintäkter hänförlig till hyreskontrakt med hyrestillägg beroende av konsumentprisindex (KPI) uppgick till 97 % (98 %) vid årsskiftet.

Fastigheternas marknadsvärde



Koncernens hyresvärde



Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknads- område	Antal fastig- heter	Uthyr- ningsbar area, kvm	2015-12-31				Ekonomisk uthyrnings- grad	2015					
			Marknadsvärde		Hyresvärde			Hyres- intäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader		Drift- netto, Mkr ¹⁾	Direktav- kastning ¹⁾
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/ kvm				Mkr ¹⁾	kr/kvm ¹⁾		
Stockholm	73	592 000	6 906	11 700	561	948	94 %	490	2	-99	-167	393	6,0 %
Helsingfors	52	361 000	3 206	8 900	337	934	96 %	300	-	-51	-141	250	8,5 %
Övriga Sverige	57	478 000	2 854	6 000	242	506	97 %	234	-	-18	-38	216	7,6 %
Övriga Finland	33	336 000	2 266	6 700	209	622	100 %	165	-	-10	-30	155	8,8 %
Övrigt	10	93 000	958	10 300	104	1 118	94 %	102	-	-5	-54	97	10,0 %
Delsumma	225	1 860 000	16 189	8 700	1 453	781	96 %	1 291	2	-182	-98	1 111	7,4 %
Ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-6	-3	-6	-
Totalt	225	1 860 000	16 189	8 700	1 453	781	96 %	1 291	2	-188	-101	1 104	7,4 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

SAGAX HYRESGÄSTER

Hyresdurationen uppgick per 31 december 2015 till 7,4 (8,2) år. Tabellen nedan visar hyresavtalens förfallostruktur vid årsskiftet. Hyresdurationen är kortare för Stockholm och Helsingfors vilka har likvida hyresmarknader samt hög tillväxt och hög grad av näringslivsdiversifiering.

Sagax har många stora välrenommerade företag som hyresgäster. 87 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag som omsätter mer än 100 miljoner kronor per år. 65 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag med ett eget kapital som överstiger 100 miljoner kronor.

STÖRRE HYRESGÄSTER

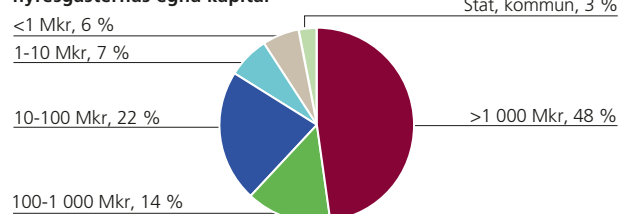
Vid årsskiftet motsvarade hyresvärdet hänförligt till de tio största hyresgästerna 36 % av de totala kontrakterade hyresintäkterna, fördelade på 57 separata hyresavtal. Hyresdurationen för dessa uppgick till 9,9 år i genomsnitt.

Den enskilt största hyresgästen är den amerikanska medicinteknikkoncernen Baxter med totalt 61 500 medarbetare i mer än 100 länder. Baxter svarade vid årsskiftet för 9,8 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter. Ytterligare åtta av hyresgästerna har en årshyra som var för sig överstiger 2 % av

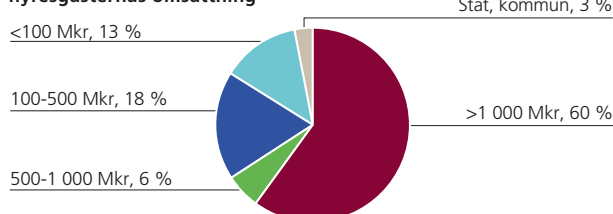
bolagets totala årshyror. De fem största hyresgästerna är i bokstavsordning Axfood, Baxterkoncernen, BE Group, Konecranes och Sanoma Group. I beskrivningarna av marknadsområdena på sidorna 26-41 redovisas de största hyresgästerna per marknadsområde.

Sagax har kategoriserat hyresgästerna utifrån den bransch dessa huvudsakligen bedömts vara beroende av, se diagram nedan.

Hyresintäkter fördelat på storleken av hyresgästernas egna kapital



Hyresintäkter fördelat på storleken av hyresgästernas omsättning



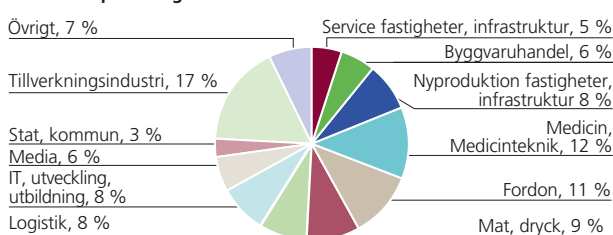
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	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 %
Totalt	698	1 798 000	1 394	100 %

Hyresduration

Marknadsområde	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Stockholm	73	355	5,0
Helsingfors	52	227	5,5
Övriga Sverige	57	70	10,3
Övriga Finland	33	32	10,3
Övrigt	10	14	14,1
Totalt/genomsnitt	225	698	7,4

Branschexponering



HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt redovisat låga hyresförluster och en uthyrningsgrad över 90 %, se nedanstående tabell. Under 2015 uppgick hyresförlusterna till 0,6 (0,2) miljoner kronor. Förlusterna motsvarade 0,0 % (0,0 %) av omsättningen under året.

UTHYRNINGSGRADEN UNDER 2015

Under 2015 har Sagax förvaltningsorganisationer i Sverige och Finland tecknat totalt 86 nya hyresavtal med ett totalt årsvärde om 53 miljoner kronor och total area om 62 000 kvadratmeter. Sammanlagt hyresvärde under löptiden för de nya avtalen omfattar 274 miljoner kronor. Under året har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande en total area om 70 000 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 154 miljoner kronor.

I det av Sagax förvaldade intressebolaget Söderport har förvaltningsorganisationen under året tecknat 56 nya hyresavtal med ett totalt årsvärde om 22 miljoner kronor och en total area om 24 000 kvadratmeter. Sammanlagt hyresvärde för de

nya avtalen i Söderport omfattar 107 miljoner kronor. Under 2015 har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 22 000 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 82 miljoner kronor.

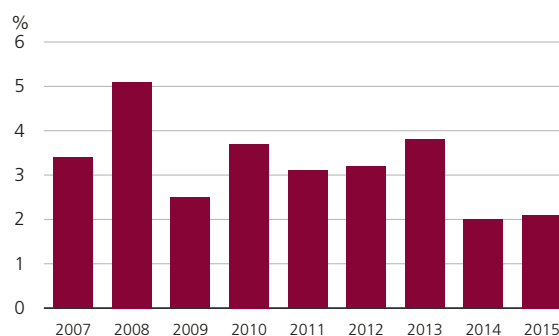
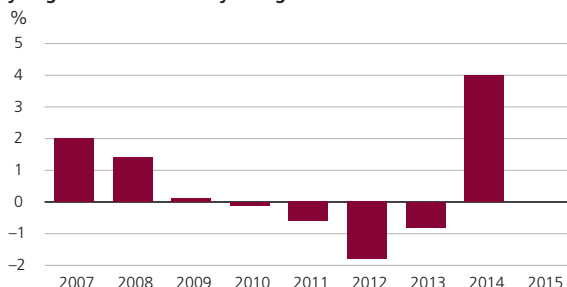
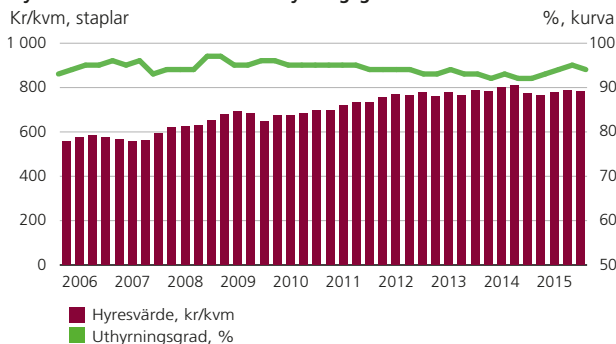
Av nedanstående stapeldiagram framgår att Sagax haft en låg omsättningshastighet av hyresgäster om 2,1 % (2,0 %) under 2015. Omsättningstakten har beräknats som kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Diagrammet nedan över hyresgästers nettoinflyttning visar att nettoinflyttningen 2015 uppgick till noll % (4,0 %). Nettoinflyttningen har beräknats genom att nettot av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförts med genomsnittligt hyresvärde under året.

Diagrammet över hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad åskådliggör hur uthyrningsgraden stabilt överstigit 90 % under åren samtidigt som hyresvärdet per kvadratmeter successivt stigit över tid.

Hyresförluster

År	Hyresförluster, Mkr	Andel av omsättning, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
2006	0,3	0,1	93
2007	0,5	0,1	97
2008	1,0	0,2	96
2009	0,2	0,0	95
2010	0,1	0,0	94
2011	0,2	0,0	93
2012	2,5	0,3	93
2013	0,0	0,0	92
2014	0,2	0,0	94
2015	0,6	0,0	96

Hyresgästernas omsättningshastighet**Hyresgästernas nettoinflyttning****Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad**

VAKANSGRAD**Den ekonomiska vakansgradens 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. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan.

Utgående vakansvärde uppgick till 59 (74) miljoner kronor, en nettoförändring med –15 miljoner kronor under 2015, varav –11 miljoner kronor förklaras av minskning av lämnade rabatter. 76 % (74 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm och Helsingfors. Hyresmarknaden i Stockholm och Helsingfors har kortare hyresduration och högre omsättning av hyresgäster vilket leder till omflyttningssvakanser.

Det totala beståndets areamässiga vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 3 % (5 %). Den ekonomiska vakansgraden är högre än den areamässiga vakansgraden då lämnade hyresrabatter inkluderas i beräkningen av den ekonomiska vakansen.

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 24 miljoner kronor under 2015 vilken främst förklaras av de minskade lämnade hyresrabatterna samt ett framgångsrikt uthyrningsarbete under 2015.

Vakanser 1 januari 2016¹⁾

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	73	592 000	561	32	6 %	30 000	5 %
Helsingfors	52	361 000	337	13	4 %	13 000	4 %
Övriga Sverige	57	478 000	242	7	3 %	19 000	4 %
Övriga Finland	33	336 000	209	–	–	–	–
Övrigt	10	93 000	104	7	6 %	–	–
Totalt	225	1 860 000	1 453	59	4 %	62 000	3 %

1) Vakansvärde respektive vakansgrad beaktar vakanser och lämnade rabatter till hyresgäster

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2016	13
2017	2
2018	1
2019	–
2020	–
>2020	1
Totalt	17

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2016	10	8
2017	4	17
2018	2	3
Totalt	16	28

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2015	2014
Ingående vakans respektive år	74	80
Avflyttningar	28	22
Inflyttningar	–28	–38
Förändring av lämnade rabatter	–11	5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2	5
Vakansvärde, försålda fastigheter	–5	–
Utgående vakansvärde	59	74
Uppsagt för omförhandling	2	1
Uppsagda avtal, ej avflyttat	28	17
Nyuthyrning, ej inflyttat	–23	–2
Justerat utgående vakansvärde	66	90

Förändringar i fastighetsbeståndet

Sagax har under året investerat 2 401 (1 962) miljoner kronor varav 2 199 (1 722) miljoner kronor avsåg förvärv och 202 (240) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. 1 503 miljoner kronor investerades i Stockholm, Helsingfors och Paris, innebärandes att sammanlagt 63 % av investeringarna under året skedde på Sagax viktigaste marknader.

FASTIGHETSFÖRÄRV

Sagax har under 2015 förvärvat 43 fastigheter för totalt 2 199 miljoner kronor, se sidan 23. I Stockholm förvärvades fastigheter för 533 miljoner kronor, i Helsingfors för 721 miljoner kronor och i Paris för 60 miljoner kronor, motsvarande totalt 60 % av förvärvskostnaderna.

De förvärvade fastigheterna presenteras även under respektive marknadsområde.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2015 såldes två fastigheter i separata affärer. De sålda fastigheternas uthyrningsbara area uppgick till 20 700 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 37 miljoner kronor. Fastighetsförsäljningarna redovisas i tabell på sidan 23.



Sagax avtalade under 2016 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 25 000 kvadratmeter friköpt mark. Fastigheten förvärvades från kommunen Blanc Mesnil och tillträdde under februari 2016.

Fastighetsförvärv 2015

Förvärv	Uthyrningsbar area, kvm	Anskaffningskostnad, Mkr	Hyresgäst	Kommun	Segment
Hangaren 3	3 600	48	Flera olika hyresgäster	Stockholm	Stockholm
Olarinluoma 8	4 900	62	Bilia Oy Ab	Esbo	Helsingfors
Vantaanlaaksontie 6	8 600	138	Bilia Oy Ab	Vanda	Helsingfors
Vantaanlaaksontie 6	5 200		Bilia Oy Ab	Vanda	Helsingfors
Puusepänkatu 2	7 900	60	Bilia Oy Ab	Helsingfors	Helsingfors
Lyhtytie 7	900	12	Flera olika hyresgäster	Helsingfors	Helsingfors
Porttisuontie 9	4 500	44	Helsingin Kukkatoimitus Oy	Helsingfors	Helsingfors
25 rue Henri Farman	1 800	14	Medi	Tremblay	Övrigt
Delsumma kvartal 1	37 400	378			
Elektrikern 2	2 500	18	Flera olika hyresgäster	Sollentuna	Stockholm
Hällsättra 2	10 800	73	Flera olika hyresgäster	Stockholm	Stockholm
Telegrafen 1	1 500	16	Polismyndigheten	Huddinge	Stockholm
Mörtö 9	3 300	40	Brand Factory Sverige AB	Stockholm	Stockholm
Säteritaket 1	2 500	24	Flera olika hyresgäster	Stockholm	Stockholm
Runö 7:73 och Runö 7:74	2 500	26	Byggmax AB	Österåker	Stockholm
Hakamäenkuja 4-6	2 600	19	Flera olika hyresgäster	Vanda	Helsingfors
Trukkikuja 1	2 600	107	Oy Grundfos Pumput Ab	Vanda	Helsingfors
Delsumma kvartal 2	28 300	323			
Veddesta 2:20	13 000	134	Flera olika hyresgäster	Järfälla	Stockholm
Kaapelitie 4	67 600	601	Nokia Solutions and Networks Oy	Uleåborg	Övriga Finland
16 Rue de la Patelle	7 400	46	Flera olika hyresgäster	Herblay	Övrigt
Delsumma kvartal 3	88 000	781			
Skarpnäs 12:9	2 500	19	Å.G. Emballage AB	Nacka	Stockholm
Veddesta 1:27	2 700	27	Flera olika hyresgäster	Järfälla	Stockholm
Akkumulatörn 1	9 300	109	Flera olika hyresgäster	Huddinge	Stockholm
Ansatie 3	11 800	95	Alfa Laval Vantaa Oy	Vanda	Helsingfors
Kärkikuja 2	4 700	67	Flera olika hyresgäster	Vanda	Helsingfors
Luomannotko 5	1 700	24	Onninen Oy	Esbo	Helsingfors
Nimismiehenpelto 4A	1 100	92	Wurth Oy	Esbo	Helsingfors
Nimismiehenpelto 4B	2 900		Oy Conma Ab	Esbo	Helsingfors
Nimismiehenpelto 6	8 800		Flera olika hyresgäster	Esbo	Helsingfors
Kungsängen 32:6	700	10	Bertil Wik Marin AB	Uppsala	Övriga Sverige
Ansiokatu 8	2 400	34	Onninen Oy	Lahtis	Övriga Finland
Hakakalliontie 7	1 700	14	Onninen Oy	Hyvinge	Övriga Finland
Joentaustankatu 3	7 400	56	Onninen Oy	Tammerfors	Övriga Finland
Jäsalontie 17	4 500	46	Onninen Oy	Uleåborg	Övriga Finland
Kiskotie 2	1 000	4	Onninen Oy	Ylivieska	Övriga Finland
Larin Kyöstinkatu 28	2 700	35	Onninen Oy	Hyvinge	Övriga Finland
Mestarinkatu 5	2 600	18	Onninen Oy	Kuopio	Övriga Finland
Raja-Hiltantie 8	1 700	10	Onninen Oy	Björneborg	Övriga Finland
Ratakatu 26	1 600	11	Onninen Oy	Lojo	Övriga Finland
Teollisuustie 28	1 300	7	Onninen Oy	Rovaniemi	Övriga Finland
Yrittäjätie 2	3 000	21	Onninen Oy	Seinäjäki	Övriga Finland
Äyhönjärventie 5	1 200	9	Onninen Oy	Raumo	Övriga Finland
Koikkurintie 2	1 600	9	Onninen Oy	Forssa	Övriga Finland
Delsumma kvartal 4	78 900	717			
Totalt 2015	232 600	2 199			

Fastighetsförsäljningar 2015

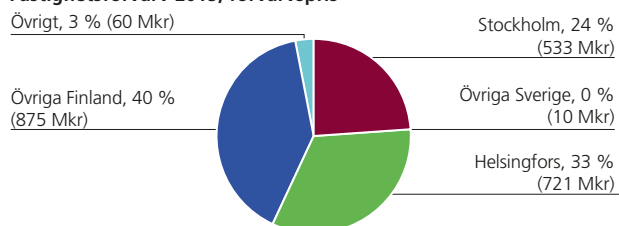
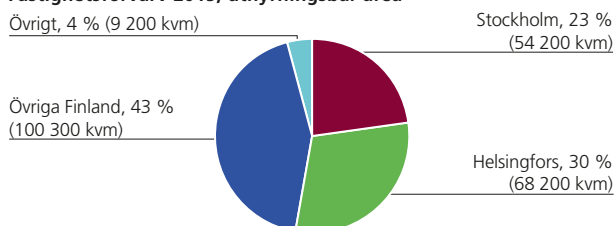
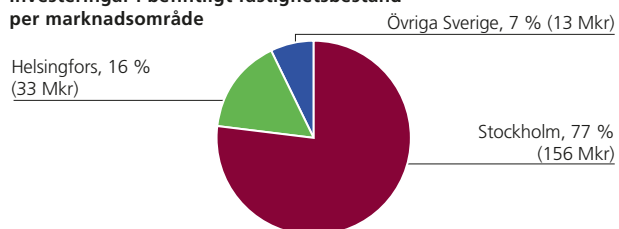
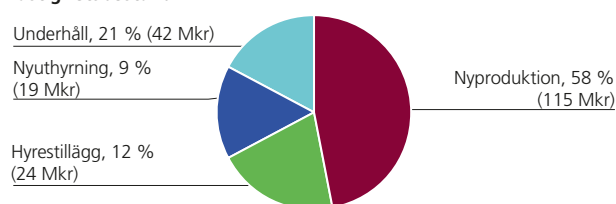
Fastighet	Uthyrningsbar area, kvm	Försäljningspris, Mkr	Kommun	Segment
Bränninge 2:136, m fl	17 100	20	Habo	Övriga Sverige
Delsumma kvartal 3	17 100	20		
108756, 9M Ølsemagle By	3 600	16	Køge, Danmark	Övrigt
Delsumma kvartal 4	3 600	16		
Totalt 2015	20 700	37		

SAGAX INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Sagax har under 2015 investerat 202 (240) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 156 (161) miljoner kronor i Stockholm och 33 (18) miljoner kronor i Helsingfors. 24 (63) miljoner kronor av investeringarna avsåg anpassning av lokaler för befintliga hyresgäster mot ersättning i form av ökad hyresnivå samt förlängda hyresavtal. 19 (25) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar. 115 (115) miljoner kronor investerades i nybyggnation och 42 (37) miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll av till exempel tak. Därutöver har löpande underhåll om 25 (22) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2015.

Sagax har kontrakterade åtaganden om framtida hyresgästanpassningar uppgående till högst 34 miljoner kronor, varav allt i Sverige. Under 2016 bedöms högst 15 miljoner kronor

komma att investeras i befintligt fastighetsbestånd till följd av dessa åtaganden. Avtalen om investeringsåtaganden träffas normalt i samband med fastighetsförvärv och investeringarna sker mot hyrestillägg. Investeringarna har en direktavkastning vilken överstiger den direktavkastning som erhöles vid respektive fastighetsförvärv. Avtalen är tidsbegränsade och träffas endast med hyresgäster vilka bedöms ha god kreditvärdighet och vilkas hyresavtal har lång återstående löptid. Investeringarna skall vara värdehöjande och syftet skall vara att anpassa lokalerna till hyresgästernas verksamhet. Dessa investeringar med hög direktavkastning görs i syfte att bidra till Sagax resultat och löpande kassaflöde. Samtliga investeringar kommer att finansieras med internt genererade medel samt inom ramen för befintliga kreditfaciliteter.

Fastighetsförvärv 2015, förvärvspris**Fastighetsförvärv 2015, uthyrningsbar area****Investeringar i befintligt fastighetsbestånd per marknadsområde****Orsak till investeringar i befintligt fastighetsbestånd**

SAGAX NETTOINVESTERINGAR 2015

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2015 uppgick till 18 % av ingående fastighetsvärde, se diagram nedan. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna i genomsnitt uppgått till 15 %. Nettoinvesteringarna har beräknats som nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

SAGAX FEM STÖRSTA INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND UNDER 2015

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 148 miljoner kronor, vilket motsvarar 74 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Induktorn 35 i Stockholm, 44 miljoner kronor

Under 2014 påbörjades byggnation av restauranggrossisten Martin Olssons nya butik, lager och kontor. Byggnationen färdigställs enligt plan under andra kvartalet 2016. Totala investeringen beräknas till 64 miljoner varav 19 miljoner kronor beräknas investeras under 2016 och 1 miljon kronor investerades under 2014.

Bulten 5 i Danderyd, 54 miljoner kronor

I slutet av 2014 startade nybyggnationen av en bilhall i Danderyd. Bilhallen färdigställdes under det fjärde kvartalet 2015. Totala investeringen uppgick till 54 miljoner kronor varav nästan hela investeringen gjordes under 2015. Mercedes-Benz hyr 4 410 kvadratmeter och NCH Retail Nordic hyr resterande 3 500 kvadratmeter för försäljning av Jaguar.

Bulten 1 i Danderyd, 17 miljoner kronor

Den tidigare kontorsbyggnaden på Bulten 1 i Danderyd revs och uppförandet av ny byggnad påbörjades under 2014 och avslutades under första kvartalet 2015. Den totala investeringen uppgick till 113 miljoner kronor och under 2014 har 96 miljoner kronor investerats. Bavaria, återförsäljare av bland annat BMW kommer att förhyra hela fastigheten som omfattar 7 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Bavaria flyttade in under första kvartalet 2015 och har showroom för nya och begagnade bilar, bilverkstad samt kontor i fastigheten.

Koivuvaarankuja 2 i Vanda, 19 miljoner kronor

I samband med bland annat uthyrning till hyresgästerna Dinair & Fimatic, Arffman Consulting och Fit24 har fastigheten anpassats för de förändrade behoven. Hyresgäst Anpassningar och anpassningar för nya hyresgäster har totalt gjorts för 8 miljoner kronor. Reparationer av bland annat rör och ventilation har utförts för 5 miljoner kronor.

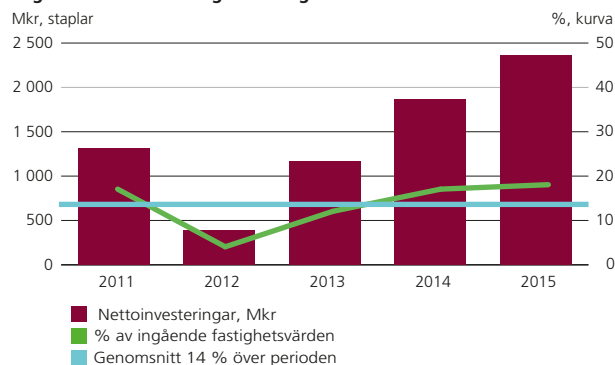
En renovering av ventilations- och värmesystemet i syfte att minska elkostnaden har påbörjats. Renoveringen sker i samarbete med statliga Närings-, trafik- och miljöcentralen som även bekostar en del av renoveringen. Sagax utgifter beräknas till 6 miljoner kronor och skall vara klart under 2016. Renoveringen beräknas leda till en besparing på nästan 1 miljon kronor per år.

Jordbromalm 3:1 i Haninge, 14 miljoner kronor

I Jordbromalm 3:1 i Haninge har 14 miljoner kronor investerats under 2015. Investeringarna avser dels hyresgäst Anpassningar om 11 miljoner kronor för hyresgästerna Drinks Logistic Partners, Axstore och Arc E Commerce, dels underhåll av bland annat tak och grind för 3 miljoner kronor.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR VID ÅRSSKIFTET

Sagax hade vid årsskiftet fem pågående investeringar med en återstående investeringsvolym överstigande 10 miljoner kronor. Tillkommande uthyrningsbar area uppgår till 8 200 kvadratmeter för dessa projekt. Nedan redovisas bolagets pågående investeringar vid årsskiftet.

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter 2011-2015**Pågående projekt överstigande 10 miljoner kronor**

Fastighet	Kommun	Avseende	Projektarea, kvm	Beräknad investering, Mkr	Kvarvarande investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Romben 2	Sollentuna	Hyresgäst Anpassning	9 730	126	125	2017
Induktorn 35	Stockholm	Nybyggnation av lager/butik/kontor	3 610	64	19	2016
Njursta 1:23	Upplands Väsby	Hyresgäst Anpassning	7 600	22	22	2016
Koivuvaarankuja 2	Vanda	Renovering av ventilation och värmesystem	28 308	17	11	2016
Virkatie 7	Vanda	Hyresgäst Anpassning	7 600	15	14	2016
Totalt			24 293	244	191	

Pågående projekt understigande 10 miljoner kronor

	Beräknad investering, Mkr	Kvarvarande investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Totalt	86	51	2016
Totalt pågående projekt 31 december 2015	331	242	

Marknadsområde Stockholm

I Stockholm omfattade Sagax fastighetsbestånd 73 fastigheter med 592 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 561 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,0 år vid årets utgång.

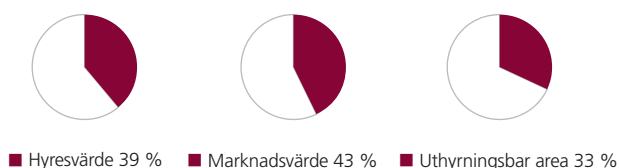
Korta fakta

	2015	2014
Antal fastigheter	73	61
Uthyrningsbar area, kvm	592 000	532 000
Hyresvärde, Mkr	561	497
Ekonomisk vakansgrad, %	6	9
Hyresduration, år	5,0	5,6
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 906	5 691
Förvaltningsresultat, Mkr	271	157
Direktavkastning per 31 december, %	6,0	6,3

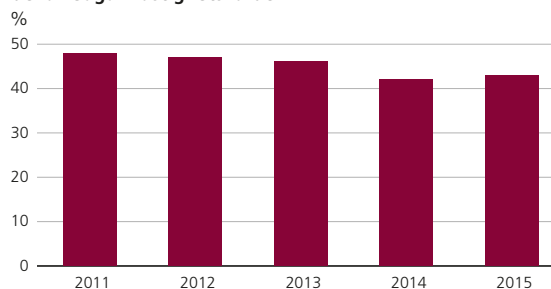
De fem största hyresgästerna motsvarande 27 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Arvid Nordquist	Kafferosteri och livsmedelsimport
Axfood	Dotterföretaget Dagab levererar dagligvarusortiment till butiker inom Axfoodkoncernen
Axstores	Dotterföretaget Åhléns lager för varuhusverksamheten
Recipharm	Kontraktsutveckling och -tillverkning av läkemedel
Stockholms stad	Yrkesgymnasium i Stockholms stads regi

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastighetsvärde



Stockholm är en av Sagax huvudmarknader. 43 % respektive 39 % av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns här. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattade 73 fastigheter med 592 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 355 stycken.

Sagax fastigheter i Stockholm återfinns utanför centrala Stockholm utmed de större trafiklederna som E4/E20, E18 och Nynäsvägen. Flertalet av fastigheterna är belägna i etablerade företagsområden som till exempel Lunda, Ulvsunda och Kista i norra Stockholm samt Älvsjö, Segeltorp, Jordbro och Årsta i södra Stockholm.

I Stockholmsområdet har Sagax kortare löptider på hyreskontrakten än i det övriga fastighetsbeståndet. Avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande och möjligheterna att återuthyra vakanta lokaler bedöms som goda.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick till 490 (435) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 271 (157) miljoner kronor under 2015. Driftnettot ökade med 12 % till 393 (350) miljoner kronor, främst till följd av nettoinvesteringar inom marknadsområdet samt färdigställande av nybyggnationer.

Hyresdurationen för Sagax hyresavtal i Stockholmsområdet uppgick per 31 december 2015 till 5,0 (5,6) år. Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm har under 2015 minskat från 9 % till 6 %. Sagax har under året tecknat 25 nya hyresavtal omfattande en uthyrningsbar area om totalt 33 068 kvadratmeter samtidigt som åtta hyresavtal om totalt 15 008 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 32 414 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 654 kvadratmeter under 2015.

Under 2015 har 155 (161) miljoner kronor investerats i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. Investeringarna på Bulten 1 i Danderyd, Bulten 5 i Danderyd, Induktorn 35 i Stockholm och Jordbromalm 3:1 i Haninge redovisas på sidan 25 och motsvarade totalt 129 miljoner kronor, 83 %, av marknadsområdets investeringar i befintligt fastighetsbestånd under 2015.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2015 förvärvades elva fastigheter med en uthyrningsbar area om sammanlagt 54 200 kvadratmeter för 533 miljoner kronor, se sidan 23.

Under det andra kvartalet 2015 tillträdde Sagax sju fastigheter i Stockholmsområdet. Det övre fotografiet föreställer Säteritaket 1 i Stockholm som omfattar 2 500 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten ligger i Hässelby Gård i närheten av Bergslagsvägen och med ett intressant läge i direkt anslutning till bostadsområden. Det nedre fotografiet föreställer Hällsättra 2 i Stockholm som omfattar uthyrningsbar area om 10 800 kvadratmeter. Fastigheten är belägen i Sättra i anslutning till E4:an, ett område där Sagax sedan tidigare är ägare till flera fastigheter.



Fastighetsförteckning – Stockholm

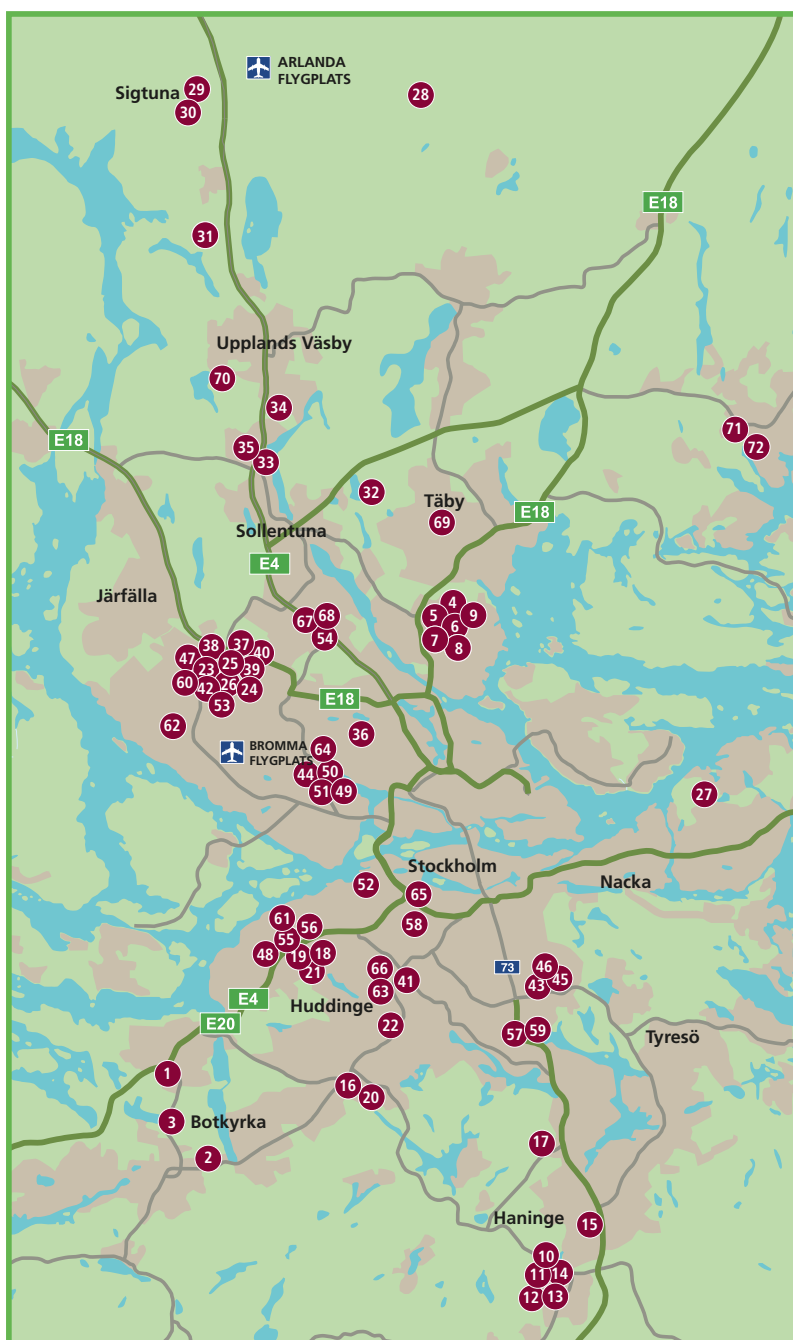
Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm				Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
1	Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	–	1 950	10,8
2	Tumba 7:234	Gustav de Lavals Väg 10-12	Botkyrka	16 531	540	–	17 071	–
3	Tuna Äng 3	Tuna Gårdsväg 4	Botkyrka	5 300	1 896	–	7 196	39,8
4	Bulten 1	Danderydsvägen 142	Danderyd	7 200	–	–	7 200	52,7
5	Bulten 2	Danderydsvägen 144	Danderyd	–	–	850	850	4,1
6	Bulten 4	Ryttarvägen 5	Danderyd	888	349	–	1 237	7,6
7	Bulten 5	Ryttarvägen 4	Danderyd	7 910	–	–	7 910	43,0
8	Bulten 6	Rinkebyvägen 9	Danderyd	1 700	–	–	1 700	10,3
9	Bulten 10	Ryttarvägen 2	Danderyd	2 800	–	–	2 800	31,4
10	Jordbromalm 3:1	Dåntorpsvägen 4-30	Haninge	91 997	2 351	–	94 348	397,5
11	Jordbromalm 6:10 ¹⁾	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	–	6 018	36,6
12	Jordbromalm 6:13	Lagervägen 7	Haninge	13 300	2 800	–	16 100	120,8
13	Jordbromalm 6:82	Rörvägen 7	Haninge	–	–	–	0	18,8
14	Jordbromalm 4:3	Lillsjövägen 7	Haninge	47 329	4 106	–	51 435	238,3
15	Söderbymalm 7:49	Hantverkärvägen 31	Haninge	8 020	800	–	8 820	34,5
16	Akkumulatör 1	Regulatorvägen 21	Huddinge	5 333	3 942	–	9 275	42,6
17	Cirkelsågen 1	Speditionsvägen 18	Huddinge	8 609	–	–	8 609	21,7
18	Heden 1	Mälärvägen 15	Huddinge	3 410	650	–	4 060	17,6
19	Heden 4	Lövbäcksvägen 4, 6	Huddinge	4 658	–	–	4 658	19,8
20	Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	–	5 420	35,0
21	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 485	850	–	4 335	14,3
22	Telegraf 1	Kommunalvägen 27 B	Huddinge	–	1 526	–	1 526	6,6
23	Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	–	2 650	19,4
24	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 292	276	–	5 568	30,4
25	Veddesta 2:20	Kontovägen 1-5	Järfälla	10 892	2 182	–	13 074	15,8
26	Veddesta 1:27	Saldovägen 22	Järfälla	2 520	192	–	2 714	16,0
27	Skarpnäs 12:9	Svarvarvägen 8	Nacka	2 200	300	–	2 500	12,1
28	Trosta 1:27	Trosta 187	Sigtuna	3 810	–	–	3 810	9,1
29	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	–	3 621	14,3
30	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	–	1 895	10,6
31	Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	6 345	855	–	7 200	49,0
32	Elektrikern 2	Djupdalsvägen 27	Sollentuna	2 145	357	–	2 502	9,5
33	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	6 798	540	–	7 338	54,4
34	Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 334	1 761	–	3 095	19,3
35	Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	10 390	7 105	–	17 495	96,4
36	Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	–	15 952	60,9
37	Domnarvet 16 ¹⁾	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 419	1 997	–	4 416	21,7
38	Domnarvet 17 ¹⁾	Fagerstagatan 5	Stockholm	6 549	1 402	–	7 951	29,8
39	Domnarvet 34 ¹⁾	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 484	530	–	2 017	14,9
40	Domnarvet 40 ¹⁾	Gunnebogatan 34	Stockholm	2 045	532	–	2 577	10,7
41	Fabrikören 9 ¹⁾	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 110	955	–	4 065	16,2
42	Finspång 6 ¹⁾	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 417	1 952	–	8 369	36,6
43	Flyghallen 1 ¹⁾	Flygfältsgatan 15	Stockholm	763	2 310	–	3 073	13,7
44	Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	5 000	–	–	5 000	39,6
45	Hangaren 1 ¹⁾	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	6 769	4 015	–	10 784	55,7
46	Hangaren 3 ¹⁾	Postflygsgatan 2-12	Stockholm	2 680	938	–	3 618	29,8
47	Horndal 1 ¹⁾	Fagerstagatan 29	Stockholm	7 053	1 270	–	8 323	39,2
48	Hällsättra 2 ¹⁾	Stensåtravägen 3	Stockholm	9 887	942	–	10 829	50,1
49	Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	340	60	–	400	4,5
50	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	8 100	4 662	–	12 762	104,6
51	Induktorn 35 ¹⁾	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	–	–	–	–	11,7
52	Instrumentet 14	Instrumentvägen 16	Stockholm	272	1 578	–	1 850	11,8
53	Kolsva 1 ¹⁾	Fagerstagatan 26	Stockholm	4 800	365	–	5 165	24,8
54	Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	3 000	3 000	–	6 000	37,8
55	Murmästare-Ämbetet 1 ¹⁾	Murmästarvägen 21-45	Stockholm	11 461	–	–	11 461	58,8
56	Murmästare-Ämbetet 3 ¹⁾	Murmästarvägen 1	Stockholm	9 449	1 635	–	11 084	44,1
57	Mörtö 9 ¹⁾	Fryksdalsbacken 38	Stockholm	3 297	–	–	3 297	15,3
58	Panncentralen 1 ¹⁾	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	10 457	2 092	–	12 549	66,9
59	Sillö 3 ¹⁾	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	6 150	910	–	7 060	28,5
60	Skultuna 3 ¹⁾	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	–	11 754	48,1
61	Stensättra 16 ¹⁾	Stensåtravägen 2-4	Stockholm	9 139	2 234	–	11 381	8,4
62	Säteritaket 1 ¹⁾	Maltesholmsvägen 88	Stockholm	1 377	1 089	–	2 466	8,3
63	Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	2 675	–	–	2 675	19,8

1) Innehas med tomträtt
Förvärvade 2015

Fastighetsförteckning – Stockholm

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm				Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
64	Valsverket 10 ¹⁾	Karlsbodavägen 2-4	Stockholm	14 615	1 490	–	16 105	84,8
65	Varubalen 3 ¹⁾	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	7 271	3 219	–	10 490	44,4
66	Varubilen 1 ¹⁾	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	8 935	1 110	–	10 045	36,6
67	Vitå 1	Torshamnsgatan 10	Stockholm	9 449	–	–	9 449	–
68	Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	5 708	3 296	–	9 004	61,2
69	Stolen 1	Gribbbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	–	2 851	13,6
70	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	7 032	–	–	7 032	34,0
71	Runö 7:164	Näsvägen 19	Österåker	800	650	–	1 450	24,0
72	Runö 7:73 och 7:74	Sågvägen 26	Österåker	2 490	–	–	2 490	13,5
Totalt				500 066	90 845	850	591 774	2 784,5

1) Innehas med tomträtt
Förvärvade 2015



Marknadsanalys för Stockholm, se sidan 12. [LÄS MER](#)

Marknadsområde Helsingfors

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors omfattade 52 fastigheter med 361 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 337 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,5 år vid årets utgång.

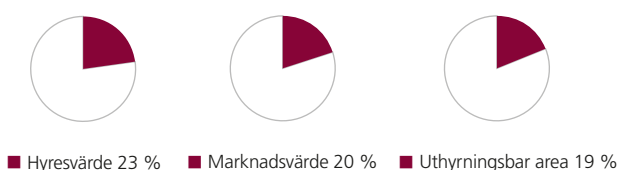
Korta fakta

	2015	2014
Antal fastigheter	52	38
Uthyrningsbar area, kvm	361 000	280 000
Hyresvärde, Mkr	337	280
Ekonomisk vakansgrad, %	4	4
Hyresduration, år	5,5	6,0
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 206	2 544
Förvaltningsresultat, Mkr	172	130
Direktavkastning per 31 december, %	8,5	8,5

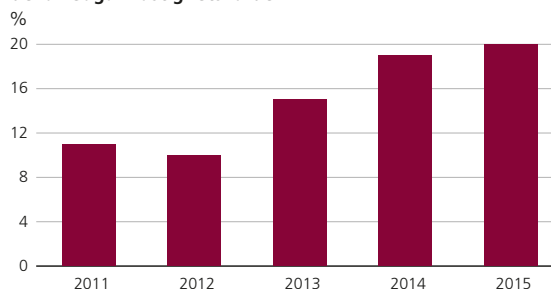
De fem största hyresgästerna motsvarande 41 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

DSV	Transport och logistik
Nokia Solutions and Networks	Leverantör av mobila bredbandslösningar
Bilia	Bilkedja
Sanoma	Media- och utbildningsföretag
Strålfors	Leverantör av kundkommunikationslösningar

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastighetsvärde



Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Helsingfors omfattade vid årsskiftet 52 fastigheter med 361 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 19 % av Sagax uthyrningsbara area och 23 % av hyresvärdet i koncernen.

Marknadsområdet Helsingfors består av kommunerna Esbo, Vanda, Helsingfors samt Tusby. Sagax fastigheter ligger strategiskt placerade utmed ringlederna och andra viktiga trafikleder.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 227 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,5 år. Hyresintäkterna uppgick till 300 (237) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 172 (130) miljoner kronor under året. Driftnettot ökade med 28 % till 250 (192) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2014 och 2015.

Sagax har under 2015 investerat 33 (18) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd, varav den absoluta merparten avsåg periodiskt underhåll.

Sagax har under året tecknat nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 21 389 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 54 903 kvadratmeter har förlängts.

Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 23 205 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till -1 816 kvadratmeter under 2015. De på sidan 25 redovisade investeringarna på Koivuvaarankuja 2 i Vanda motsvarar totalt 58 % av investeringarna i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd under 2015.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2015 har 14 fastigheter förvärvats i Helsingfors omfattande sammanlagt 68 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Under 2015 har avtal även träffats om förvärv av en fastighet i Vanda vilken skall tillträdas under andra kvartalet 2016. Totalt har 689 miljoner kronor investerats i marknadsområdet, motsvarande 29 % av Sagax investeringar under 2015. Läs mer om fastighetsförvärv på sidorna 22-23.

Inga fastighetsförsäljningar har skett under 2015.

Under det första kvartalet 2015 förvärvades Lyhtytie 7 (91-40-153-22) i Helsingfors. Fastigheten är belägen i ett väl etablerat industriområde utmed Ringväg III.



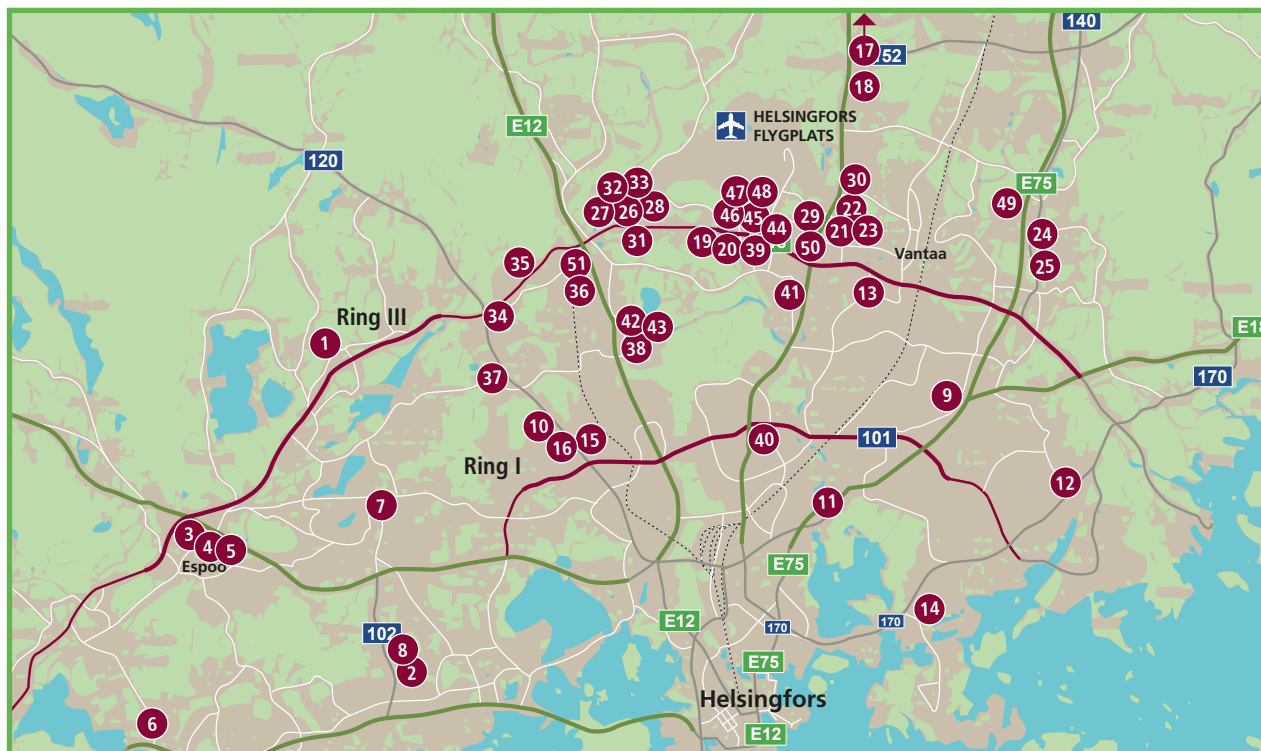
Sagax fastighet Hyttitie 8 (91-38-172-4) i Helsingfors omfattar 4 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och är belägen vid Malm flygplats med ett bra läge vid Ringväg I. Flygplatsen används i dag för allmänflyget, men Helsingfors stad vill bygga bostäder på området och den finska regeringen har tagit ett principbeslut att lägga ned aktiviteten på flygplatsen så att området kan tas i bruk för bostadsproduktion senast i början av 2020-talet.



Fastighetsförteckning – Helsingfors

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
1	Kiilaniityntie 1 (49-82-3-5)	Kiilaniityntie 1	Esbo	3 230	–	–	3 230
2	Luomannotko 5 (49-22-6-5-L)	Luomannotko 5	Esbo	1 497	120	43	1 660
3	Nimismiehenpelto 4 A (49-47-2-6)	Nimismiehenpelto 4 A	Esbo	1 150	–	–	1 150
4	Nimismiehenpelto 4 B (49-47-2-7)	Nimismiehenpelto 4 B	Esbo	2 899	–	–	2 899
5	Nimismiehenpelto 6 (49-47-2-5)	Nimismiehenpelto 6	Esbo	7 170	1 600	–	8 770
6	Tillinmäentie 1 (49-42-11-5) ¹⁾	Tillinmäentie 1	Esbo	7 403	5 237	–	12 640
7	Karaportti 8 (49-54-21-8)	Karaportti 8	Esbo	10 561	5 552	–	16 113
8	Olarinluoma 8 (49-22-3-4)	Olarinluoma 8	Esbo	3 537	943	–	4 933
9	Hyttitie 8 (91-38-172-4)	Hyttitie 8	Helsingfors	3 786	421	–	4 207
10	Konalankuja 2 (91-32-38-6)	Konalankuja 2	Helsingfors	3 909	494	–	4 403
11	Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1) ¹⁾	Hernepellontie 11	Helsingfors	700	300	–	1 000
12	Linnanpajantie 26 (91-47-262-5-L1) ¹⁾	Linnanpajantie 26	Helsingfors	2 000	172	–	2 172
13	Lyhtytie 7 (91-40-153-22) ¹⁾	Lyhtytie 7	Helsingfors	576	287	–	863
14	Puusepätkatu 2 (91-43-59-5) ¹⁾	Puusepätkatu 2	Helsingfors	7 460	400	–	7 860
15	Ruosilantie 1 (91-32-41-3)	Ruosilantie 1	Helsingfors	5 342	1 735	–	7 077
16	Ristipellontie 17 (91-32-36-6)	Ristipellontie 17	Helsingfors	2 158	565	–	2 723
17	Palkkitie 3 (858-401-3-355)	Palkkitie 3	Tusby	12 313	1 450	–	13 763
18	Pakkasraitti 4 (858-411-1-150 och -172)	Pakkasraitti 4	Tusby	2 917	377	–	3 294
19	Ansatie 3 (92-40-502-2)	Ansatie 3	Vanda	9 421	2 427	–	11 848
20	Ansatie 4 (92-40-502-2)	Ansatie 4	Vanda	9 774	1 608	646	12 028
21	Hakamäenkuja 8 (92-68-106-3)	Hakamäenkuja 8	Vanda	550	550	–	1 100
22	Hakamäenkuja 4-6 (92-68-106-5)	Hakamäenkuja 4-6	Vanda	2 229	376	–	2 605
23	Hakamäenkuja 10 (92-68-106-4)	Hakamäenkuja 10	Vanda	550	550	–	1 100
24	Honkanummentie 3 (92-96-101-4)	Honkanummentie 3	Vanda	24 094	2 019	176	26 289
25	Honkanummentie 7 (92-96-101-7)	Honkanummentie 7	Vanda	5 431	130	150	5 711
26	Juhanilantie 1 (92-41-102-8)	Juhanilantie 1	Vanda	1 600	600	–	2 200
27	Juhanilantie 3 (92-41-102-3)	Juhanilantie 3	Vanda	1 150	838	–	1 988
28	Juhanilantie 4 (92-41-103-5)	Juhanilantie 4	Vanda	5 701	1 000	370	7 071
29	Kiitoradantie 14 (92-52-253-1)	Kiitoradantie 14	Vanda	3 132	1 044	437	4 613
30	Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vanda	1 576	1 118	–	2 694
31	Kärkikuja 2 (92-41-109-7)	Kärkikuja 2	Vanda	3 072	1 326	310	4 708
32	Porraskuja 1 (92-41-102-4)	Porraskuja 1	Vanda	560	290	–	850
33	Porraskuja 3 (92-41-102-5)	Porraskuja 3	Vanda	800	280	–	1 080
34	Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vanda	990	810	–	1 800
35	Tiilitie 9 (92-26-118-16)	Tiilitie 9	Vanda	4 469	588	–	5 057
36	Martinkyläntie 9 (92-17-113-1)	Martinkyläntie 9	Vanda	33 303	11 394	8 109	52 806
37	Koivuvaarankuja 2 (92-1-202-1)	Koivuvaarankuja 2	Vanda	17 705	10 260	344	28 308
38	Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda	3 264	894	–	4 158
39	Tulkintie 29 (92-40-503-1)	Tulkintie 29	Vanda	10 128	4 192	740	15 060
40	Manttaalitie 12 (92-52-308-10)	Manttaalitie 12	Vanda	3 247	1 440	–	4 687
41	Sähkötie 8 (92-50-1-13)	Sähkötie 8	Vanda	6 175	737	–	6 912
42	Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-9)	Vantaanlaaksontie 6	Vanda	6 140	2 488	–	8 626
43	Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-11)	Vantaanlaaksontie 6	Vanda	3 905	1 275	–	5 180
44	Virkatie 7 (92-52-105-1)	Virkatie 7	Vanda	971	60	9 978	11 009
45	Virkatie 8 A (92-52-101-22)	Virkatie 8 A	Vanda	10 075	–	–	10 075
46	Virkatie 8 A (92-52-101-24)	Virkatie 8 A	Vanda	–	–	–	–
47	Virkatie 8 B (92-52-101-21)	Virkatie 8 B	Vanda	3 816	2 157	–	5 973
48	Virkatie 10 (92-52-101-5)	Virkatie 10	Vanda	1 558	1 432	–	2 990
49	Trukkikuja 1 (92-75-200-1)	Trukkikuja 1	Vanda	2 573	1 910	1 105	5 588
50	Porttisuontie 9 (92-64-0004-0003)	Porttisuontie 9	Vanda	3 860	610	–	4 470
51	Sanomatie 3 (92-17-113-3)	Sanomatie 3	Vanda	2 854	474	–	3 328
Totalt				263 281	74 530	22 408	360 769

¹⁾ Innehas med tomträtt
Förvärvade 2015



Marknadsområde Övriga Sverige

I marknadsområdet Övriga Sverige hade Sagax den 31 december 2015 ett fastighetsbestånd omfattande 57 fastigheter med 478 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 242 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående hyresdurationen uppgick till 10,3 år.

Korta fakta

	2015	2014
Antal fastigheter	57	57
Uthyrningsbar area, kvm	478 000	493 000
Hyresvärde, Mkr	242	244
Ekonomisk vakansgrad, %	3	5
Hyresduration, år	10,3	11,2
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 854	2 744
Förvaltningsresultat, Mkr	142	122
Direktavkastning per 31 december, %	7,6	8,0

De fem största hyresgästerna motsvarande 65 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Gambro Lundia	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Imtech Elteknik	Elgrossist och elentreprenör
OBOS Sverige AB	Trähusfabrikant
Optimera	Byggvaruhuskedja ägd av Saint Gobain
S:t Eriks	Tillverkare av mark-, tak- och VA-system

Andel av Sagax



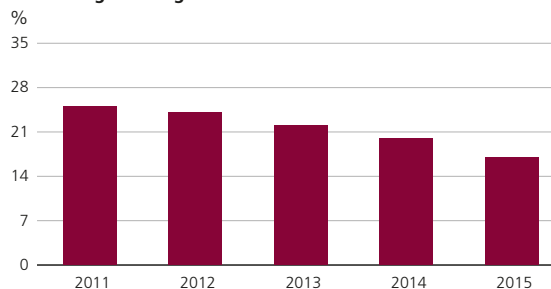
Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet Övriga Sverige omfattade 57 fastigheter med 478 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 26 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 17 % av hyresvärdet. I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet återfinns bland annat Gambros huvudkontor i Lund, S:t Eriks tillverkning av betongprodukter i Uppsala samt BE Groups centrallager i Norrköping.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 70 hyresavtal. Hyresintäkterna uppgick till 234 (205) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 142 (122) miljoner kronor under 2015. Driftnettot ökade med 12 % till 216 (193) miljoner kronor. Förändringen förklaras främst av fastighetsförvärv under 2014 som påverkat resultatet 2015.

Sagax har under året tecknat tre nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 7 703 kvadratmeter. Inga hyresgäster har under året sagt upp sina avtal, vilket betyder att nettouthyrningen 2015 uppgick till 7 703 kvadratmeter. Den genom-

Andel av Sagax fastighetsvärde



snittliga hyresdurationen uppgick till 10,3 år. Den absoluta merparten av marknadsområdets fastigheter är uthyrda med triple netavtal.

Sagax har under 2015 investerat 13 (60) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2015 har en fastighet med en sammanlagd uthyrningsbar area om 1 000 kvadratmeter förvärvats för 10 miljoner kronor, se sidan 23. Härutöver har 13 miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter.

Under året har en fastighet, Bränninge 2:136 i Habo, med en uthyrningsbar area om 17 100 kvadratmeter, avyttrats.

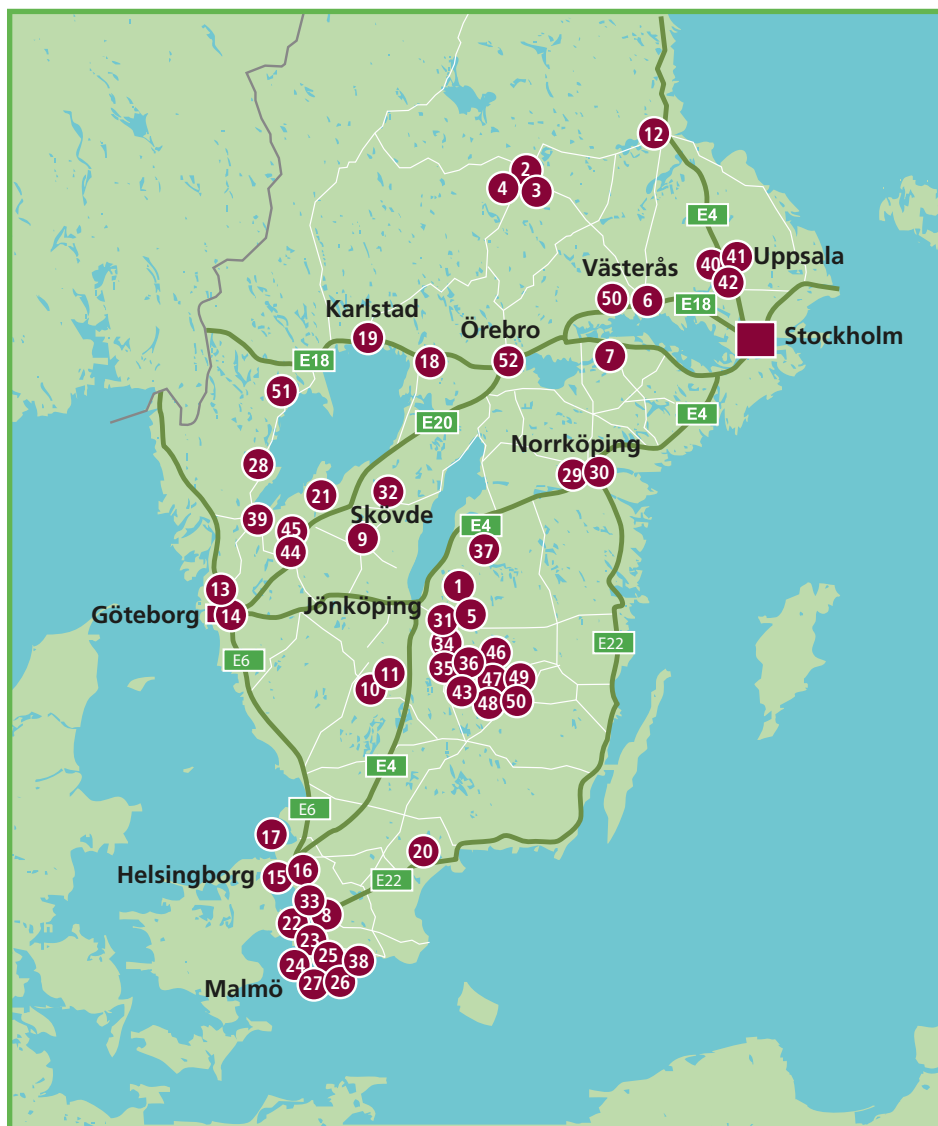
Fastigheterna Kristianstad 3:35 i Kristianstad, Plankan 2 i Höganäs, Sköldmön 9 i Nässjö samt Fiskmäsen 14 i är uthyrda till bygghandelskedjan Optimera som har byggvaruhus över hela Sverige och omsätter över två miljarder kronor. Optimerakoncernen ägs av franska Saint-Gobain med säte i Paris och är en av Europas största leverantörer av byggmaterial. Optimera finns förutom i Sverige även i Danmark, Norge, Estland och Lettland med totalt mer än 160 byggvaruhus.



Fastighetsförteckning – Övriga Sverige

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm				Taxerings- värde, Mkr
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
1	Traktorn 4, Traktorn 5	Traktörvägen 4	Aneby	2 002	–	–	2 002	5,6
2	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	828	665	–	1 493	5,7
3	Blåsbälgen 1	Mästargatan 8	Borlänge	14 886	1 935	1 296	18 117	33,0
4	Grävskopan 2	Mästargatan 10	Borlänge	1 287	115	–	1 402	–
5	Brädan 1	Tuvängsgatan 2	Eksjö	5 174	–	–	5 174	24,5
6	Romberga 11:5	Sämskarbogatan 6	Enköping	510	633	–	1 143	5,2
7	Nollplanet 8 ¹⁾	Fabriksgatan 7	Eskilstuna	905	346	–	1 251	4,2
8	Mörten 17	Bruksgratan 7 C	Eslöv	7 640	–	–	7 640	22,1
9	Geväret 1, Värjan 2	Mossvägen 16	Falköping	6 115	–	–	6 115	9,2
10	Bårebo 1:17	Bårebo 3-5	Gnosjö	6 010	917	200	7 127	4,7
11	Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Gnosjö	20 830	2 620	–	23 450	23,3
12	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	1 850	500	–	2 350	9,5
13	Arendal 1:10	Synnerödsvägen 7	Göteborg	3 381	1 115	–	4 496	22,7
14	Högsbo 34:18 ¹⁾	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	2 914	1 870	–	4 784	30,8
15	Bronsen 1	Industrigatan 87	Helsingborg	8 426	–	–	8 426	17,9
16	Kokosnöten 2	Industrigatan 83	Helsingborg	844	4 434	–	5 278	12,5
17	Plankan 2	Stålvägen 4	Höganäs	7 187	–	–	7 187	16,1
18	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	–	9 184	21,2
19	Spärren 2 ¹⁾	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	–	1 954	5,4
20	Kristianstad 3:35	Björkhemsvägen 12	Kristianstad	8 737	–	–	8 737	17,3
21	Grepén 9, Grepén 12, Grepén 14	Skogvaktarevägen 11, 15 & 17	Lidköping	6 954	–	–	6 954	23,9
22	Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	12 924	7 506	3 359	23 789	87,1
23	Stockholmsledet 9	Emdalavägen 5	Lund	5 438	380	–	5 818	21,3
24	Bredablick 4	Sallerupsvägen 34	Malmö	17 795	–	–	17 795	50,0
25	Båtyxan 5 ¹⁾	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	–	5 640	17,2
26	Båtyxan 6 ¹⁾	Stenyxegatan 1	Malmö	11 075	1 660	300	13 035	45,6
27	Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	–	2 838	18,8
28	Lommen 6, Anden 1	Långgatan 74 & 80	Mellerud	7 225	–	–	7 225	6,2
29	Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	–	–	40 730	72,1
30	Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	–	7 700	33,3
31	Sköldmön 9	Anneforsvägen 63	Nässjö	6 314	–	–	6 314	8,9
32	Kamaxeln 6 ¹⁾	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	–	2 280	8,6
33	Borggård 1:344	Industrivägen 4	Staffanstorps	8 976	324	–	9 300	25,8
34	Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	8 791	1 170	–	9 911	7,0
35	Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	–	14 355	10,1
36	Sågen 5	Västra Järnväggsgatan 2	Sävsjö	1 490	–	–	1 490	1,4
37	Fiskmåsen 14	Hermelinsgatan 12	Tranås	7 625	1 651	–	9 276	9,7
38	Trävaran 1	Tommarpsvägen 116	Trelleborg	11 199	–	–	11 199	25,2
39	Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	–	2 642	6,6
40	Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	13 725	1 260	–	14 985	117,2
41	Kungsängen 32:8	Kungsängsesplanaden 9	Uppsala	756	392	–	1 148	10,6
42	Kungsängen 32:6	Mältargatan 19	Uppsala	678	300	–	978	4,0
43	Listen 10	Stålvägen 4	Vetlanda	5 849	–	–	5 849	5,9
44	Nedervara 3:4	Vara	Vara	10 220	–	–	10 220	6,1
45	Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	6 946	1 801	–	8 747	20,4
46	Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	–	19 527	9,7
47	Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	–	13 000	18,0
48	Lilla Hillhult 2:4	Lilla Hillhult 13	Vetlanda	2 050	150	–	2 200	1,6
49	Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	–	57 995	38,0
50	Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	1 340	2 240	–	3 580	16,2
51	Snäppan 5	Drottning Kristinas väg 6	Åmål	4 190	–	–	4 190	4,0
52	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	7 455	2 876	–	10 331	28,8
Totalt				419 854	53 342	5 155	478 351	1 050,2

1) Innehas med tomträtt
Förvärvade 2015



Marknadsområde Övriga Finland

Marknadsområde Övriga Finland omfattade 33 fastigheter med 336 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 209 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,3 år vid årets utgång.

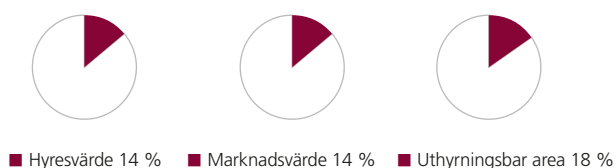
Korta fakta

	2015	2014
Antal fastigheter	33	19
Uthyrningsbar area, kvm	336 000	241 000
Hyresvärde, Mkr	209	144
Ekonomisk vakansgrad, %	–	–
Hyresduration, år	10,3	10,7
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 266	1 475
Förvaltningsresultat, Mkr	107	80
Direktavkastning per 31 december, %	8,8	9,0

De fem största hyresgästerna motsvarande 91 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

BE Group	Stålgrossist
Konecranes	Tillverkare av lyftutrustning
Nokia Solutions and Networks	Leverantör av mobila bredbandslösningar
Onninen	Grossist, logistik och distribution av belysning
Volvo	Serviceanläggningar för lastbilar

Andel av Sagax



I Övriga Finland omfattade Sagax fastighetsbestånd 33 fastigheter med 336 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 18 % av Sagax uthyrningsbara area och 14 % av hyresvärdet i koncernen.

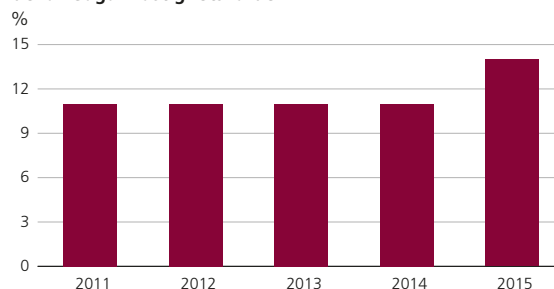
FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 32 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,3 år. Samtliga hyresavtal är triple netavtal. Sagax har inga vakanta lokaler i marknadsområdet och nettoinflyttningen var noll under 2015.

Hyresintäkterna uppgick till 165 (129) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 107 (80) miljoner kronor. Driftnettot 2015 ökade med 28 % till 155 (121) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv under året.

Sagax har under 2015 mottagit en uppsägning avseende 1 909 kvadratmeter med avflyttning under 2015. Inga hyres-

Andel av Sagax fastighetsvärde



avtal har förlängts under året samtidigt som nyuthyrning inte har skett då det inte finns några vakanser i fastighetsbeståndet. Nettouthyrningen var därför –1 909 kvadratmeter i marknadsområdet.

Sagax har under 2015 investerat noll (1) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2015 har 14 fastigheter med en uthyrningsbar area om 100 300 kvadratmeter förvärvats inom marknadsområdet för totalt 875 miljoner kronor. Det motsvarar 36 % av bolagets investeringar under 2015. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 23.

Inga fastighetsförsäljningar har skett under 2015.

Fastighetsförteckning – Övriga Finland

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
1	Korjaamonkatu 1 (609-33-5-3)	Korjaamonkatu 1	Björneborg	2 393	227	–	2 620
2	Raja-Hiltantie 8 (609-30-4-1)	Raja-Hiltantie 8	Björneborg	1 278	276	159	1 713
3	Koikkurintie 2 (61-6-165-7-4)	Koikkurintie 2	Forssa	1 230	250	72	1 552
4	Murrontie 3 (61-15-277-12)	Murrontie 3	Forssa	26 176	4 880	–	31 056
5	Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge	–	1 200	–	1 200
6	Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge	7 107	–	–	7 107
7	Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge	1 764	–	–	1 764
8	Koneenkatu 8 (106-7-606-28)	Koneenkatu 8	Hyvinge	24 977	3 601	–	28 578
9	Koneenkatu 8 (106-7-606-27)	Koneenkatu 8	Hyvinge	13 091	10 329	–	23 420
10	Hakakalliontie 7 (106-24-2307-2-D)	Hakakalliontie 7	Hyvinge	895	741	42	1 678
11	Kisällinkatu 10 (285-46160-1)	Kisällinkatu 10	Kotka	2 110	214	–	2 324
12	Mestarinkatu 5 (297-24-14-3-3)	Mestarinkatu 5	Kuopio	1 368	778	496	2 642
13	Ansiokatu 8 (398-23-116-7-W)	Ansiokatu 8	Lahtis	1 656	636	119	2 411
14	Jatkokatu 1 (398-9-9050-2)	Jatkokatu 1	Lahtis	4 680	300	–	4 980
15	Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis	26 441	646	–	27 087
16	Metsäkiiventie 4 (408-14-1413-1)	Metsäkiiventie 4	Lappo	5 456	657	–	6 113
17	Ratakatu 26 (444-15-360-6-4)	Ratakatu 26	Lolo	1 168	385	–	1 553
18	Avantintie 20 (423-455-1-502)	Avantintie 20	Lundo	4 998	602	–	5 600
19	Äyhönjärmentie 5 (684-11-1104-1-8)	Äyhönjärmentie 5	Rauma	999	126	27	1 152
20	Teollisuustie 28 (698-9-9025-10-H)	Teollisuustie 28	Rovaniemi	1 019	234	34	1 287
21	Yrittäjätie 2 (743-5-24-8-U)	Yrittäjätie 2	Seinäjoen	2 435	373	161	2 969
22	Nuutisarankatu 19 (837-302-785-17)	Nuutisarankatu 19	Tammerfors	3 704	340	–	4 044
23	Tuotekatu 3 (837-330-6123-11) ¹⁾	Tuotekatu 3	Tammerfors	10 047	639	–	10 686
24	Joentaustankatu 3 (837-230-3555-9-B)	Joentaustankatu 3	Tammerfors	6 199	941	232	7 372
25	Ruununmyllytie 13 (109-16-86-8)	Ruununmyllytie 13	Tavastehus	14 760	2 925	–	17 685
26	Larin Kyöstinkatu 28 (109-8-38-3-K)	Larin Kyöstinkatu 28	Tavastehus	2 398	193	74	2 665
27	Jääsalontie 17 (564-9-31-1-S)	Jääsalontie 17	Uleåborg	3 300	1 188	348	4 836
28	Kaapelitie 4 (564-84-8-6)	Kaapelitie 4	Uleåborg	26 189	41 400	–	67 589
29	Hiidenmäentie 20 (927-454-4-0)	Hiidenmäentie 20	Vichtis	16 956	3 316	–	20 272
30	Kiskotie 2 (977-3-7-1)	Kiskotie 2	Ylivieska	724	234	90	1 048
31	Paakarlantie 3 (853-66-3-15)	Paakarlantie 3	Åbo	25 691	1 483	–	27 174
32	Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-3)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	6 872	2 083	–	8 955
33	Teollisuustie 11 (980-428-39-8)	Teollisuustie 11	Ylöjärvi	4 700	397	–	5 097
Totalt				252 781	81 594	1 854	336 184

¹⁾ Innehas med tomträtt
Förvärvade 2015



Marknadsområde Övrigt

I Tyskland, Danmark och Frankrike hade Sagax den 31 december 2015 ett fastighetsbestånd omfattande tio fastigheter med 93 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Återstående genomsnittlig löptid på hyresavtalen uppgick till 14,1 år.

Korta fakta

	2015	2014
Antal fastigheter	10	9
Uthyrningsbar area, kvm	93 000	88 000
Hyresvärde, Mkr	104	102
Ekonomisk vakansgrad, %	6	7
Hyresduration, år	14,1	15,6
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	958	964
Förvaltningsresultat, Mkr	55	43
Direktavkastning per 31 december, %	10,0	9,8

De fem största hyresgästerna motsvarande 97 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Baxter	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Cogne France	Stålgrossist
Sego	Grafisk industri
Sergi France	Tillverkar brandskydd för starkströms-transformatorer
Volvo	Serviceanläggningar för lastbilar

Andel av Sagax

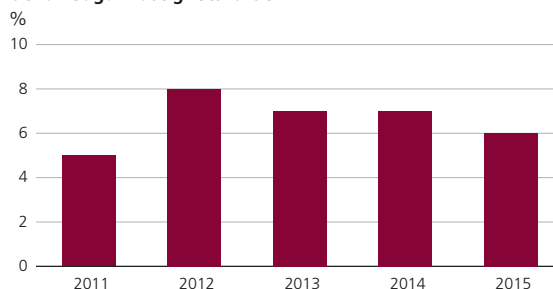


Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Övrigt omfattar tio fastigheter med 93 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 5 % av Sagax uthyrningsbara area och 7 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 14 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 14,1 år. Sagax har inga vakanta lokaler i marknadsområdet och nettouthyrningen var noll under 2015. Den redovisade ekonomiska vakansen speglar tidsbegränsade lämnade rabatter till hyresgäster.

Andel av Sagax fastighetsvärde



Hyresintäkterna uppgick till 102 (87) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 55 (43) miljoner kronor. Driftnettot 2015 ökade med 15 % till 97 (84) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv under 2015.

Inga investeringar har under 2015 skett i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

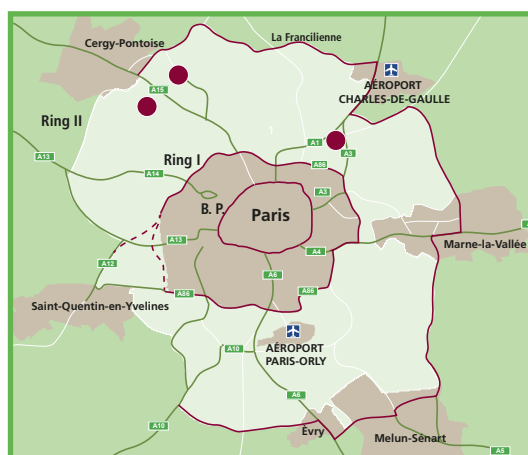
FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2015 har två fastigheter med en uthyrningsbar area om 9 200 kvadratmeter förvärvats i Paris i Frankrike för totalt 60 miljoner kronor. En försäljning har under 2015 skett av en fastighet i Køge i Danmark.

Fastighetsförteckning – Övrigt

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	8 836	287	1 083	10 206
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	10	12	10 235
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	18 205	91	865	19 161
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	6 644	4 074	1 680	12 398
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 531	1 456	–	11 987
9 bc Tranders	Skjernvej 6	Ålborg, Danmark	2 003	887	–	2 890
1 ru Trollesminde	Lokesvej 1	Hilleröd, Danmark	3 055	514	–	3 569
46 Rue Constantin Pecqueur	46 Rue Constantin Pecqueur	Taverny, Frankrike	13 500	–	–	13 500
25 rue Henri Farman	25 rue Henri Farman	Tremblay, Frankrike	1 793	–	–	1 793
16 Rue de la Patelle	16 Rue de la Patelle	Herblay, Frankrike	7 107	293	–	7 400
Totalt			81 887	7 612	3 640	93 139

Förvärvade 2015



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 16 189 miljoner kronor per 31 december 2015. Samtliga fastigheter har värderats av oberoende värderingsföretag. Sagax direktavkastning 2015 uppgick till 7,4 %.

INTERNATIONELL REDOVISNINGSTANDARD

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS).

Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden, det vill säga till marknadsvärde.

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 225 (184) fastigheter uppgick den 31 december 2015 till 16 189 (13 428) miljoner kronor. Förändringen av fastigheternas redovisade värde under 2015 förklaras nedan. Nettoinvesteringarna under 2015 uppgick till 2 364 (1 863) miljoner kronor eller 18 % (17%) av ingående fastighetsvärde. Utöver detta har omräkning från utländsk valuta skett till balansdagens kurser. Värdeutvecklingen för fastigheterna har varit positiv sedan 2010. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,4 % (7,6 %) per 31 december 2015.

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.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

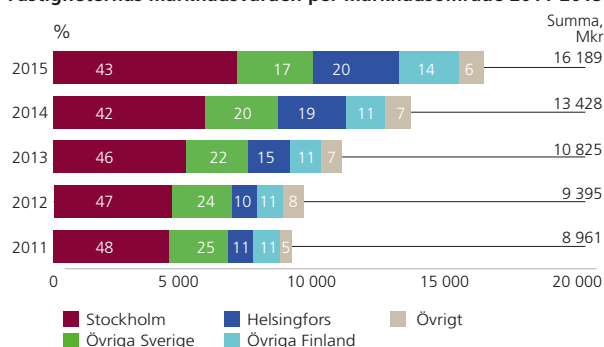
Fastighetsportföljens värde har netto stigit med 84 (56) miljoner kronor till följd av omförhandlingar, nyuthyrningar och avflyttningar under året, se tabell nedan över Orealiserade värdeförändringar. Den allmänna marknadsvärdeförändringen har påverkat Sagax fastighetsvärden med totalt 593 (380) miljoner kronor. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige uppgått till 675 (412) miljoner kronor och värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands har uppgått till 2 (24) miljoner kronor.

Akkumulerade orealiserade värdeförändringar de senaste tio åren redovisas i not 29 på sidan 120.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Redovisat värde 31 december 2014	13 387	184
Förvärv av fastigheter	2 199	43
Investeringar i befintligt bestånd	202	
Försäljning av fastigheter	-37	-2
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	-239	
Värdeförändring	677	
Fastighetsbestånd 31 december 2015	16 189	225

Fastigheternas marknadsvärden per marknadsområde 2011-2015



Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	2015
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	128
Avflyttningar/Omförhandlingar	-18
Allmän marknadsvärdeförändring	565
Delsumma Sverige	675
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	12
Avflyttningar/Omförhandlingar	-38
Allmän marknadsvärdeförändring	29
Delsumma Utland	2
Summa orealiserade värdeförändringar	677

SAGAX FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

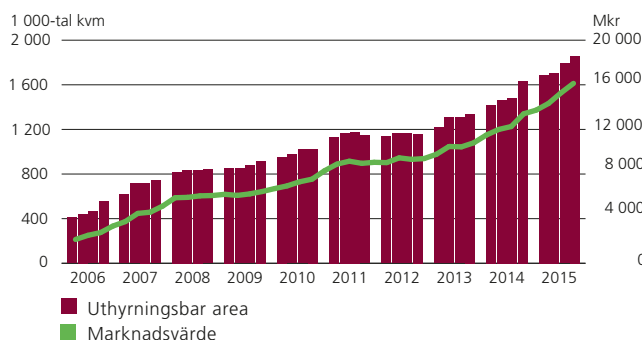
Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax tio värdemässigt största fastigheter uppgick per 31 december 2015 till 5,0 (4,7) miljarder kronor. Detta motsvarade 31 % av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio högst värderade fastigheter, sorterade i bokstavsordning, presenteras i tabell nedan.

EXTERNA MARKNADSVÄRDERINGAR

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Sagax valt att använda oberoende värderingsföretag. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar Sagax samtliga fastigheter, med undantag för fastigheterna i Tyskland vilka under 2015 har värderats externt per 30 juni och 31 december. Fastigheterna i Tyskland har värderats internt av Sagax per 31 mars och 30 september av kostnadsskäl.

Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras ofta på subjektiva antaganden om framtida utveckling för en rad olika parametrar. Sagax bedömer att användandet av välenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärde. I nedanstående tabell över värdefördelning av värderingsobjekt redogörs för vilka värderingsföretag som anlitats vid årsskiftet och hur många fastigheter som värderats av dem. Värderingsmetodik och analyser redovisas på sidan 107.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Land	Antal fastigheter
Savills Sweden	Sverige	130
Peltola & Co	Finland	85
Savills Immobilien	Tyskland	5
DTZ Egeskov	Danmark	2
Savills France	Frankrike	3
Totalt		225

VÄRDE AV KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

Huvuddelen av Sagax fastigheter är uthyrda med långa hyresavtal. Denna omständighet innebär att en relativt stor andel av Sagax fastigheters marknadsvärde utgörs av värdet från de framtida hyresintäkter som de befintliga hyresavtalen förväntas generera.

Nuvärdet av framtida bedömda driftnetton från befintliga hyresavtal uppgår till 6,6 miljarder kronor, vilket motsvarar 41 % av fastigheternas externt bedömda marknadsvärde. Nuvärde av driftnetton från befintliga hyresavtal i förhållande till fastigheternas marknadsvärde är lägst i Stockholm med 26 % och Helsingfors med 35 %. Det innebär att marknadsvärdena för fastigheterna i Stockholm och Helsingfors är mest beroende av framtida uthyrningsmöjligheter. I marknadsområde Övrigt utgör nuvärdet av driftnetton från befintliga hyresavtal 81 %. Detta innebär att marknadsvärdena för fastigheterna i marknadsområdet Övrigt är minst beroende av framtida uthyrningsmöjligheter. För att beräkna hur stor denna andel är har Sagax utgått från de externa marknadsvärderingarna. De driftnetton som bedöms genereras under återstoden av respektive fastighets genomsnittliga hyresduration har nuvärdesberäknats med den kalkylränta som de externa värderarna åsatt respektive fastighet.

Bedömd andel av marknadsvärde som motsvaras av nuvärdet av driftnetton från befintliga hyresavtal

Marknadsområde	Hyresduration, år	Vägd kalkylränta	Andel av marknadsvärde
Stockholm	5,0	8,4 %	26 %
Helsingfors	5,5	8,7 %	35 %
Övriga Sverige	10,3	8,9 %	53 %
Övriga Finland	10,3	7,9 %	63 %
Övrigt	14,1	9,9 %	81 %
Genomsnitt	7,4	8,5 %	41 %

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Holger-Craaford Strasse 26	Hechingen, Tyskland	64 000
Inteckningen 5	Lund, Sverige	23 800
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	93 800
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Jordbromalm 6:13	Haninge, Sverige	16 100
Kaapelitie 4	Uleåborg, Finland	67 600
Karaportti 8	Esbo, Finland	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	67 100
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Sverige	52 800
Romben 3	Sollentuna, Sverige	17 500
Totalt		470 200

Värderingsmetodik och analyser, se sidan 107. Accumulerade orealiserade värdeförändringar, se sidan 120.

Finansiering

Sagax egna kapital uppgick till 5 981 (4 544) miljoner kronor vid utgången av 2015. De räntebärande skulderna uppgick till 10 568 (8 525) miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 59 % (59 %). Räntetäckningsgraden uppgick till 285 % (260 %).

BAKGRUND

Sagax bedriver en mycket kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Tillgångarna uppgick till 17 843 (14 381) miljoner kronor vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per 31 december 2015 för 34 % (32 %) respektive 59 % (59 %) av Sagax finansiering.

De finansiella kostnaderna uppgick till 390 (366) miljoner kronor och utgjorde verksamhetens största kostnad. För 2015 uppgick räntetäckningsgraden till 285 % (260 %) och belåningsgraden till 59 % (59 %) vid årets utgång. Den finansiella strukturen är utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Sagax eftersträvar relativt lång ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,0 (3,0) år vid årsskiftet. Räntebindningen 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 årsskiftet vilket bedöms medföra låg refinansieringsrisk med beaktande av bolagets belåningsgrad och ställning i övrigt.

Koncernen har finansiella åtaganden (covenants) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad, se sammanställning på sidan 46. Sagax uppfyller samtliga åtaganden. Något förtida refinansieringsbehov till följd av dessa åtaganden är osannolikt och bolagets finansiella ställning är således god.

EGET KAPITAL

Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Det egna kapitalet uppgick till 5 981 (4 544) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 34 % (32 %).

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2015 på 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. Innehav av återköpta egna aktier uppgick till 1 000 000 B-aktier.

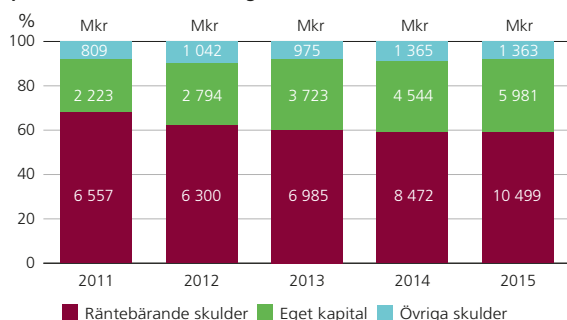
Preferensaktierna bidrar, i tillägg till övriga kapitalkällor, till att finansiera verksamheten till lägsta möjliga riskjusterade kostnad. Omfattningen av bolagets preferenskapital kommer att variera beroende på efterfrågan, kapitalkostnader samt Sagax totala kapitalbehov.

Sagax har som målsättning att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 % av koncernens egna kapital. Per 31 december 2015 uppgick preferenskapitalet till 1 864 (1 776) miljoner kronor motsvarande 31 % (39 %) av koncernens egna kapital.

Sagax har även som målsättning att preferensutdelningen skall understiga 50 % av kassaflödet från den löpande verksamheten. Den av årsstämman 2015 beslutade preferensaktieutdelningen för år 2014 uppgick till 116 miljoner kronor motsvarande 19 % av kassaflödet från den löpande verksamheten 2014. Föreslagen preferensaktieutdelning 2016 motsvarar 15 % av kassaflödet från den löpande verksamheten 2015.

Sagax beräknar det egna kapitalet per aktie enligt följande. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kronor per preferensaktie, motsvarande likvidationsvärdet per aktie enligt bolagsordningen (se sidan 130), med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kronor per år. Därefter fördelas återstående eget kapital mellan stamaktierna. Per 31

Kapitalstrukturens utveckling



Preferenskapital

Belopp i miljoner kronor	2015-12-31	2014-12-31
Preferenskapital	1 864	1 776
Andel av eget kapital, %	31	39
	2015	2014
Preferensutdelning (2015 förslag)	116	116
Andel av kassaflödet från den löpande verksamheten, %	15	19

december 2015 uppgick eget kapital till 26,01 (17,49) kronor per stamaktie och till 32,00 (32,00) kronor per preferensaktie. I nedanstående diagram förklaras utvecklingen av eget kapital sedan 2006 med angivande av orsaker till förändringarna.

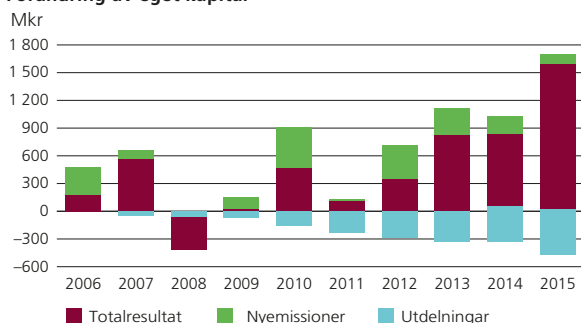
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 59 % (59 %) av bolagets finansiering vid årsskiftet och var bolagets huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter, dels av fem icke säkerställda obligationslån och dels av ett icke säkerställt certifikatprogram om 399 miljoner kronor. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, Svenska Handelsbanken samt Danske bank. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 10 568 (8 525) miljoner kronor varav 4 019 (3 366) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2015 ökat främst till följd av fastighetsförvärv i Sverige och i Finland. Till följd av valutakursförändringar har skulderna förändrats med -133 (227) miljoner kronor under 2015. I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 69 (53) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas därför till 10 499 (8 472) miljoner kronor i balansräkningen.

Sagax utvärderar sin nettoskuld i förhållande till fastighetsportföljens marknadsvärde och i förhållande till

Förändring av eget kapital



Förändring av räntebärande skulder

Belopp i miljoner kronor

Räntebärande skulder 31 december 2014	8 525
Refinansieringar	3 133
Amorteringar	-957
Valutakursförändring	-133
Räntebärande skulder 31 december 2015	10 568
Periodiserade upplåningskostnader	-69
Redovisade räntebärandeskulder	10 499

verksamhetens intjäning. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,6 (8,4) gånger 2015 års driftnetto. Den historiska utvecklingen av förhållandet mellan nettoskulden och den säkerställda nettoskulden i förhållande till driftnettot redovisas i diagrammet nedan. Som framgår har betalningskapacitet i förhållande till nettoskuld utvecklats positivt under de senaste tio åren.

Åtaganden i låneavtal

Banklån

Banklånen motsvarade 49 % (50 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som låntagaren skall uppfylla. Vid brott mot åtagandena kan banken begära att Sagax skall återbetala lånet i förtid. Åtagandena utgörs typiskt av vissa finansiella nyckeltal som måste uppfyllas. Exempel på åtaganden är att belåningsgraden inte får överstiga en specifik nivå eller att räntetäckningsgraden måste överstiga en viss nivå.

De finansiella åtaganden som finns i låneavtalen är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad. Övriga åtaganden är bland annat att de låntagande dotterbolagen är helägda, att dessa inte upptar ytterligare lån, att hyresavtalen efterlevs, att kreditgivare skall förses med finansiell information såsom till exempel årsredovisningar samt andra icke finansiella åtaganden.

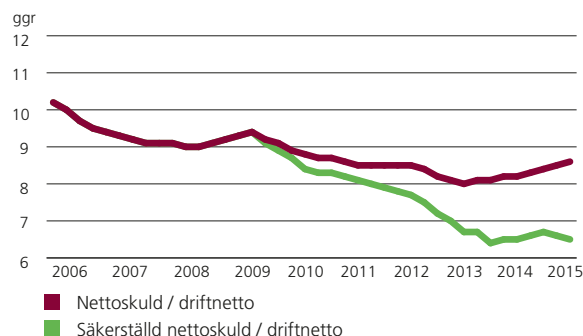
För det fall budplikt skulle inträda på aktierna i Sagax har bankerna rätt att i vissa fall begära omförhandling av låneavtalen och ytterst förtida återbetalning av lånen.

Obligationslån

Ej säkerställda obligationslån motsvarade 14 % (14 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Obligationslånen uppgick till 2 272 (1 821) miljoner kronor och är inregistrerade på privatobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Obligationslån om totalt 550 miljoner kronor samt 30 miljoner euro har emitterats under året samtidigt som ett obligationslån om 350 miljoner kronor med förfall 2017 förtidslöst under året. I not 17 redogörs för obligationslånen räntevillkor.

Obligationslånen har endast ett finansiellt åtagande som kan påverka utdelningen för stamaktier. Övriga åtaganden är

Nettoskuld / driftnetto



Risker och riskhantering, se sidan 56. [LÄS MER](#)
Känslighetsanalys, se sidan 59.

bland annat att obligationslånen skall vara marknadsnoterade och att bolaget skall publicera kvartalsrapporter. För det fall budplikt skulle inträda på aktierna i Sagax har obligationsinnehavarna rätt att begära förtida återbetalning av lånen.

Certifikatprogram

I oktober 2015 etablerades ett program för emission av företagscertifikat. Programmet ger bolaget 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. Utestående certifikat motsvarade 2 % av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet.

Sagax har ett åtagande att hålla tillgängliga långfristiga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. '

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax skall bedrivas. Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas och vilka risker Sagax får ta. Målsättningen för finansförvaltningen skall vara att:

- Säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning.
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter verksamhetens utveckling så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls.
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Kapitalbindning

Sagax redovisade långfristiga räntebärande skulder uppgick till 9 959 (8 332) miljoner kronor motsvarande 95 % (98 %) av de totala räntebärande skulderna. De redovisade kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 540 (140) miljoner kronor motsvarande 5 % (2 %) av de räntebärande skulderna, varav 399 (-) miljoner kronor avsåg certifikat då certifikat

Räntebärande skulder 31 december 2015

Kreditgivare	Mkr	Slutdatum	Huvudsakliga finansiella åtaganden ("covenants")			
			Belåningsgrad	Soliditet	Räntetäckningsgrad	Skuldtäckningsgrad
Lån upptagna i SEK:						
Deutsche Pfandbriefbank	2 344	2022	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Den Danske Bank	198	2018	Nej	Ja, uppfylls	Ja., uppfylls	Nej
Svenska Handelsbanken	345	2018	Nej	Nej	Nej	Nej
Svenska Handelsbanken	92	2019	Nej	Nej	Nej	Nej
Nordea Bank	503	2017	Nej	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
Nordea Bank	327	2017	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Nordea Bank	338	2021	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
SEB	25	2017	Nej	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
Swedbank	19	2016	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Swedbank	122	2018	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Swedbank	334	2020	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
Obligationslån 2013:2018	600	2018	Nej	Nej	Nej	Nej
Obligationslån 2014:2019	550	2019	Nej	Nej	Nej	Nej
Obligationslån 2015:2020	300	2020	Nej	Nej	Nej	Nej
Certifikatprogram	399	2016	Nej	Nej	Nej	Nej
Delsumma	6 496					
Lån upptagna i DKK:						
Swedbank	53	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Delsumma	57					
Lån upptagna i EUR:						
SEK/Proventus	384	2017	Nej	Nej	Nej	Nej
Swedbank	103	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Swedbank	131	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Nordea	434	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Nordea	306	2021	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Nordea	320	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Den Danske Bank	285	2018	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
Deutsche Pfandbriefbank	1 234	2022	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Obligationslån 2014:2019	548	2019	Nej	Nej	Nej	Nej
Obligationslån 2015:2020	274	2020	Nej	Nej	Nej	Nej
Delsumma	4 019					
Summa	10 568					

LÄS MER » Belåningsgradens beroende av fastighetsvärden, se sidan 57.
Räntetäckningsgradens beroende av uthyrningsgrad, se sidan 57.
Finansiella nyckeltal, se sidan 84.

aldrig kan vara längre än 364 dagar. Under 2016 beräknas de löpande amorteringarna uppgå till 122 miljoner kronor. Kapitalbindning avseende 2016 enligt tabell nedan uppgick till 141 miljoner kronor varav 122 miljoner kronor avsåg löpande amorteringar och 19 miljoner kronor avsåg lån med förfall under 2016. Certifikat om 399 miljoner kronor redovisas i denna tabell med förfall 2017 då de vid varje tillfälle täcks av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter som förfaller under 2017.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker finansieringsbehovet på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och byggnadskreditiv utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt skall återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i balansräkningen. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, genom att omstrukturera lånetypen från exempelvis ett byggnadskreditiv till ett bottenlån eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Bolaget begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax eftersträvar även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 4,2 (3,2) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna hade pantbrev om sammanlagt 11 559 (9 509) miljoner kronor pantsatts vid årsskiftet. Som säkerheter hade även bankinlåning om totalt 12 (16) miljoner kronor lämnats. Därutöver lämnas regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen. Bolagets bedömning är att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

Räntebindning

Sagax låneavtal löper i huvudsak med tre månaders Stibor respektive Euribor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin upplåning enklare. En rörlig ränta medför dock inte den långsiktiga

förutsägbarhet som eftersträvas. För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan och därmed öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder bolaget olika typer av räntederivat.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,0 (3,0) år vid årsskiftet vilket bedöms vara tillfredsställande. Den längre räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. I kombination med hög ekonomiska uthyrningsgrad (96 %), långa hyresavtal (7,4 år) och ett lågt inslag av fastighetskostnader blir bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde förutsägbart under överskådlig framtid. Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av hedgingens storlek, löptider och val av finansiellt derivat. Även förändringar av Stibor- och Euriborräntorna medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras.

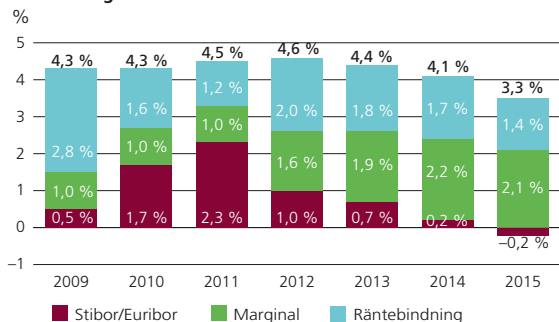
Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,3 % (4,1 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. I stapeldiagrammet nedan redovisas koncernens genomsnittliga räntenivå samt hur stor del som motsvaras av marginalkostnader, kostnader för underliggande Stibor- eller Euriborräntor samt kostnad för räntebindning. Den främsta förändringen jämfört med förra årsskiftet är att de underliggande basräntorna minskat Sagax genomsnittliga räntenivå med 0,4 procentenheter under 2015. Den genomsnittliga marginalkostnaden har minskat med 0,1 procentenhet under 2015 medan kostnaden för räntebindning har minskat med 0,3 procentenheter.

Räntederivat

Sagax räntederivat om sammanlagt 6 124 (5 228) miljoner kronor i nominellt värde begränsade följaktligen ränterisken den 31 december 2015, motsvarande 58 % (68 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 3,0 (3,0) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i mycket begränsad omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget.

Derivaten utgörs av ränteswappar och räntetak. Motparter för derivatavtalen är Nordea, Svenska Handelsbanken, SEB,

Genomsnittlig räntenivå 31 december 2009-2015



Ränte- och kapitalbindning 31 december 2015

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

Derivatavtal vid årsskiftet, se sidan 48. LÄS MER
Ränterisk, se sidan 58.

Swedbank, Den Danske Bank och Deutsche Pfandbriefbank. Räntederivat ingås i svenska kronor eller euro i förhållande till bolagets upplåning i respektive valuta.

De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i resultatet. Orealiserade värdeförändringar påverkar årets resultat men inte kassaflöde eller förvaltningsresultat. Redogörelse för Sagax exponering mot värdeförändringar för finansiella derivat finns på sidan 58 under avsnittet om risker och riskhantering.

Nominella ränteswappar

En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor eller Euribor) och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Sagax erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erläggs. En ränteswap kan ingås med olika löptider, till exempel 2, 5 eller 10 år. De nominella ränteswapparna hade på bokslutsdagen en genomsnittlig löp-

tid om 5,5 (4,7) år. Vid årsskiftet omfattade ränteswapparna ett nominellt belopp om 4 426 (4 404) miljoner kronor, motsvarande 72 % (84 %) av räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Räntetak

Räntetaken omfattade 1 698 (824) miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. Räntetaken innebär att bolaget betalar en rörlig ränta som kan ändras men inte överstiga en i förväg bestämd räntenivå (strikeränta). Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna. Vid årsskiftet hade räntetaken en genomsnittlig löptid om 3,5 (3,0) år och en genomsnittlig strikeränta om 2,0 % (1,9 %).

Värdering av räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning med respektive motpart. Värderingar

Derivatavtal 31 december 2015

Belopp i miljoner kronor	Antal	Nominella belopp	Andel	Återstående löptid, år	Genomsnittlig räntenivå	Marknadsvärde
Nominella ränteswappar:						
Deutsche Pfandbriefbank	9	2 211	36 %	6,9	2,3 %	-206
Svenska Handelsbanken	5	324	5 %	5,6	4,2 %	-61
Nordea	10	943	15 %	3,1	3,5 %	-102
Swedbank	2	320	5 %	2,9	0,5 %	-5
SEB	5	629	10 %	5,5	3,6 %	-96
Delsumma	31	4 426	72 %	5,5	2,7 %	-469
Räntetak:						
Deutsche Pfandbriefbank	2	753	12 %	2,0	1,9 % ¹⁾	0
Den Danske Bank	1	100	2 %	3,0	2,0 % ¹⁾	0
Nordea	4	645	11 %	4,9	2,0 % ¹⁾	3
Swedbank	1	200	3 %	4,5	2,7 % ¹⁾	1
Delsumma	8	1 698	28 %	3,5	2,0 %	3
Summa	32	6 125	100 %	5,0	2,6 %¹⁾	-466

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

Räntederivat 31 december 2015

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2016	3	0	3,2 %
2017	-	-	-
2018	1 642	-53	2,2 %
2019	698	-15	1,2 %
2020	798	-82	3,5 %
>2020	2 984	-316	2,8 %
Summa/genomsnitt	6 125	-466	2,6 %

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

konfirmeras även internt med hjälp av ett värderingssystem, Nordkap.

Värdet på samtliga derivat uppgick till –466 (–551) miljoner kronor per 31 december 2015. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen.

Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Skulle ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivatens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad. Mer om principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. I avsnittet om risker och riskhantering på sidan 57 redogörs för effekterna på Sagax resultat vid antaganden om förändringar av underliggande swapkurvor.

Effekten på resultatet 2015 av omvärderingar av Sagax derivatavtal uppgick till 54 (–259) miljoner kronor, varav 67 (–260) miljoner kronor var orealiserad värdeförändring. Därutöver har resultatet påverkats med 52 (–226) miljoner kronor till följd av omvärderingar av räntederivat i joint ventures.

Räntederivatens tidsfaktor

I diagrammet nedan redovisas i vilken takt undervärdet för de finansiella derivaten per 31 december 2015 upplöses till följd av endast tidsfaktorn, om allt annat antages vara lika som vid årsskiftet. Under 2016 skulle 117 miljoner kronor av reserven om 466 miljoner kronor för undervärdet lösas upp och intäktsföras och efter fem år skulle totalt 439 miljoner kronor lösts upp och intäktsförts till följd av enbart tidsfaktorn.

Till denna effekt kommer även motsvarande upplösningar av reserver avseende undervärden i räntederivat i joint ven-

tures. Värdeförändringar avseende räntederivat ingår i Sagax resultatandelar från joint ventures.

Övriga finansiella kostnader

I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår kostnader vilka periodiseras över respektive facilitets löptid. Dessa kostnader kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångsersättningar till kreditgivare. Per 31 december 2015 fanns 69 (53) miljoner kronor redovisade som periodiserade upplåningskostnader i Sagax balansräkning.

Under 2015 redovisades totalt 35 (16) miljoner kronor som avskrivning av periodiserade upplåningskostnader varav 19 miljoner kronor av engångskaraktär i samband med förtida refinansieringar. Ersättning vid förtidsinlösen av obligationslån om 350 miljoner kronor belastade härutöver resultatet med 9 miljoner kronor under året. Som övriga finansiella kostnader räknas även kostnader för lånelöften hos kreditinstituten. Kostnader för dessa lånelöften under 2015 uppgick till 2 (2) miljoner kronor.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick till 1 363 (1 365) miljoner kronor motsvarande 7 % (9 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reservering för marknadsvärderade räntederivat, uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

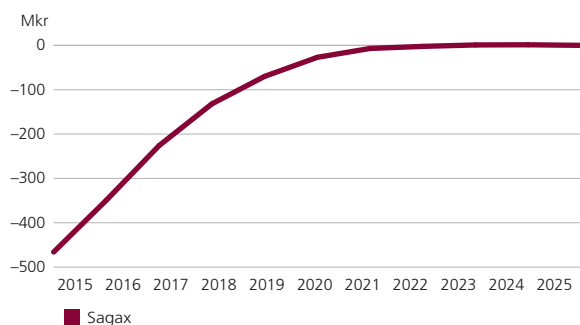
Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att hyresinbetalningarna erhålles i förskott. Denna skuld löses genom att Sagax tillhandahåller lokaler under perioden för vilken hyra inbetalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader avseende bolagets räntebärande skulder för det närmast föregående kvartalet. Sammantaget medför betalningsstrukturen att Sagax saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.

Rörelsekapital

Det är Sagax uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet för den närmaste tolv månadersperioden är tillräckligt för de aktuella behoven. Med rörelsekapital avses här möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Den löpande verksamheten binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålles i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Bolaget hade vid årsskiftet en disponibel likviditet om 912 (530) miljoner kronor varav outnyttjade lånelöften om totalt 661 (463) miljoner kronor. Vid årsskiftet fanns avtal med SEB, Nordea, Den Danske Bank respektive Swedbank om revolverande kreditfaciliteter om totalt 1 513 (450) miljoner kronor, varav 369 miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har härutöver avtalat med Swedbank om en revolverande kreditfacilitet om 5 miljoner euro som står till förfogande avseende vissa specifika finska fastigheter till och med januari 2019. Faciliteten var outnyttjad vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga

Tidsfaktorns påverkan på räntederivatens marknadsvärde

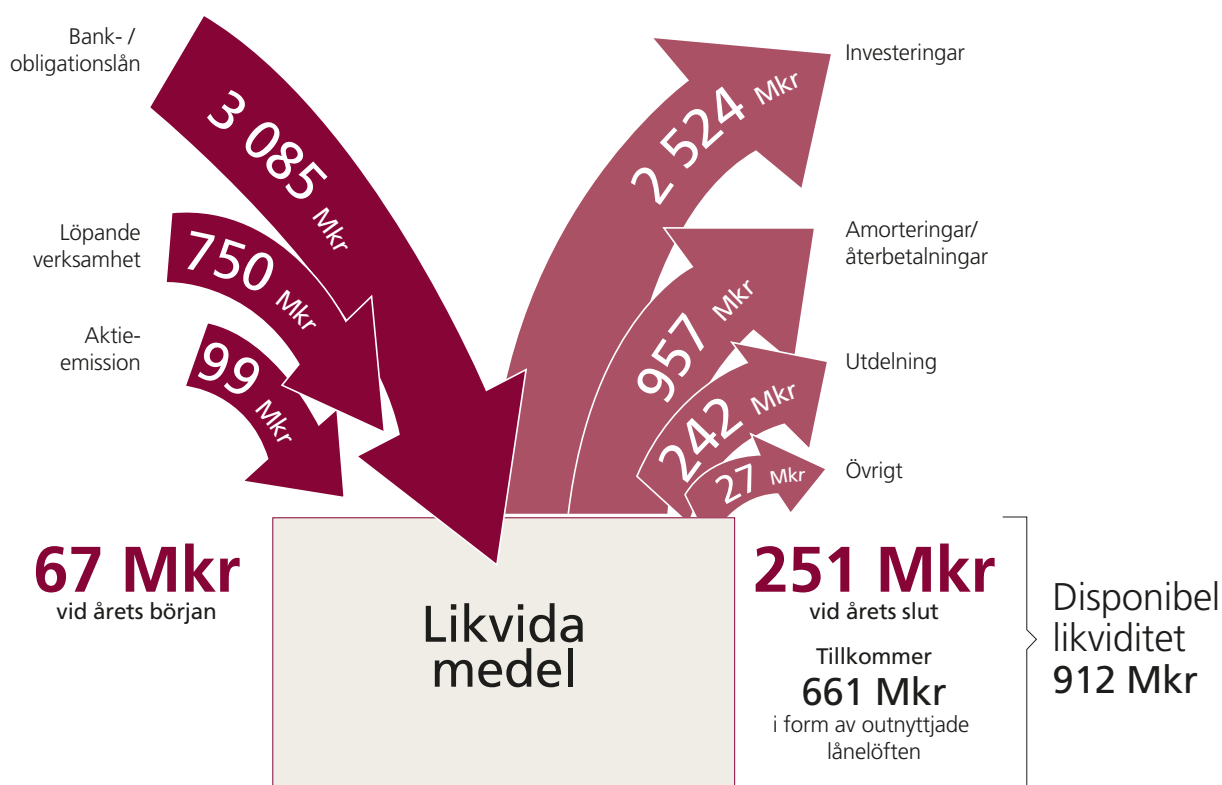


kreditfaciliteter om sammanlagt 200 miljoner kronor som var outnyttjade vid årsskiftet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av ovan nämnda kreditfaciliteter.

SAGAX REDOVISADE KASSAFLÖDE UNDER 2015

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 750 (600) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att joint ventures och intresseföretags kassaflöden under 2015 återinvesterats i dessa verksamheter. Under året erhöles 63 (75) miljoner kronor i utdelning från joint ventures och intresseföretag.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 13 (25) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –2 524 (–1 924) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde netto 1 945 (1 236) miljoner kronor under året varav 3 085 (2 397) miljoner kronor till följd av refinansiering av fastighetsförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Totalt 957 (1 132) miljoner kronor i amorteringar belastade kassaflödet från finansieringsverksamheten och 242 (192) miljoner kronor betalades i utdelning till aktieägarna under året. Sammantaget har likvida medel förändrats med 184 (–63) miljoner kronor under 2015, se kassaflödesanalys på sidan 90.



Joint ventures och intresseföretag

Joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 233 miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2015 samtidigt som 63 miljoner kronor lämnades i utdelningar till Sagax.

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. Bolaget 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. Det redovisade värdet på kapitalandelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 259 (796) miljoner kronor per 31 december 2015.

Sagax andel av förvaltningsresultat i joint ventures och intresseföretag under året uppgick till 233 (178) miljoner kronor. Bolagets 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.

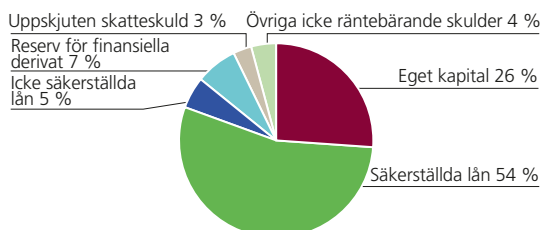
Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2015 31 dec	2014 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hysesintäkter, 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
Hysesvärde, Mkr	585	541	2 098	2 003
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 631	5 028	26 502	24 668
Antal fastigheter	61	45	317	313
Uthyrningsbar area, kvm	697 000	614 000	1 499 000	1 524 000
Hysesduration, 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

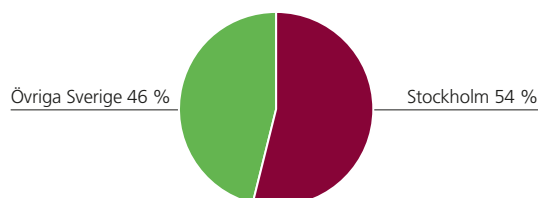
Ytterligare om Sagax joint ventures, se not 23 på sidan 116.  Rapport över koncernens totalresultat, se sidan 86.

SÖDERPORT

Kapitalstruktur 31 december 2015



Fastighetsvärde per segment 31 december 2015



Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterat hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, Mkr
Stockholm	35	317	314 000	4,4	94 %	3 044
Övriga Sverige	26	268	383 000	8,4	91 %	2 587
Totalt	61	585	697 000	6,2	93 %	5 631

SÖDERPORT HOLDING AB

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen i Göteborg ombesörjes av Hemfosas organisation i Göteborg. Söderport bidrog med 131 (98) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2015.

Samarbetet mellan Hemfosa och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Söderport. Aktieägaravtalet reglerar till exempel beslutsordning för investeringar och försäljningar. Aktieägaravtalet reglerar även hembud och hur försäljning av aktier i Söderport kan ske.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 % (93 %) vid årets slut. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 44 (38) miljoner kronor varav 9 (12) miljoner kronor utgjordes av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 20 % (31 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 1,5 procentenheter av vakansgraden.

Den 1 oktober 2015 lämnade Polisen sina lokaler i Kamelen 14 i centrala Malmö. Vakansvärdet för denna enskilda fastighet uppgår till drygt 20 miljoner kronor, motsvarande 46 % av det totala vakansvärdet. 45 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea och 40 % av bolagets vakanta area var belägen i Stockholm vid årsskiftet.

Direktavkastningen uppgick till 7,7 % (7,9 %) under 2015. Förändringen förklaras främst av positiva omvärderingar av fastighetsvärden under 2015.

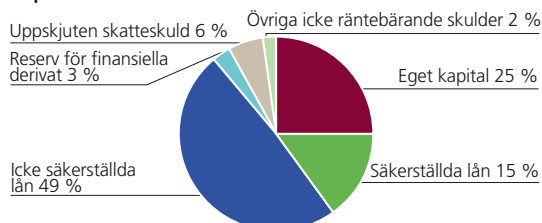
Under 2015 uppgick nettoinvesteringarna till 293 (1 508) miljoner kronor, bestående av förvärv om 383 miljoner kronor, investeringar i befintligt bestånd om 80 miljoner kronor samt fastighetsförsäljningar om 171 miljoner kronor. Söderport har under 2015 förvärvat och tillträtt 23 fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 383 miljoner kronor. Samtliga dessa fastigheter är belägna i marknadsområdet Övriga Sverige. Söderport har under 2015 sedan avyttrat sju av dessa fastigheter för totalt 171 miljoner kronor.

Under december 2015 träffades en överenskommelse om renovering och modernisering av delar av Volvo Cars kontor och verksamhetslokaler i Torslanda för cirka 110 miljoner kronor. Hyresavtalen förlängs till 2025 respektive 2028 med ett sammanlagt tillkommande hyresvärde om 770 miljoner kronor.

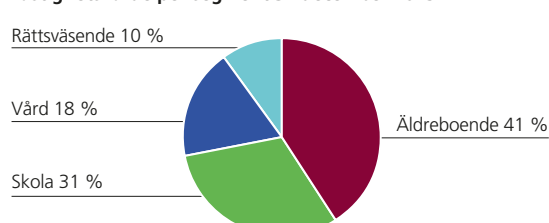
Söderport har en revolverande kreditfacilitet om 3 000 miljoner kronor som löper till 2020, varav 2 188 miljoner kronor var utnyttjat vid årsskiftet. Bolaget hade därutöver 775 miljoner kronor i ytterligare säkerställda banklån vilka löper till 2019.

HEMSÖ

Kapitalstruktur 31 december 2015



Fastighetsvärde per segment 31 december 2015



Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterat hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, Mkr
Äldreboende	144	830	611 000	9,0	98 %	10 902
Utbildning	88	588	450 000	7,7	95 %	8 181
Vård	76	427	333 000	4,4	94 %	4 764
Rättsväsende	9	193	105 000	8,6	95 %	2 655
Totalt	317	2 038	1 499 000	7,6	96 %	26 502

HEMSÖ INTRESSETER AB

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande 85 % ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö bidrog med 98 (80) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2015 efter att resultatet i Hemsö Intressenter belastats med kostnader för räntor.

Samarbetet mellan Tredje AP-fonden och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal. Aktieägaravtalet reglerar till exempel styrelsesammansättning, verksamhetsinriktning, vinstutdelning, vissa finansieringsfrågor samt sälj- respektive köpoptioner mellan de två delägarna avseende Sagax aktieinnehav i bolaget.

Hemsö äger och utvecklar samhällsfastigheter, fastigheter för äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Hemsö har långa hyresavtal och stabila hyresgäster. Fastigheterna återfinns i Sverige, Finland och Tyskland. I Sverige är hyresgästerna till största delen stat, landsting och kommuner. I Finland är hyresgästerna kommuner och privata företag. Hyresgästerna i Tyskland är privata operatörer av äldreboenden med eller utan vinstintresse.

I Stockholm, Göteborg och Malmö återfanns cirka hälften av fastighetsportföljens marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 13 % av fastigheternas marknadsvärde.

Uthyrningsgraden var vid årsskiftet höga 96 % (97 %). Direktavkastningen uppgick till 5,7 % (6,0 %) under 2015.

Under 2015 har 20 fastigheter förvärvats och 16 fastigheter avyttrats. Nettoinvesteringarna uppgick till 1 343 (1 951) miljoner kronor bestående av nyproduktion om 590 miljoner kronor, investeringar i befintligt bestånd om 458 miljoner kronor, fastighetsförvärv om 1 154 miljoner kronor samt fastighetsförsäljningar om 853 miljoner kronor. I förvärven ingick bland annat en fastighetsportfölj med en fastighet för äldreboende och tre skolfastigheter i Stockholmsregionen samt förvärv av tre fastigheter för äldreomsorg i Tyskland och två fastigheter för äldreomsorg i Finland. Den största försäljningen utgjordes av en utvecklingsportfölj om tre vård- och omsorgsfastigheter som frånträdades i början av 2015.

Hemsös externa lån uppgick vid årsskiftet till 17 433 miljoner kronor varav säkerställda banklån 4 103 miljoner kronor, icke säkerställda obligationslån 8 330 miljoner kronor och utestående företagscertifikat 5 000 miljoner kronor.

Hemsö Fastighets AB har sedan mars 2015 kreditbetyg A- från Standard & Poor's. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, hemso.se.

Aktuell intjäningsförmåga

Sagax har ett tydligt fokus på långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat. För att underlätta bedömningen av bolagets ställning redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan på årsbasis samt en sammanställning över intjäningsförmågans utveckling per årsskiftena sedan 2010.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra 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 verkligt utfall det senaste året 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 % (22 %) schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Sagax resultatandelar från intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

Som jämförelse kan konstateras att Sagax bokslutskommuniké för 2015 kommunicerade att Sagax förvaltningsresultat för 2016, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgick till 1 020 miljoner kronor.

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2015

I tabellen till höger presenteras Sagax redovisade intjäningsförmåga per 31 december under åren 2010-2015 och förändringarna mellan årsskiftet redovisas uppdelat på förändringar i befintligt fastighetsbestånd, fastighetsförvärv, fastighetsförsäljningar samt valutaeffekter. Även uppgifter om investeringar och avyttringar under respektive år presenteras i tabellen. Det kan noteras att investeringar i befintligt fastighetsbestånd kan ge effekt på intjäningsförmågan med viss fördröjning beroende på om det fortfarande är en pågående investering och om till exempel inflyttning har skett.

Fastighetsförvärv 2015 har medfört att hyresvärdet ökat med 200 miljoner kronor och fastighetskostnaderna med 19 miljoner kronor. Eurokursens utveckling har medfört att hyresvärdet minskat med 21 miljoner kronor.

Vakansvärdet i befintligt fastighetsbestånd minskade med 11 miljoner kronor till följd av lägre lämnade rabatter under 2015. I samband med fastighetsförsäljning minskade vakansvärdet med 5 miljoner kronor.

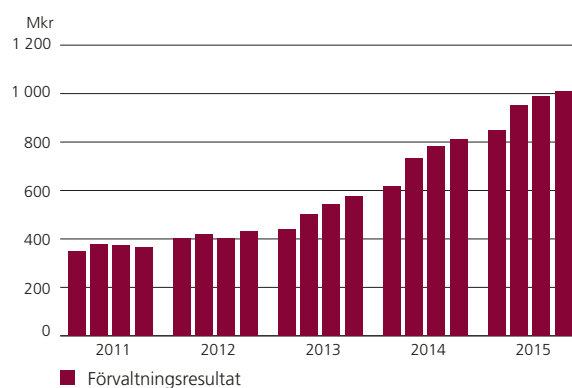
Finansnetto har ökat med 2,5 % till -371 miljoner kronor vilket främst förklaras av att bolaget ökat de räntebärande skulderna under året i samband med finansiering av fastighetsförvärv. Förtida refinansieringar under 2015 av utestående lån har dock medfört att den genomsnittliga finansieringskostnaden sjunkit.

Resultat efter skatt (schablonskatt) som tillfaller stamaktieägarna har ökat med 28 % (50 %) till 670 (522) miljoner kronor, motsvarande 4,22 (3,29) kronor per stamaktie.

Aktuell intjäningsförmåga

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

Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Utveckling av aktuell intjäningsförmåga 2010–2015

Belopp i miljoner kronor	2010					2011					2012				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	31 dec 2010	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	31 dec 2011	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2013
Hyresvärde	14	-22	104	-5	713	18	-1	128	-19	838	50	-9	31	-8	901
Vakans	-10	-	-8	-	-44	-10	-	-2	-	-56	-10	0	-0	-	-66
Hyresintäkter	4	-22	96	-5	669	8	-1	125	-19	782	40	-9	31	-8	835
Fastighets-kostnader	-9	1	-14	0	-97	0	-	-21	1	-117	-0	+0	-1	1	-117
Driftnetto	-5	-21	82	-5	572	8	-1	104	-18	665	39	-9	30	-7	718
Central administration					-30					-34					-38
Resultatandel från joint venture					29					27					48
Finansnetto					-245					-294					-298
Förvaltningsresultat					326					364					430
Skatt					-86					-96					-95
Resultat efter skatt					240					268					335
varav tillkommer															
– preferensaktieägarna					74					74					100
– stamaktieägarna					166					194					235
Investeringar och avyttringar	180		992	-73		136		1 421	-246		260		203	-68	

Belopp i miljoner kronor	2013					2014					2015				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2014	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2015	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2016
Hyresvärde	16	10	133	-9	1 051	5	23	199	-11	1 267	16	-21	200	-9	1 453
Vakans	-9	-	-5	-	-80	10	-1	-5	1	-74	11	1	-2	5	-59
Hyresintäkter	7	10	129	-9	971	15	22	194	-10	1 193	27	-20	198	-4	1 394
Fastighets-kostnader	-7	-	-15	0	-138	-3	-2	-27	0	-170	-7	-0	-19	1	-195
Driftnetto	-	10	114	-9	833	12	20	167	-10	1 023	20	-20	179	-3	1 199
Central administration					-42					-47					-57
Resultatandel från joint venture					106					198					236
Finansnetto					-323					-362					-371
Förvaltningsresultat					574					812					1 008
Skatt					-126					-179					-222
Resultat efter skatt					448					633					786
varav tillkommer															
– preferensaktieägarna					100					111					117
– stamaktieägarna					348					522					670
Investeringar och avyttringar	137		1 126	-94		236	-	1 726	-94		200	-	2 200	-36	

Förändringar i fastighetsbeståndet, se sidan 22. 

Risker och riskhantering

Sagax utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå.

Hyresmarknaderna för lokaler för lager och lätt industri i Stockholms- och Helsingforsregionerna är Sagax viktigaste marknader och svarar för 61 % av koncernens hyresintäkter. Dessa marknader karaktäriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter långa löptider på hyresavtalen samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre intjäning. Detta är av särskilt stor vikt i förhållande till större hyresgäster. Beroendet av enskilda hyresgäster minskar i takt med att Sagax förvärvar fastigheter.

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Sagax förvaltningsstrategi med långa hyresavtal reducerar denna risk under överskådlig framtid. Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år har normalt ett tillägg kopplat till konsumentprisindex i Sverige och till liknande index på övriga marknader, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. 97 % av Sagax kontrakterade hyror var vid årsskiftet kopplade till KPI eller liknande index.

KREDITRISK

Sagax primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Sagax arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning. Sagax bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har god finansiell ställning.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Hyresförhållandet för lokaler för lager och lätt industri karaktäriseras ofta av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader. För huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Sagax till självkostnad. Sagax exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad. Vid

eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlo-
rade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi
vilka tidigare täckts av hyresgäster.

TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det är därför av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Sagax bedömer att bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och integrera dessa i förvaltningsverksamheten.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljöris-
ker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Sagax uppfattning att bolaget har adekvat kompetens för att bedöma och utforma dessa.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Sagax är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Bolaget vidtar löpande

åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. 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.

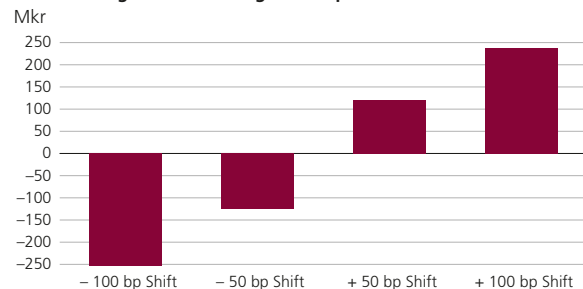
FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan till följd av förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Sagax nominella ränteswappar och räntetack. Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 6 124 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet.

De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen men är inte kassaflödespåverkande. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

För att förstå värderingseffekterna på Sagax räntederivat vid förändringar av de underliggande swapkurvorna redovisas i diagrammet nedan effekterna på Sagax resultat före skatt vid en simulerad parallellförskjutning med till exempel +1,0 procentenhet (100 baspunkter) av de underliggande swapkurvorna. Allt annat lika, skulle detta medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 238 miljoner kronor.

Omvärdering vid förändring av swapkurvor



Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -254 miljoner kronor. Sagax resultat påverkas härutöver även av bolagets resultatandelar i intresseföretag vilka i likhet med Sagax använder räntederivat för att minska sina ränterisker och marknadsvärderar derivatavtalen kvartalsvis.

FINANSIERING

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 svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna 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 har finansiella åtaganden (covenants). Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Sagax bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

I nedanstående tabeller redovisas dels belåningsgradens känslighet för förändringar av fastighetsvärden, dels räntetäckningsgradens känslighet för förändringar av fastigheternas uthyrningsgrad.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

Effekt på belåningsgraden av förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2015

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

Effekt på räntetäckningsgrad av förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2015

Förändring, %-enheter	-10	-5	0	+4	+10
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	253	269	286	299	ET

LIKVIDITETSRISK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren, se not 17 där förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. Bolaget hade vid årsskiftet en tillgänglig likviditet om 912 (530) miljoner kronor varav outnyttjade lånelöften om totalt 661 (463) miljoner kronor, se avsnittet Rörelsekapital på sidan 49. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av lönelöftena.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Per 31 december 2015 uppgick de räntebärande skulderna till 10 568 (8 525) 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. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en ökning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat räntekostnaderna med 74 (85) miljoner kronor och en sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha ökat räntekostnaderna med 17 (-85) miljoner kronor på årsbasis.

Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 3,0 (3,0) år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.

VALUTARISK

Sagax ägde vid årsskiftet 85 (55) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland och 3 (1) fastigheter i Frankrike, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2015 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 4 019 (3 366) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland och Frankrike uppgick vid samma tidpunkt till 6 345 (4 482) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 918 (1 151) miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurs-

effekterna redovisas i resultaträkningen. Sagax äger även 2 (3) fastigheter i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheterna i Danmark uppgick till 84 miljoner kronor. Fastigheterna var belånade med motsvarande totalt 53 miljoner svenska kronor vid årsskiftet.

ORGANISATORISK RISK

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets tillväxt har bidragit till att minska denna risk under de senaste åren. Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning. Personalsammansättningen har varit låg under de senaste åren. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och Sagax har även upprättat årliga incitamentsprogram för att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare.

OPERATIONELLA RISKER

Sagax kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Sagax arbetar löpande med att utveckla bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

MILJÖRISK

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljökador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Sagax för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Sagax negativt. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Sagax genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. Sagax har heller inte identifierat några väsentliga miljörisiker.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Sagax har i sin redovisning beaktat upplupen skatt beräknat på skillnaden mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader, se not 14. Sagax har även beaktat uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott i koncernbolagen. Konsekvensen blir att Sagax resultat och egna kapital är exponerat för förändringar i skattelagstiftning i de länder som koncernen har verksamhet i.

Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning.

Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter utom en specialfastighet och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall ersättas av hyresgästerna.

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.

I not 12 på sidan 105 redogörs för Sagax skattekostnader.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2015

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital ⁵⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-15	+/-12	+/-12
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-14	+/-11	+/-11
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+2	+/-2	-/+2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-35/-20	-27/-16	-27/-16
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	+74/-17	+58/-13	+58/-13
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	E T	+186/-198	+186/-198
Förändring av valutakursen SEK/EUR ⁴⁾	+/-10 %	+/-42	+/-20	+/-150
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2015	+/-10 %	+/-9	+/-7	+/-7

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Exklusive resultatandelar i joint ventures och intresseföretag.

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

5) 22 % schablonskatt beaktad.

Aktien och ägarna

Sagax har tre aktieslag vilka alla är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolagets börsvärde uppgick till 13 255 (8 965) miljoner kronor den 31 december 2015.

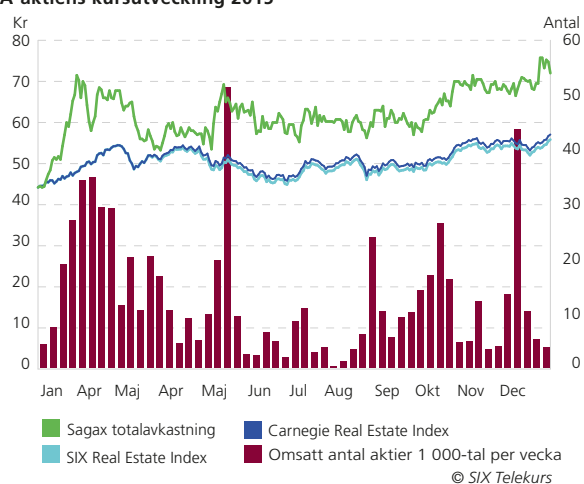
Sagax hade vid årets utgång 7 616 (7 545) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 13 255 (8 965) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier och 58 250 000 preferensaktier utestående. 1 000 000

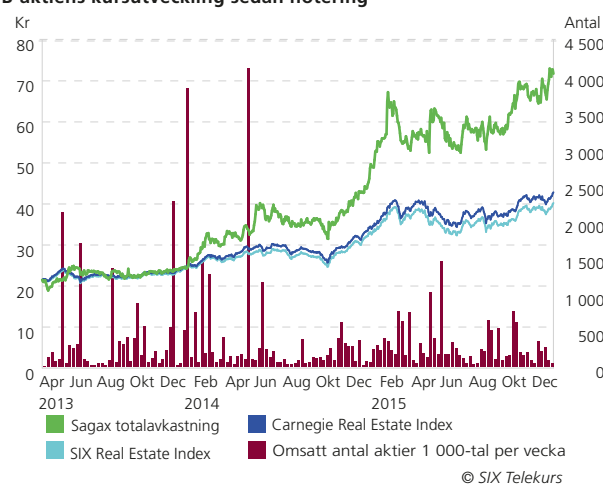
B-aktier fanns därutöver i eget förvar efter att de återköpts under 2013.

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

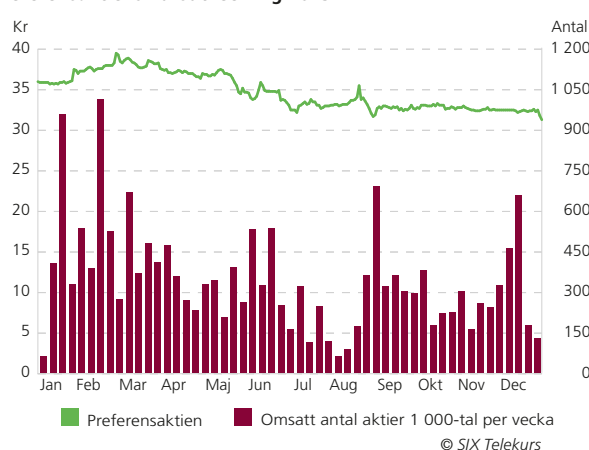
A-aktiens kursutveckling 2015



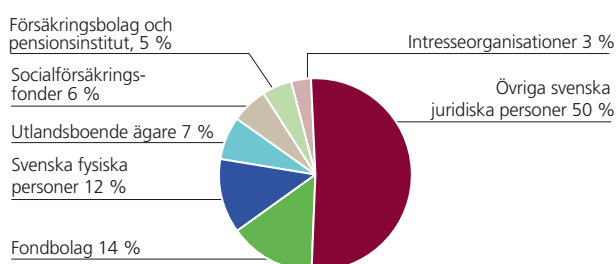
B-aktiens kursutveckling sedan notering



Preferensaktiens kursutveckling 2015



Ägarkategorier, aktiekapitalandel



Aktiehandeln 2015

	Betalkurs, kr		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym, Mkr	
	31 dec 2015	31 dec 2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
A-aktier	72,00	44,20	12	7	5	12	0,2	0,2
B-aktier	71,75	44,00	103	37	11	10	3,6	2,6
Preferensaktier	31,30	36,00	62	50	32	40	2,6	2,9

LÄS MER » Händelser efter årets utgång, se sidan 85.
Bolagsstyrningsrapport, se sidan 72.
Kallelse till årsstämma 2016, se sidan 132.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 380 668 666 kronor och fördelades på totalt 217 524 952 aktier varav 1 000 000 B-aktier i eget förvar.

Kvotvärdet per aktie är 1,75 kronor. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie samt preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Sagax aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Aktierna handlas på Mid Cap (symbol SAGA A, SAGA B och SAGA PREF).

Under första kvartalet 2015 genomfördes en riktad nyemission om totalt 2 750 000 preferensaktier med stöd av årsstämmans bemyndigande 2014. Syftet var att skapa ytterligare finansiell kapacitet för fortsatt expansion genom kompletteringsförvärv av fastigheter och investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Teckningskursen uppgick till 36,55 kronor per aktie vilket motsvarade en rabatt om 2,5 procent jämfört med den volymvägda genomsnittliga betalkursen för de föregående tio handelsdagarna.

UTDELNINGSPOLICY

Sagax utdelningspolicy är att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, skall uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

I enlighet med denna utdelningspolicy föreslår styrelsen årsstämman 2016 att besluta om att utdelning skall ske med 1,15 (0,80) kronor per stamaktie av serie A respektive serie B. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 299 (243) miljoner kronor inklusive preferensaktieutdelningen, motsvarande 33 % (35 %) av förvaltningsresultatet.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna är sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande 2,00 kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall

Största aktieägare 31 december 2015¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
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	–	–	2 232 466	1,4 %	0,9 %
Avanza Pension	24 916	739 235	–	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 %
Summa 20 största ägare	11 574 941	110 030 753	20 832 425	65,5 %	73,1 %
Övriga aktieägare	1 841 881	34 827 377	37 417 575	34,1 %	26,9 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	58 250 000	99,5 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	58 250 000	100,0 %	100,0 %
– 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) Rösträtt för aktier som innehas av AB Sagax har exkluderats.

preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Lämnas ingen preferensutdelning under ett visst år skall preferensutdelningen ackumuleras med 7 % årlig ränta till dess utdelning sker. Någon utdelning till stamaktieägare får

inte lämnas förrän full utdelning till preferensaktieägarna inklusive ackumulerad utdelning och upplupen ränta, verkställts. Sagax har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35 kronor per aktie med tillägg för eventuellt ackumulerad preferensutdelning.

Upplöses bolaget skall preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per

Aktieägarstruktur 31 december 2015¹⁾

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				Luxemburg	19	3 %
1 001–2 000	829	Privatpersoner bosatta utomlands	61	1 %	Storbritannien	46	1 %
2 001–5 000	1 101	Företag/institutioner i Sverige	685	83 %	Norge	25	1 %
5 001–10 000	547				USA	47	1 %
10 001–50 000	587	Företag/institutioner utomlands	335	7 %	Övriga länder	259	1 %
50 001–	251						
Totalt	7 616	Totalt	7 616	100 %	Totalt	7 616	100 %

1) Inklusive aktier som återköpts av AB Sagax.

Nyckeltal per stamaktie¹⁾

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

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 136.

Aktiekursutveckling och volatilitet

Utveckling ^{1) 2)}	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie ³⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	63 %	63 %	–13 %	26 %	7 %
2 år	169 %	196 %	–1 %	71 %	19 %
3 år	321 %	234 %	6 %	101 %	47 %
4 år	380 %	ET	18 %	131 %	64 %
5 år	366 %	ET	19 %	99 %	37 %

Volatilitet ¹⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie ³⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	45 %	38 %	12 %	18 %	15 %
2 år	40 %	36 %	7 %	14 %	13 %
3 år	38 %	36 %	8 %	13 %	13 %
4 år	37 %	ET	8 %	14 %	14 %
5 år	35 %	ET	8 %	16 %	16 %

1) Beräknade per 30 december 2015.

2) Utvecklingen inkluderar ej återinvesterad utdelning för Sagax aktier eller för Carnegie Real Estate Index och OMX Stockholm PI.

3) Beräknad sedan B-aktierna noterades den 8 april 2013.

aktie beräknat som summan av 30 kronor och eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare 1 500 700 teckningsoptioner 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.

Sagax styrelse har föreslagit årsstämman den 3 maj 2016 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya stamaktier i juni 2019 för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

LIKVIDITETSGARANTI

Remium är likviditetsgarant åt Sagax på Nasdaq Stockholm. Syftet är att främja en god likviditet i aktien samt säkerställa en låg spread mellan köp- och säljkurs i den löpande handeln. Enligt avtalet skall Remium för Sagax aktier ställa en köp- respektive säljvolym om vardera motsvarande minst 30 000 kronor i orderboken med en spread om maximalt 3 % mellan köp- och säljkurs för A- respektive B-aktierna samt maximalt 2 % för preferensaktierna.

BÖRSKURS RELATIVT BOLAGETS UTVECKLING

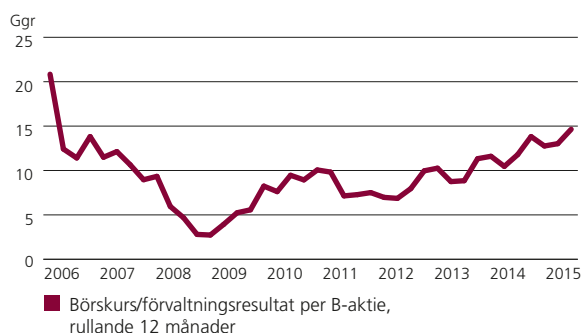
Förvaltningsresultat per stamaktie

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

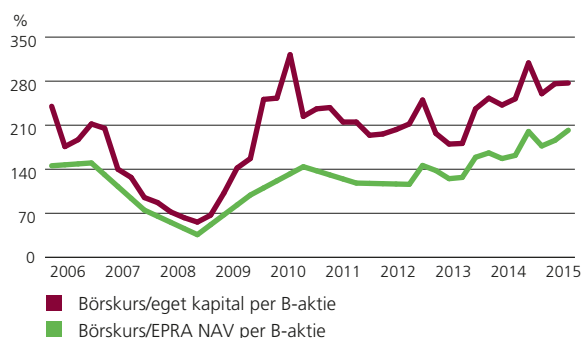
Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 25,93 (17,44) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 35,52 (27,23) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 277 % (252 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 202 % (162 %) av EPRA NAV per stamaktie. EPRA (European Public Real Estate Association) är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat satt standarden för nyckeltalet EPRA NAV (Net Asset Value). EPRA NAV används för att beräkna det långsiktiga substansvärdet och definieras som 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.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



INSIDERREGISTRERADES TRANSAKTIONER 1 JANUARI 2015 – 1 APRIL 2016

Nedan redovisas de transaktioner vilka genomförts under perioden 1 januari 2015 – 1 april 2016 av i Finansinspektionens insynsregister registrerade styrelsemedlemmar och medarbetare i AB Sagax.

Datum	Namn	Befattning	Transaktion	Värdepapper	Antal
16-03-30	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Köp	Aktie A	+24 661
16-03-30	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Köp	Aktie B	+282 750
16-03-22	Larsson, Göran E	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-13 156
16-03-21	Larsson, Göran E	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-41 427
16-03-18	Larsson, Göran E	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-22 850
16-03-17	Larsson, Göran E	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-9 946
16-03-14	Larsson, Göran E	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-20 412
16-03-11	Larsson, Göran E	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-4 338
16-02-16	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie A	-24 661
16-02-16	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie B	-282 750
16-01-08	Larsson, Göran E	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-35
15-12-21	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie B	-1 300
15-12-21	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie B	-1 500
15-12-15	Larsson, Göran E	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-40 000
15-12-11	Larsson, Göran E	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-30 611
15-12-09	Larsson, Göran E	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-18 560
15-09-03	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Köp	Aktie A	+1 489
15-09-02	Sjölund, Urban	Annan befattning, Styrelseledamot dotterbolag	Köp	Aktie B	+5 000
15-09-02	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Köp	Aktie A	+1 500
15-08-31	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Köp	Aktie A	+1 706
15-08-28	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Köp	Aktie A	+10 305
15-08-27	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Köp	Aktie B	+3 650
15-08-27	Dahlberg, Mikael	Annan befattning	Köp	Aktie B	+3 577
15-08-27	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie B	-1 650
15-08-27	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie B	-2 000
15-08-26	Dahlberg, Mikael	Annan befattning	Köp	Aktie B	+1 023
15-06-25	Larsen, Peter	Annan befattning, Styrelsesuppl dotterbolag	Köp	Aktie B	+2 700
15-06-22	Larsen, Peter	Annan befattning, Styrelsesuppl dotterbolag	Köp	Aktie B	+6 100
15-06-12	Sjölund, Urban	Annan befattning, Styrelseledamot dotterbolag	Köp	Teckningsoption B	+21 500
15-06-12	Larsen, Peter	Annan befattning, Styrelsesuppl dotterbolag	Försäljning	Teckningsoption A	-6 000
15-06-12	Larsen, Peter	Annan befattning, Styrelsesuppl dotterbolag	Försäljning	Teckningsoption B	-60 000
15-06-12	Larsen, Peter	Annan befattning, Styrelsesuppl dotterbolag	Köp	Teckningsoption B	+20 500
15-06-12	Dahlberg, Mikael	Annan befattning	Försäljning	Teckningsoption A	-4 250
15-06-12	Dahlberg, Mikael	Annan befattning	Försäljning	Teckningsoption B	-42 500
15-06-12	Dahlberg, Mikael	Annan befattning	Köp	Teckningsoption B	+10 400
15-06-12	Garat, Björn	Vice VD, Annan befattning	Köp	Teckningsoption B	+27 400
15-06-01	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Aktietermin	Aktie A	-15 000
15-06-01	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Aktietermin	Aktie B	-150 000
15-06-01	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Terminslösen	Aktietermin A	-15 000
15-06-01	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Terminslösen	Aktietermin B	-150 000

Datum	Namn	Befattning	Transaktion	Värdepapper	Antal
15-06-01	Garat, Björn	Vice VD, Annan befattning	Aktietermin	Aktie A	+20 000
15-06-01	Garat, Björn	Vice VD, Annan befattning	Aktietermin	Aktie B	+200 000
15-06-01	Garat, Björn	Vice VD, Annan befattning	Terminslösen	Aktietermin A	–20 000
15-06-01	Garat, Björn	Vice VD, Annan befattning	Terminslösen	Aktietermin B	–200 000
15-05-29	Salén, Staffan	Styrelseledamot, Större Innehavare	Terminslösen	Aktie A	–5 000
15-05-29	Salén, Staffan	Styrelseledamot, Större Innehavare	Terminslösen	Aktie B	–50 000
15-05-29	Salén, Staffan	Styrelseledamot, Större Innehavare	Terminslösen	Aktietermin A	–5 000
15-05-29	Salén, Staffan	Styrelseledamot, Större Innehavare	Terminslösen	Aktietermin B	–50 000
15-05-26	Salén, Staffan	Styrelseledamot, Större Innehavare	Köp	Aktie A	+5 000
15-05-26	Salén, Staffan	Styrelseledamot, Större Innehavare	Köp	Aktie B	+50 000
15-05-26	Salén, Staffan	Styrelseledamot, Större Innehavare	Försäljning	Aktie A	–5 000
15-05-26	Salén, Staffan	Styrelseledamot, Större Innehavare	Försäljning	Aktie B	–50 000
15-05-18	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Köp	Aktie A	+2 997
15-05-15	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Köp	Aktie A	+2 842
15-05-13	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Köp	Aktie A	+37 534
15-05-08	Sjölund, Urban	Annan befattning, Styrelseledamot dotterbolag	Köp	Aktie B	+6 036
15-05-08	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Köp	Aktie B	+100 000
15-03-02	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Försäljning	Aktie B	–300 000
15-02-25	Sjölund, Urban	Annan befattning, Styrelseledamot dotterbolag	Köp	Aktie B	+1 500
15-02-20	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Köp	Aktie A	+23 500
15-02-02	Sjölund, Urban	Annan befattning, Styrelseledamot dotterbolag	Innehavsanmälan	Aktie B	+8 000
15-01-09	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Försäljning	Aktie B	–60 000
15-01-09	Mindus, David	Styrelseledamot, VD, Större Innehavare, m m	Köp	Aktie A	+58 450
15-01-05	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie B	–2 000

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till –7 (11) miljoner kronor. 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 tillgångar uppgick till 6 058 (3 951) miljoner kronor varav likvida medel utgjorde 67 (2) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier och andelar i dotterföretag eller joint ventures samt fordringar på koncernföretag.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till –106 (–116) miljoner kronor. 437 (681) miljoner kronor investerades netto under 2015, främst i form av aktieförvärv samt utlåning till koncernföretag i samband med fastighetsinvesteringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 603 (804) miljoner kronor under året, huvudsakligen i form av upptagande av obligationslån denominerade i svenska kronor och euro. Moderbolagets kassaflödesanalys presenteras på sidan 94.

Miljöarbete

Det finns tydliga finansiella fördelar med att kombinera ett målmedvetet miljöarbete med en framgångsrik fastighetsförvaltning.

SAGAX LEGALA ANSVAR

Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, det vill säga hyresgästen, som ansvarar för den eventuella miljöpåverkan som verksamheten orsakar. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig.

Sagax bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken men har ändå ett miljöansvar vilket består i att genomföra kontroller och rapportera till myndigheter. Sagax bevakar även att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med gällande lagstiftning eller myndighetstillstånd.

MOTIV FÖR MILJÖARBETE

Det finns tydliga finansiella fördelar med att kombinera ett målmedvetet miljöarbete med en framgångsrik fastighetsförvaltning. Sagax ambition är att aktivt arbeta med att minska negativa effekter på miljön som uppstår i de fastigheter som ägs av bolaget och att verka för god hushållning av ändliga naturresurser och en skonsam miljöpåverkan.

Sagax bedömer att följande tre områden har störst miljöpåverkan:

- Energianvändning.
- Skadliga ämnen.
- Inomhusklimat.

ENERGIANVÄNDNING

Negativ miljöpåverkan i Sagax fastigheter uppstår främst vid energianvändning för uppvärmning av fastigheterna. Sagax kan reducera negativ miljöpåverkan i fastigheterna genom att till exempel minska beroendet av fossila bränslen, öka energiatervinningen vid uppvärmning samt minska elförbrukningen. I nedanstående stapeldiagram framgår att uppvärmning med

olja har minskat från 17 % till 12 % i fastighetsbeståndet under de senaste fem åren samtidigt som uppvärmning med fjärrvärme har ökat från 70 % till 76 % under perioden.

Energideklaration

För Sagax som fastighetsägare åligger det att energideklarera de byggnader där lagkrav på sådana deklarerationer finns. Sagax fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri- och verkstadsbyggnader, vilka är undantagna från kravet om energideklaration. Sagax upprättar ändå energideklarerationer som en del av energianalysen för fastigheter där energibesparingspotential bedöms finnas eller där större investeringar i till exempel uppvärmning eller ventilation behöver göras.

Energianalyser

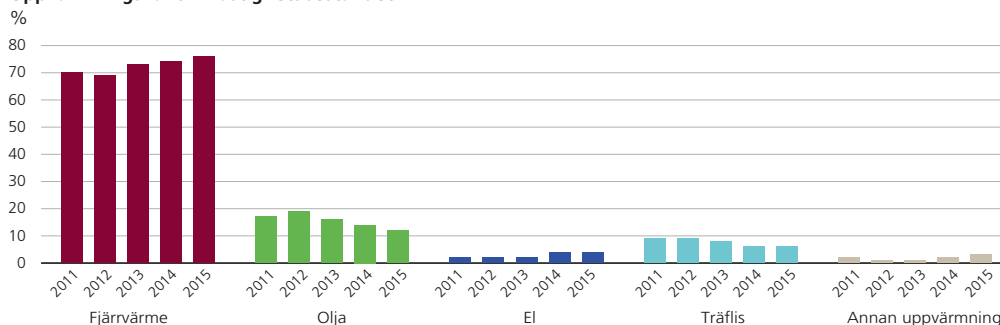
De flesta av Sagax hyresgäster, motsvarande 78 % av uthyrningsbar area, står själva för abonnemangen för värmeförsörjning och Sagax vidarefakturerar 67 % av de kostnader som bolaget ändå står för. Det är viktigt att finna lösningar där vinster från energibesparingar kan fördelas mellan Sagax och hyresgästen för att skapa incitament till förändringar.

Sagax genomför energianalyser av utvalda fastigheter i syfte att hitta ytterligare energibesparande åtgärder. Energianalyserna utmynnar i åtgärdsförslag med uppskattade investeringskostnader. De hittills vanligaste effektiviseringsåtgärderna är installation av ventilationsaggregat med ökad återvinning och förbättrad styr- och reglerutrustning, byte av belysningsarmaturer och belysningsstyrning samt installation av nya miljövänliga uppvärmningskällor.

Energiprojekt

Den enklaste åtgärden för att minska energiförbrukningen är i ett första steg att optimera drifttider för ventilation. Sagax försöker löpande att bistå hyresgästerna med denna typ av

Uppvärmningskällor i fastighetsbeståndet



åtgärd. Utöver detta är en effektiv åtgärd även att utvärdera uppvärmningskällorna och byta ut dessa när effektivitetsvinster kan göras.

Investeringar i nya värmesystem är lönsamma samtidigt som de bidrar till att minska utsläppen av koldioxid. Ett modernt kraftvärmeverk omvandlar mer än 90 % av energin i bränslet till el och värme. Sagax avser att successivt fortsätta konvertera fastigheter med oljeuppvärmning till annan värmekälla. Några exempel på miljö- och energiförbättrande åtgärder:

På Induktorn 35 i Stockholm har tidigare byggnad rivits och ersätts nu av butik, lager och kontor för restauranggrossisten Marin Olsson. I samband med detta ersätts oljeuppvärmningen med fjärrvärme.

På Njursta 1:23 i Upplands Väsby byts oljeuppvärmning ut mot fjärrvärme i samband med hyresgästanpassning för matgrossisten Svensk Cater.

På Bulten 5 i Danderyd har en helt ny bilförsäljningsanläggning uppförts för försäljning av Jaguar och Landrover vilken projekterats för att uppfylla kraven på energiförbrukning enligt Green Buildings regler. Fastigheten har försetts med en bergvärmeanläggning som även levererar kyla till byggnaden.

På Koivuvaaranukuja 2 i Vanda utanför Helsingfors har energi- och ventilationssystem renoverats och energistyrningssystem installerats för 8,3 miljoner kronor under 2015. Den årliga besparingen beräknas vara 1,0 miljoner kronor.

Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd

Uppvärmning av byggnader står för en stor del av samhällets energiförbrukning. Denna energiförbrukning säsong varierar mycket. Hur stor variationen är beror på vintersäsongens genomsnittstemperatur. En fastighets elförbrukning för andra ändamål än eventuell uppvärmning är vanligen lägre och har inte alls samma säsongvariation som energiåtgången för upp-

värmning. Detta gäller för bostads-, lager- och kontorsfastigheter. För industrifastigheter kan naturligtvis energiåtgången för elkraft vara väsentligt högre än för uppvärmning beroende på industriprocessen.

I många industrier kan också spillenergi från processen användas till uppvärmningen. Den förhållandevis stora andelen träflis som uppvärmningskälla, 6 %, utgörs av spill i trähustillverkarna Myresjöhus och Trivselhus produktion. 22 % av lokalarean i marknadsområde Övriga Sverige värms upp med hjälp av träflis.

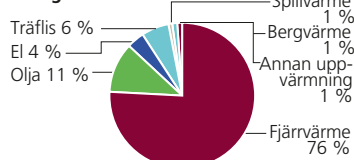
Oljeeldad uppvärmning fanns vid årsskiftet i 19 av fastigheterna vilka motsvarade 11 % av lokalarean. I de fall oljeeldade fastigheter ligger i närheten av utbyggt fjärrvärmenät undersöks möjligheten att konvertera till fjärrvärme. Som tidigare redovisats minskar uppvärmning med olja successivt samtidigt som uppvärmning med främst fjärrvärme ökar i fastighetsbeståndet. I Stockholm, Helsingfors och Övriga Finland är fjärrvärme den dominerande uppvärmningskällan. Ingen av de finska fastigheterna värms med olja.

Ursprungsmärkt el

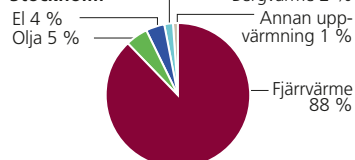
I Sverige har Sagax och dess joint venture Söderport reducerat utsläppen av koldioxid från 11 214 ton till noll per år genom att ingå avtal om leverans av ursprungsmärkt el till och med 2017. Utsläppen beräknas genom redovisningsreglerna enligt Greenhouse Gas Protocol (internationell standard för att beräkna utsläpp av växthusgaser). Elen genereras till 100 % av vattenkraft och köps från Bergen Energi. Elen levereras från Naddvik Kraftstation i Årdal, Norge. Merkostnaden för ursprungsmärkt el är i sammanhanget marginell och Sagax har upplevt en ökande efterfrågan från hyresgäster avseende detta.

UPPVÄRMNINGSKÄLLOR I PROCENT

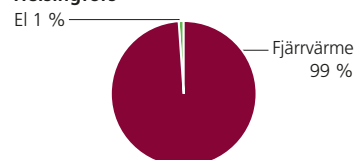
Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd



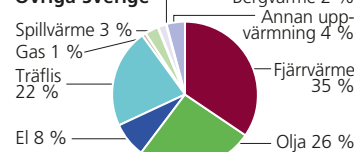
Stockholm



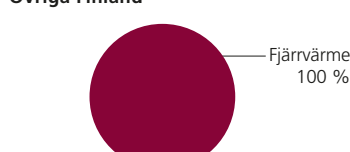
Helsingfors



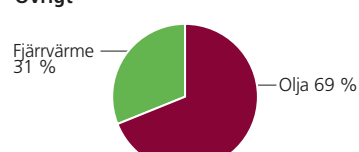
Övriga Sverige



Övriga Finland



Övrigt



SKADLIGA ÄMNEN

PCB, asbest och köldmedium

De vanligaste skadliga ämnen Sagax hanterar i befintliga fastigheter är PCB, asbest och olika köldmedier.

PCB finns främst i fogmassor, isolerrutor och i vissa golvbeläggningar. Alla Sagax svenska fastigheter uppförda mellan 1956 och 1973 har särskilt undersökts. Om behov föreläggat har dessa åtgärdats eller är föremål för kommande åtgärder. Vid ombyggnationer undersöks alltid förekomsten av asbest. Asbest kan förekomma i golv och ventilationssystemet som isolering. All asbest tas regelmässigt bort och destrueras enligt särskild ordning. Även då andra skadliga ämnen återfinns i byggnader eller mark vid om- eller tillbyggnation av fastigheter saneras alltid fastigheten och de skadliga ämnena destrueras enligt särskild ordning. I till exempel byggnader på Slänten 17 i Huddinge och Virkatie 7 i Vanda har PCB respektive asbest åtgärdats under 2015 i samband med byggnation.

För köldmedier i anläggningar där Sagax är ägare ansvarar bolaget för de återkommande besiktningar som görs. Sagax har serviceavtal med ackrediterade kontrollorgan vilka utför de årliga kontrollerna. Köldmedium återfinns i kyl- och frysanläggningar, värmepumps- och klimatanläggningar. Eventuella anmärkningar vid kontrollerna under 2015 har åtgärdats.

Miljöanalyser vid fastighetsförvärv

Sagax låter regelmässigt genomföra miljöanalyser av de fastigheter som bolaget förvärvar. Sagax genomför primärt så kallade Fas I-undersökningar. Dessa undersökningar genomförs med hjälp av specialiserade konsulter. En Fas I-undersökning omfattar sökningar i offentliga databaser, besök på fastigheten samt intervjuer med hyresgäster och myndigheter. Fas I-undersökningen sker i syfte att bedöma risken för förekomsten av eventuella miljöbelastningar. Bedöms det att miljöbelastningar kan förekomma görs en så kallad Fas II-undersökning i vilken till exempel provtagning i mark och grundvatten sker i syfte att fastställa fastighetens eventuella miljöskulder.

Resultatet av de analyser som genomförts vid fastighetsförvärv under 2015 har varit tillfredsställande.

INOMHUSKLIMAT

Obligatorisk ventilationskontroll

Lagen om obligatorisk ventilationskontroll, OVK, tillkom för att komma till rätta med brister i inomhusklimat. Som fastighetsägare har Sagax ansvar för att fastigheten blir OVK-besiktigad och åtgärdad om behov finns. Bland annat kontrolleras:

- att funktionen och egenskaperna i ventilationssystemet överensstämmer med gällande föreskrifter,
- att ventilationssystemet inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden,
- att drift- och skötselanvisningar är korrekta och finns lättillgängliga för den som skall sköta systemet,
- att ventilationssystemet i övrigt fungerar som avsett.

I hyresavtal där hyresgästen själv ansvarar för drift och underhåll, så kallade triplet-avtal, kan avtalas om att hyresgästen är den som praktiskt skall genomföra arbetet. Ansvaret kan dock inte avtalas bort.

Elrevision

Bränder i fastigheter orsakar årligen skador för miljardbelopp. Elfel utgör den största enskilda brandorsaken. För att möta det ökade antalet elrelaterade bränder i Sverige bildades redan 1925 Elektriska Nämnden. Nämndens uppgift är att auktorisera besiktningsmän samt revisionsbesiktiga elanläggningar. De försäkringsbolag som verkar på den svenska marknaden kräver regelbunden revisionsbesiktning av elanläggningen på försäkringsobjekt över en viss storlek. Revisionsbesiktningen innebär att en besiktningsingenjör regelbundet, 1-5 års intervall beroende på verksamhetens art och typ av elanläggning, kontrollerar elanläggningen och dokumenterar resultatet.

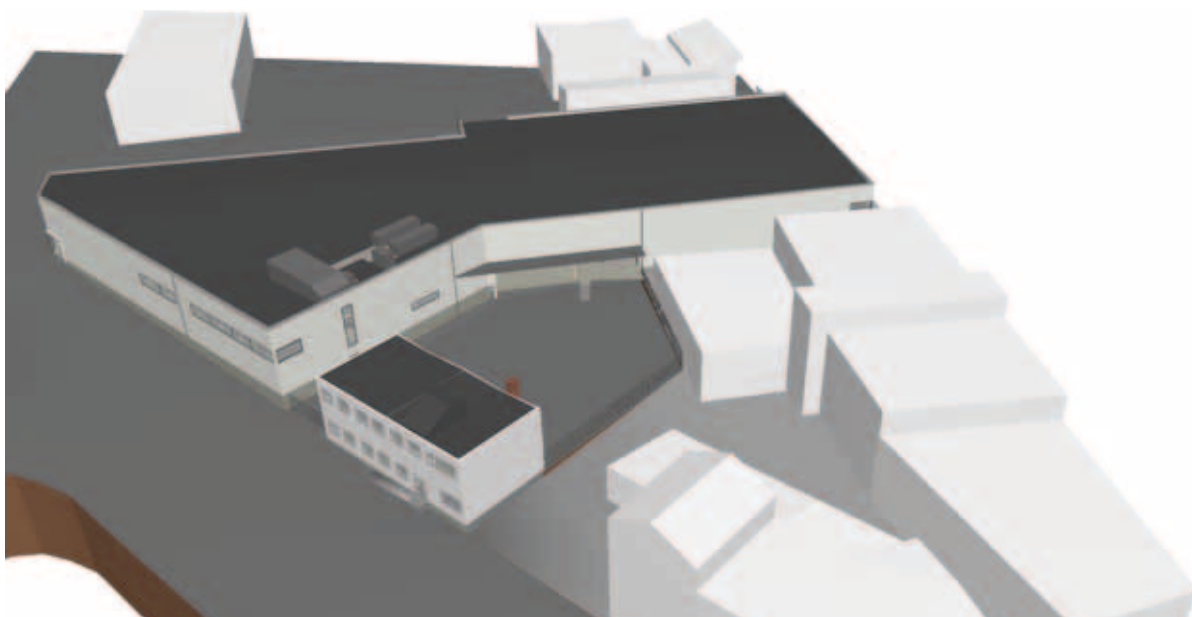
Vid de besiktningar som genomförts inom Sagax fastighetsbestånd under 2015 har fastigheterna efter genomfört åtgärdsprogram blivit godkända.

MILJÖKLASSNINGAR AV FASTIGHETER

I Sverige har ett antal miljöklassningssystem fått fäste. De fyra största systemen är Green Building, Breeam, LEED och Miljöbyggnad (före detta Miljöklassad Byggnad), samtliga med olika uppbyggnad.

Green Building fokuserar endast på byggnadens energiförbrukning och kan appliceras på både nybyggda och äldre byggnader. Sagax fastighet Rosersberg 11:105 i Upplands Väsby är uppförd som en Green Building och koncernbolaget Sagax Rosersberg AB är partner i Europeiska GreenBuilding Programmet.

Utöver Rosersberg 11:105 har Sagax inga fastigheter som klassificerats enligt något av systemen ovan även om till exempel byggnaderna på Bulten 1 respektive Bulten 5 i Danderyd uppförts för att klara kraven på energiförbrukningen. Då flertalet av hyresgästerna inom fastighetsbeståndet har enskilt ansvar för mediaabonnemangen ligger möjligheten att påverka energiförbrukning i hög grad hos hyresgästerna. På grund av detta har det hittills inte fokuserats på miljöklassningar då detta varit svårt att administrera. Sagax fokus i miljö- och energifrågor ligger istället på möjliga energieffektiviserande åtgärder inom fastighetsbeståndet. I samband med större till- och ombyggnationer undersöks möjligheten till värmeåtervinning i de fall det saknas, utbyte av uppvärmningssystem, mer energieffektiv belysning och liknande åtgärder då besparingspotentialen ofta är betydande. Sagax erfarenhet är att det ofta finns goda möjligheter att tillsammans med hyresgäster åstadkomma lägre driftkostnader samtidigt som miljöbelastningen kan minskas.



På Induktorn 15 och Induktorn 35 i Ulvsunda i Stockholms stad pågår nybyggnation av en grossistbutik för restauranggrossisten Martin Olsson Cashar. Tidigare byggnad på Induktorn 35 och större delen av Induktorn 15 har rivits under andra kvartalet 2015. Den nya byggnaden kommer att ha en uthyrningsbar area om 3 610 kvadratmeter. Byggnationen beräknas vara avslutad under andra kvartalet 2016.

Organisation och medarbetare

Det är viktigt för bolagets konkurrenskraft att medarbetarna tar ansvar samt känner sig delaktiga i verksamheten och att organisationen har en gemensam värde- och kunskapsgrund så långt detta är möjligt. En kompetent och engagerad organisation är avgörande för bolagets utveckling.

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm. 25 av 37 medarbetare var vid årsskiftet anställda av moderbolaget och placerade i Stockholm. Elva medarbetare var anställda av ett finskt dotterbolag med kontor i Helsingfors och en medarbetare var anställd i Frankrike och tjänstgör i Paris.

Bolagets fastighetsförvaltare i Stockholm leds av fastighetschefen. Ekonomiavdelningen i Stockholm leds av ekonomichefen. Affärsutvecklingen leds direkt av verkställande direktören. Sagax har därutöver även en finanschef i Stockholm. I Finland respektive Frankrike leds verksamheterna av de verkställande direktörerna för respektive verksamhet. Ekonomi- och finanschefer i Stockholm har dessutom ett övergripande ansvar för ekonomi- respektive finansieringsfrågor inom hela koncernen. Även Sagax affärsutveckling i Stockholm arbetar nära kollegorna i Helsingfors respektive Paris.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod vid årsskiftet av 170 koncernföretag med säten i Sverige, Finland, Danmark respektive Frankrike, se nedan. Sagax fastigheter i Tyskland ägs direkt av fem svenska bolag.

Moderbolaget ägde direkt eller indirekt 169 dotterföretag till 100 %. Därutöver ägde moderbolaget 50 % av intresseföretagen Söderport Holding AB respektive Hemsö Intressenter AB vilket i sin tur ägde 30 % av Hemsö Fastighets AB. Sagax äger även andelar i mindre intresseföretag. Moderbolaget äger inga fastigheter.

MEDARBETARE

Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare för att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av korta beslutsvägar. Personal- och kompetensutveckling är viktigt för Sagax då medarbetarna är en av bolagets viktigaste framgångsfaktorer.

Utvecklingssamtal sker årligen för att bland annat stimulera till vidareutveckling av respektive medarbetare. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter.

Sagax genomför även en årlig konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras under två dagar. Syftet är att skapa en gemensam värde- och kunskapsgrund för hela organisationen, då det är viktigt att Sagax medarbetare tar ansvar och känner sig delaktiga i verksamheten.

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en relativt liten organisation. Av Sagax 37 medarbetare var 15 kvinnor och medelåldern uppgick till 40 år. Medelantalet anställda var under året 34 personer. Åtta medarbetare anställdes under 2015.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 76 i avsnittet om bolagsstyrningen.

Operativ struktur

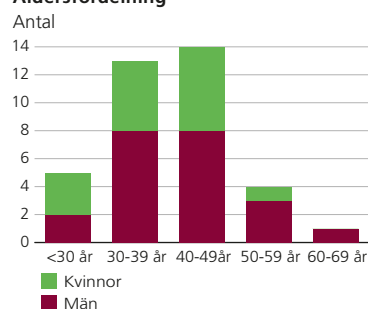


1) Övergripande koncernansvar för sakområde.

Antal koncernbolag

Säte	Antal
Sverige	92
Finland	74
Danmark	2
Frankrike	2
Summa	170

Åldersfördelning



INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och har riktats till samtliga medarbetare förutom bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter. Totalt innehar Sagax medarbetare 1 500 700 teckningsoptioner motsvarande 0,9 % av antalet utestående stamaktier.

ETIK OCH JÄMSTÄLLDHET

Bolaget har en jämställdhetsplan. Sagax målsättning är att kvinnor och män ges samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befodrings-

möjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Sagax inställning är att alla skall ges samma möjligheter oavsett kön, ålder, religion eller etnisk bakgrund.

Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Fastighetsskötsel och jour upphandlas på entreprenad i Stockholm och Helsingfors. Hyresgästerna utanför Stockholm och Helsingfors ansvarar vanligtvis själva för fastighetsskötseln.



Det är viktigt för bolagets konkurrenskraft att medarbetarna tar ansvar samt känner sig delaktiga i verksamheten och att organisationen har en gemensam värde- och kunskapsgrund så långt detta är möjligt. Ovanstående foto är taget i samband med den årliga konferens där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras.

Bolagsstyrningsrapport

Sagax ägare styr bolaget direkt och indirekt genom olika beslutssystem. Nedan redogörs för de väsentliga bolagsstyrningssystemen. Bolagsstyrningen uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen AB Sagax och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget skall direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. För ytterligare information, se avsnittet Bolagsordning.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft den 1 juli 2005. Från och med den 1 juli 2008 är koden tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och att det inte alltid är felaktigt att avvika från en eller flera enskilda regler i koden om motiv finns och förklaras. Koden behandlar det beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Tyngdpunkten ligger på styrelsen i dess egenskap av central aktör i bolagsstyrningen. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Regler på bolagsstyrningsområdet för börsnoterade bolag finns i aktiebolagslagen, börsernas noteringskrav och regelverk samt i uttalanden av Aktiemarknadsnämnden. Den senast reviderade koden trädde i kraft den 1 november 2015.

Styrelsen har valt att endast tillsätta två ledamöter i revisions- och ersättningsutskotten istället för tre ledamöter i enlighet med koden. Orsaken är att styrelsen totalt består av sju ledamöter och att två ledamöter i utskotten bedömts vara mer ändamålsenligt.

Den samlade styrelsen har valt att endast träffa bolagets revisorer i närvaro av VD, vilket är naturligt då denne är bolagets största aktieägare.

INTERN KONTROLL

Enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Denna rapport om bolagets interna kontroll är upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och avser bolagets finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr Sagax. Bolaget har en relativt liten organisation. Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats på entreprenad och en stor andel av hyresgästerna ansvarar

själva för fastighetsskötseln. Administrativa tjänster har upphandlats för verksamheter i Tyskland, Frankrike och Danmark avseende redovisning av skatter och bokföring. Administrativ förvaltning av verksamheten i Finland sköts från Sagax kontor i Helsingfors. Sagax har även en anställd i Paris och håller på att bygga upp en organisation för att på sikt sköta den administrativa förvaltningen i Paris. Kontroll och uppföljning av verksamheten sker främst från kontoret i Stockholm och bygger på principerna om uppföljning, tydlig ansvarsfördelning och begränsade mandat.

Styrande för den interna kontrollen är även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, finanspolicy, attestinstruktion och rapporteringsinstruktion. Interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen.

Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Sagax är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer.

I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet minst en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer och genomgången redovisas för styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker som Sagax identifierat är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastigheter, finansiella derivat, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Dessa syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper. En viktig del av Sagax kontrollaktiviteter är standardiserade rapporteringsrutiner samt tydliga och dokumenterade arbetsordningar och ansvarsfördelningar.

Vid upprättande av Sagax finansiella rapportering granskas och analyseras väsentliga resultat- och balansposter extra nog-

grant. Riskhantering avseende dessa poster har högst prioritet. Avseende resultaträkningen är posterna främst hyresintäkter, finansiella poster samt värdeförändringar då dessa uppgår till väsentliga belopp och vad avser värdeförändringar i hög grad är beroende av bedömningar. Vad avser balansräkningen är det främst fastigheter och räntebärande skulder som analyseras extra noggrant. Systemkontroller, processbeskrivningar och olika koncerninterna direktiv används för att undvika att felaktighet uppstår och för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter skall kunna uppstå.

Med organisation utomlands följer ett behov av att samordna administrativa rutiner och system för att inte kontrollmiljön skall försämrats. Sagax har därför samma system och rutiner på Helsingforskontoret som på Stockholmskontoret. Bägge organisationerna arbetar med samma IT-system, mot samma servrar och kontakterna är täta mellan de två kontoren.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Sagax arbetar med att löpande utveckla systemstödet för verksamheten.

Information och kommunikation

Sagax informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policies och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går årligen igenom regelverket med alla medarbetare. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsledningen presenterar kvartalsrapporten för samtliga medarbetare efter att den har kommunicerats i enlighet med regelverket. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisionsutskottet eller vid styrelsemöten med revisorernas närvaro.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsavdelningen som ekonomiavdelningen. Avrapportering sker till VD och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionsutskottet skall bolagets revisorer rapportera direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år. Revisorererna skall rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde. Styrelsen protokollför avrapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

Behov av internrevision

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Sagax har en relativt liten organisation där såväl finans-, ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i

Stockholm och Helsingfors. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

STYRELSEN

Sagax styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2015. Bolagets VD David Mindus är medlem av styrelsen. Styrelsen består av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och VD David Mindus. Göran E Larsson har av årsstämman 2015 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se sidan 78.

STYRELSENS ARBETSROUTINER

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med konstituerande styrelsemöte efter årsstämma. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Instruktion till verkställande direktör och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs vid samma tidpunkt.

- Styrelsen har till uppgift att bland annat besluta om förvärv och avyttringar av företag och fastigheter, upptagande av lån och garantier, organisationsfrågor, prognoser samt hel- och delårsrapporter.
- Enligt styrelsens arbetsordning åligger det styrelsens ordförande att se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden.

Ordföranden skall särskilt:

- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
 - Tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget och dess verksamhet samt i övrigt får den utbildning som krävs för att styrelsearbetet skall kunna bedrivas effektivt.
 - Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
 - Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
 - Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
 - Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker genom verkställande direktörens försorg.
 - Kontrollera att styrelsens beslut verkställs effektivt.
 - Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
 - Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
 - Tillse att styrelsens arbete utvärderas en gång om året.
- Styrelsen skall enligt arbetsordningen sammanträda minst fem gånger per kalenderår utöver konstituerande möte och strategidagar. Arbetsordningen behandlar vilka frågor som

alltid skall behandlas vid dessa fem möten och vid det konstituerande mötet. Sagax styrelse hade 15 protokollförda möten under 2015 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under året har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, finansieringsfrågor samt fastställande av delårsrapporter och prognoser. Styrelsen har även informerats om det aktuella affärsläget. Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att särskilt diskutera bolagets framtida strategier och finansiella mål. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandes försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter.

VERKSAMHETSSTYRNING

Sagax har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

Styrelsen skall vidare se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar. Styrelsen för dessutom en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

Nedan presenteras en förenklad bild av hur styrelsearbetet i Sagax fortskrider under ett år och vilka frågor som alltid skall avhandlas på de styrelsemöten som arbetsordningen omnämner.

VALBEREDNING OCH STYRELSEUTSKOTT

Valberedning

På förslag av bolagets valberedning beslutade årsstämman 2015 att uppdraga åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2015 som vardera skall utse en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall

vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot skall inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall enligt stämmobeslutet tillkännages senast sex månader före årsstämman 2016.

Valberedningen som tillkännagavs 2 november 2015 har följande sammansättning:

- Björn Alsén, representerar David Mindus med bolag.
- Håkan Engstam, representerar Rutger Arnhult med bolag.
- Erik Salén, representerar familjen Salén med bolag.
- Göran E Larsson, styrelseordförande i Sagax.

Valberedningen har inför årsstämman 2016 haft ett protokollfört sammanträde samt även kommunicerat med varandra via telefon och e-mail.

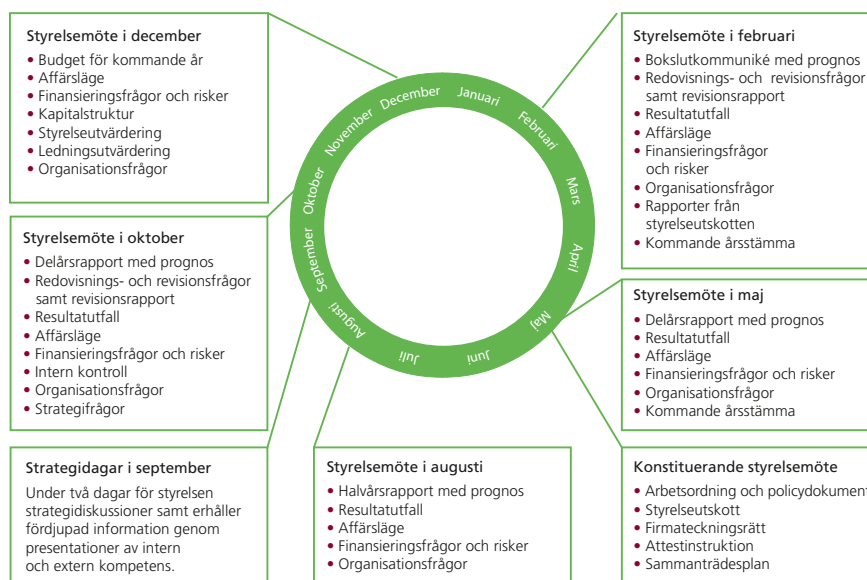
Ersättningsutskott

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemötet den 7 maj 2015 tillsatt ett ersättningsutskott bestående av Göran E Larsson och Staffan Salén. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningsutskottets arbete. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet har haft ett sammanträde avseende ersättningar samt ett antal avstämningar via telefon och e-mail under året. Utskottets redovisning över dess utvärdering av ledande befattningshavare finns på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 7 maj 2015 och består av Johan Thorell och Göran E Larsson. Revisionsutskottet träffar vanligtvis bolagets revisor vid två tillfällen per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionsutskottets arbete. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncer-

GRUNDLÄGGANDE STRUKTUR FÖR SAGAX STYRELSEARBETE



nens revisor, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorns arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionsutskottet har haft två protokollförda sammanträden med revisorn under 2015, samt ett protokollfört sammanträde under 2016. Under dessa sammanträden har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats. Revisorns iakttagelser och synpunkter har sedan vidare-rapporterats till styrelsen.

REVISION

Revisorn skall granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorn skall närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorn skall efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorn har även utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för perioden januari-september 2015 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen för perioden. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om ett år.

Årsstämman 2015 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som huvudansvarig påskrivande revisor för tiden fram till årsstämman 2016. Magnus Fredmer har varit revisor i Sagax sedan 2012.

Bolagets revisorer har vid ett tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte i Sagax under 2015 och vid ett tillfälle 2016.

AKTIEMARKNADSINFORMATION

Bolaget skall leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare som inte bara motsvarar Nasdaq Stockholms och aktiemarknadens krav vid var tid, utan även bolagets egna högt ställda krav. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Sagax använder hemsidan för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

POLICYDOKUMENT

Bolagets styrelse har antagit följande policies: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, utdelningspolicy samt jämställdhetsplan. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till VD-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering, attestinstruktion samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policies skall göras då så erfordras för att tillse att alla policies är aktuella och stödjer verksamheten att uppfylla uppställda syften och mål.

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax skall bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas och vilka risker Sagax får ta. Den anger även hur rapportering avseende Sagax finansverksamhet skall ske till styrelsen. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla Sagax bolag omfattas av finanspolicyn.

Informationspolicy

Syftet med Sagax informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Informationspolicyn skall följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlätade konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

Insiderpolicy

Sagax insiderpolicy syftar till att minska riskerna för att någon medarbetare inom Sagax bryter mot gällande insiderlagstiftning. Insiderpolicyn är ett komplement till gällande insiderlagstiftning och ställer i vissa hänseenden strängare krav än lagen. Insiderpolicyn omfattar alla personer med insynsställning, närstående till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insidertransaktioner till Sagax verkställande direktör.

Utdelningspolicy

Sagax utdelningspolicy syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Styrelsen bedömer det som angeläget att expansionen liksom tidigare kan ske med bibehållen handlingsfrihet och finansiell stabilitet. Styrelsen bedömer det därför vara lämpligt att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, lämpligen uppgår till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

Preferensaktieägare skall enligt Sagax bolagsordning ha förtur till en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie. Preferensutdelningen utbetalas kvartalsvis med 0,50 kronor.

Jämställdhetsplan

Enligt jämställdhetslagen är varje arbetsgivare som sysselsätter tio eller fler arbetstagare skyldig att upprätta en plan för sitt jämställdhetsarbete. Sagax målsättning med framtagna jämställdhetsplan är att kvinnor och män skall ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befodringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE

STYRELSE OCH LEDNING

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Göran E Larsson, Filip Engelbert, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och Johan Cederlund är oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning i förhållande till Sagax, bolagsledningen samt dess huvudägare. David Mindus, som är verkställande direktör i Sagax, innehar mer än 10 % av rösterna och anses därmed som beroende i förhållande till bolaget. Även Staffan Salén representerar mer än 10 % av rösterna och betraktas som beroende i förhållande till bolaget. Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Sagax och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter som legat till grund för att någon av styrelseledamöterna eller personerna i ledningsgruppen valts in i styrelsen eller i bolagets ledning. Några begränsningar föreligger inte i styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas rätt att avyttra sina värdepapper i Sagax. Inget bolag i koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats. Personer i ledningsgruppen har dock rätt till lön under viss tid efter uppsägning från bolagets sida enligt vad som angivits i not 5, sidan 103.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 7 maj 2015 beslutades att styrelsearvoden skall utgå med sammanlagt 1 125 000 kronor, fördelat med 300 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Sagax. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i AB Sagax. Arvudet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Styrelsearvode till fem av styrelsens medlemmar har betalats till bolag i enlighet med avtal träffade mellan dem och Sagax, vilket är kostnadsneutralt för Sagax.

Årsstämman 2015 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

"Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelsens ersättningsutskott och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med övriga ledande befattningshavare i enlighet med nedanstående riktlinjer. Överenskommelser med övriga ledande befattningshavare träffas av verkställande direktören i förening med styrelsens ordförande.

Bolaget skall ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Ersättning till bolagets ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Den huvudsakliga ersättningen skall utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget skall avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger skall det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 procent av den fasta årslönen. Styrelsen skall därutöver årligen utvärdera om ett aktie- eller aktiekursanknutet incitamentsprogram skall föreslås årsstämman eller inte. Uppsägningslön skall uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag skall ej tillämpas.

Styrelsen har rätt att frånga övanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det."

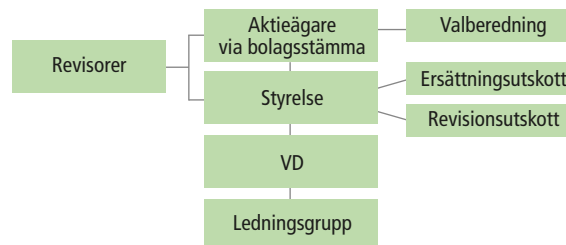
AB Sagax har följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna. För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 5. Styrelsen föreslår årsstämman 2016 att motsvarande riktlinjer även skall gälla framledes.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva

det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. För närvarande har det med hänsyn till ägar-kretsen inte bedömts motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk.

STYRINGSSTRUKTUR



Årsstämman den 7 maj 2015

Vid AB Sagax årsstämma den 7 maj 2015 beslöts:

- att fastställa resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition.
- att fastställa styrelsens förslag till utdelning om 0,80 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2014 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes den 11 maj 2015. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier fastställdes tisdagen den 30 juni 2015, onsdagen den 30 september 2015, onsdagen den 30 december 2015 och torsdagen den 31 mars 2016. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.
- att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2014.
- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma.
- om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Göran E Larsson, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Göran E Larsson utsågs till styrelsens ordförande.
- att arvoden skall utgå med 300 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i bolaget. I arvudet ingår ersättning för utskottsarbete.
- att för den kommande ettårsperioden omvälja Ernst & Young AB som revisionsbolag med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor.
- om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare.
- om införande av Incitamentsprogram 2015/2018 genom en emission av högst 400 000 teckningsoptioner av serie 2015/2018. Rätt till teckning skall, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Satrap Kapitalförvaltning AB. Teckningsoptionerna skall ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i bolaget.
- att godkänna att Satrap Kapitalförvaltning får överlåta högst 400 000 teckningsoptioner i AB Sagax av serie 2015/2018 till anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av

Incitamentsprogram 2015/2018. Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie B beräknas uppgå till högst 400 000 stycken motsvarande cirka 0,27 procent av det totala antalet stamaktier av serie B i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 700 000 kronor. Incitamentsprogrammet riktar sig till personer som är eller blir anställda i AB Sagax eller dess dotterbolag, med undantag för den verkställande direktören.

- om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2015.
- att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler att bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsestillfället. Överlåtelse av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och/eller preferensaktier skall även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på Nasdaq Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Inför årsstämman den 3 maj 2016

Inför årsstämman den 3 maj 2016 kl. 17.00 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om:

- utdelning till aktieägarna om 1,15 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B,

- utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2015 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie,
- att AB Sagax fria fond- och vinstmedel, efter avdrag för utdelning balanseras i ny räkning,
- 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.

Kallelse till stämman med beslutsförslag finns presenterad på sidan 132.

Valberedningen har beslutat att föreslå årsstämman:

- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sex och att inga suppleanter skall utses,
- att 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.
- nyval av Staffan Salén som styrelseordförande,
- att oförändrade styrelsearvodet 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.
- att för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young AB som revisionsbolag med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor.
- att ersättning till bolagets revisorer skall utgå enligt av bolaget godkänd räkning.
- oförändrade principer för tillsättande av valberedning.

Styrelse

GÖRAN E LARSSON

Styrelseledamot sedan 2001 och styrelseordförande sedan 2004. Ledamot av ersättnings- och revisionsutskottet. Född 1943.

Utbildning: Civilingenjör från KTH, Stockholm. Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat Effnetplattformen AB, Habia Cable AB och OrganoClick AB. Senior Adviser i Evli Bank.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verkställande direktör för bland annat Effnet Group AB, Micronic Laser Systems AB, Tidningarnas Telegrambyrå AB, Norstedts Tryckeri AB, Interforward AB, Salén & Wicander Marin AB och Ferag Inc. Tidigare styrelseordförande i bland annat AB Readsoft, Bygg-Oleba Olle Engqvist AB, QlikTech International AB, Tidningstryckarna Aftonbladet/Svenska Dagbladet AB, Sandrew Metronome AB, Standard Radio AB och Stiftelsen Hildur Nordins Minnesfond. Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2015: 102 400 A-aktier, 1 024 000 B-aktier och 112 164 preferensaktier.

JOHAN CEDERLUND

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och jur. kand. från Stockholms Universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Bland annat ordförande i industri- och handelsgruppen Lotorp och ordförande och styrelseledamot i andra bolag i Lotorp-koncernen.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare advokat och delägare på Advokatfirman Vinge med inriktning på företagsförvärv, finansiering och aktiemarknad.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2015: 77 080 B-aktier.

FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007. Född 1969.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Övriga styrelseuppdrag: Verkställande direktör för Avito AB med styrelseuppdrag i Avitogruppen. Styrelseledamot i Matterhorn Advisors AB och Gernergrat Capital AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verkställande direktör för Kontakt East Holding AB och Remium AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2015: 122 500 A-aktier och 1 090 892 B-aktier.

DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004. Född 1972.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Hemsö Fastighets AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag.

Beroende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2015: 5 015 795 A-aktier, 37 854 595 B-aktier, 821 preferensaktier och 37 500 aktieterminer B (sälj).

STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av ersättningsutskottet. Född 1967.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i eWork Scandinavia AB och Amapola AB. Styrelseledamot i bland annat Westindia AB, Strand Kapitalförvaltning AB, Landauer Ltd och SNS (Studieförbundet Näringsliv och Samhälle).

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Salénia AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare vice verkställande direktör och informationsdirektör för FöreningsSparbanken AB, redaktionschef för Finanstidningen och finansanalytiker på Procter & Gamble.

Beroende i förhållande till huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2015: 1 998 733 A-aktier, 17 485 330 B-aktier och 78 595 preferensaktier.

JOHAN THORELL

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av revisionsutskottet. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat Tagehus Holding AB, Hemsö Fastighets AB, Delarka Holding AB, Oscar Properties Holding AB, Kallebäck Property Invest AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Nicoccino Holding AB.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2015: 101 627 A-aktier och 1 016 270 B-aktier.

ULRIKA WERDELIN

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1969.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i samtliga Altor Funds GP-styrelser.

Nuvarande befattning: Rådgivare och projektledare inom den finansiella sektorn genom sitt företag Werdelin Advisory.

Arbetslivserfarenhet: Senast COO för The Lapithus Group som förvaltar låneportföljer för the European Principal Finance Fund (EPF), en av de fonder som administreras av amerikanska Apollo Capital Management, som bland annat investerar i private equity och fastighetslån. Tidigare Managing Director på Goldman Sachs International, COO i Europa för Goldman Sachs Principal Investment Area, den division inom Goldman Sachs som driver Goldman Sachs Capital Partners och Goldman Sachs Mezzanine Partners fonder.

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2015: 24 661 A-aktier och 518 300 B-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2015.



Sagax styrelse består av Johan Thorell, Staffan Salén, David Mindus, Ulrika Werdelin, Johan Cederlund, Filip Engelbert och Göran E Larsson.

Styrelsens ersättningar

Namn	Uppdrag	Invalid	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
					Styrelse- möten	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott
Göran E Larsson	Ordförande	2001	Ja	300 000	15 av 15	1 av 1	2 av 2
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	165 000	14 av 15		
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	15 av 15		
Staffan Salén	Ledamot	2004	Nej	165 000	14 av 15	1 av 1	
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	165 000	15 av 15		2 av 2
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	165 000	15 av 15		
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	165 000	15 av 15		

1) Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas respektive att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

Ersättning till styrelse och VD, se not 5 på sidan 102. [LÄS MER](#)

Företagsledning

DAVID MINDUS

Se sidan 78.

BJÖRN GARAT

Finanschef och vice VD sedan 2012. Född 1975.

Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.

Arbetslivserfarenhet: Ansvarig för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2015: 60 765 A-aktier, 800 000 B-aktier och 211 000 teckningsoptioner B-aktier.

JOHAN HEDANDER

Affärsutvecklare på Sagax sedan 2007. Född 1980.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Arbetslivserfarenhet: Investeringsanalys och transaktioner inom fastighetssektorn.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2015: 100 A-aktier, 1 000 B-aktier och 126 200 teckningsoptioner B-aktier.

PETER LARSEN

Ekonomichef för Sagax sedan 2004. Född 1961.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Arbetslivserfarenhet: Verkställande direktör för HSB Sverige AB och styrelseordförande i bland annat HSB Bank AB, HSB Produktion AB, HSB Fastighets AB, HSB Förvaltning AB och HSB Data AB.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2015: 9 586 A-aktier, 104 660 B-aktier, 147 800 teckningsoptioner B-aktier och 44 preferensaktier.

URBAN SJÖLUND

Fastighetschef sedan 2015. Född 1962.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Arbetslivserfarenhet: Fastighetschef och uthyrningschef på Faberge AB, ledande befattningar inom Storheden och Wihlborgs.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2014: 20 536 B-aktier och 21 500 teckningsoptioner B-aktier.

JAAKKO VEHANEN

Verkställande direktör Sagax Finland Oy sedan 2007.

Född 1976.

Utbildning: Diplomingenjör från Helsingfors Tekniska Högskola.

Arbetslivserfarenhet: Ansvarig för den finska verksamheten hos Addici Facility Management Oy och fastighetsförvaltare hos Sponda Abp.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2015: 4 000 B-aktier samt 113 700 teckningsoptioner B-aktier och 37 500 stamaktieterminer B (köp).

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2015. Sagax har incitamentsprogram för alla medarbetare, vilka dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.



Sagax företagsledning består av Jaakko Vehanen, Peter Larsen, David Mindus, Björn Garat, Johan Hedander och Urban Sjölund.

Revisorer

MAGNUS FREDMER

Född 1964.

Revisor i bolaget sedan 2012.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young AB och medlem i FAR

Övriga revisorsuppdrag är bland annat Castellum AB, Heba Fastighets AB, Vasakronan AB, Jernhusen AB, Niam Fonder, Svenska Bostäder AB.

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2015.



Magnus Fredmer

Ersättning till revisorer, se not 6 på sidan 103. [LÄS MER](#)
Revisionsberättelse, se sidan 128.

Flerårsöversikt

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2015	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter	1 291	1 093	919	824	783
Övriga intäkter	2	2	9	2	2
Drift- och underhållskostnader	-108	-94	-76	-66	-62
Tomträttsavgäld	-17	-14	-13	-13	-13
Fastighetsskatt	-40	-30	-25	-20	-20
Fastighetsadministration	-23	-22	-17	-18	-16
Driftnetto	1 104	935	796	709	673
Central administration	-57	-47	-42	-38	-34
Resultat från joint ventures	439	145	140	33	-48
– varav förvaltningsresultat	233	178	79	43	24
– varav värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument	320	20	70	-1	-85
– varav skatt	-115	-53	-9	-9	12
Finansiella intäkter	4	4	1	7	3
Finansiella kostnader	-390	-366	-313	-303	-288
Resultat inklusive resultat i joint ventures	1 100	671	583	408	306
– varav Förvaltningsresultat	895	703	521	418	378
Realiserade värdeförändringar:					
Fastigheter	1	5	-4	1	-6
Finansiella instrument	-13	1	-4	–	13
Fordringar/andelar i joint ventures	–	–	16	–	–
Orealiserade värdeförändringar:					
Fastigheter	677	436	136	134	129
Finansiella instrument	67	-260	201	-70	-263
Resultat före skatt	1 832	853	928	473	180
Uppskjuten skatt	-139	-89	-146	-107	-44
Aktuell skatt	-12	-11	-5	6	-14
Årets resultat	1 681	753	784	370	123
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-92	122	55	-27	-7
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	-8	8	–	–	–
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	10	-40	–	–	–
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	8	-6	-7	2	-1
Totalresultat för året	1 599	837	832	345	115

Rapport över finansiell ställning, koncernen i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltningsfastigheter	16 189	13 387	10 790	9 361	8 925
Aktier i joint ventures	1 259	796	669	245	0
Fordringar på joint ventures	–	–	–	17	220
Övriga anläggningstillgångar	32	10	11	17	18
Summa anläggningstillgångar	17 480	14 193	11 470	9 640	9 163
Kassa och bank	251	67	128	379	343
Övriga tillgångar	112	121	85	68	69
Summa omsättningstillgångar	363	188	213	448	412
Summa tillgångar	17 843	14 381	11 683	10 088	9 575
Eget kapital	5 981	4 544	3 723	2 794	2 223
Långfristiga räntebärande skulder	9 959	8 332	6 822	6 019	6 230
Uppskjuten skatteskuld	479	434	336	187	89
Övriga långfristiga skulder	483	560	320	523	456
Summa långfristiga skulder	10 921	9 326	7 478	6 730	6 775
Kortfristiga räntebärande skulder	540	140	163	233	313
Övriga kortfristiga skulder	401	371	319	331	264
Summa kortfristiga skulder	940	511	482	564	577
Summa skulder	11 861	9 837	7 960	7 294	7 352
Summa eget kapital och skulder	17 843	14 381	11 683	10 088	9 575

Nyckeltal och data per aktie 31 december 2015

	2015	2014	2013	2012	2011
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	7,4	7,6	7,7	7,8	7,7
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	95	93	95	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	94	92	93	93
Hysesduration, år	7,4	8,2	8,0	8,4	7,9
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 860	1 634	1 336	1 159	1 144
Antal fastigheter	225	184	141	134	136
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	32	18	24	15	6
Genomsnittlig ränta, %	3,3	4,1	4,4	4,6	4,5
Genomsnittlig räntebindningstid inkl. derivat, år	3,0	3,0	3,7	5,2	4,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,2	3,2	3,5	4,3	2,9
Soliditet, %	34	32	32	28	23
Belåningsgrad, %	59	59	60	62	68
Nettoskuld/Fastigheternas marknadsvärde, %	64	63	64	63	69
Räntetäckningsgrad, gånger	2,9	2,6	2,4	2,2	2,2
Övriga nyckeltal					
Antal anställda vid periodens slut	37	29	29	27	27
Data per stamaktie ¹⁾					
Börskurs vid periodens utgång, kr	71,75 ²⁾	44,00 ²⁾	24,20 ²⁾	17,14	15,00
Eget kapital per aktie, kr	26,01	17,49	13,41	8,09	6,99
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	25,93	17,44	13,40	8,09	6,99
Resultat per aktie, kr	9,88	4,06	4,44	1,82	0,33
Resultat per aktie efter utspädning, kr	9,85	4,05	4,44	1,82	0,33
Förvaltningsresultat, kr	4,92	3,74	2,74	2,15	2,07
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	4,90	3,73	2,73	2,15	2,06
Kassaflöde per aktie, kr	4,00	3,00	2,12	1,79	1,88
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	3,99	2,99	2,12	1,79	1,87
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	147,6	147,6
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,8	158,7	158,4	147,6	147,6
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	158,3	158,3	153,9	147,6	146,8
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	158,8	158,6	154,0	147,6	147,4
Utdelning per aktie, kr (2015 föreslagen)	1,15	0,80	0,55	0,43	0,36
Data per preferensaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	31,30	36,00	31,50	29,60	26,50
Eget kapital per aktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kassaflöde per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	58,2	55,5	50,0	50,0	37,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	57,8	52,2	50,0	37,8	37,3
Utdelning per aktie, kr (2015 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

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. Fondemissionen registrerades 4 april 2013.

2) Avser börskursen för B-aktien.

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 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.

Den 12 februari 2016 pressmeddelades att Sagax ingått ett villkorat avtal om förvärv av en fastighetsportfölj i Finland bestående av två stormarknader och 184 närlivsbutiker för totalt 850 miljoner kronor. Stormarknaderna är uthyrda till S-Gruppen och närlivsbutikerna är uthyrda till SLK. Stormarknaderna är belägna i Åbo och Tammerfors. Närlivsbutikerna är belägna i hela Finland. Den uthyrningsbara arean uppgår till 156 000 kvadratmeter varav 94 % är uthyrd. Fastighetsportföljens hyresintäkter uppgår för närvarande till motsvarande 100 miljoner kronor per år. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 6,1 år. Den finska handelskoncernen Kesko offentliggjorde den 18 november 2015 att Kesko avtalat om förvärv av SLK samt att förvärvet är villkorat av bland annat Konkurrens- och konsumentmyndighetens godkännande. Sagax förvärv av fastighetsportföljen är i sin tur villkorat av att Kesko förvärfvar SLK. Fastighetsportföljen förvärfvas från en engelsk fond som förvärvade fastigheterna från SLK i en sale and leaseback-transaktion 2006. Köpeskillingen kommer att finansieras med tillgänglig likviditet och befintliga kreditfaciliteter.

Den 14 mars 2016 pressmeddelades att Sagax beslutat att etablera ett program för emission av företagscertifikat i Finland. Rambeloppet uppgår till 150 miljoner euro, motsvarande cirka 1,4 miljarder kronor. Företagscertifikatprogrammet diversifierar Sagax finansieringskällor och utgör ett kostnadseffektivt komplement till existerande finansiering. Arrangör av företagscertifikatprogrammet är Swedbank och emissionsinstitut är Swedbank och Danske Bank.

Den 14 mars 2016 pressmeddelades även att Sagax avtalat om förvärv av en fastighetsportfölj i Frankrike omfattande 14 industrifastigheter varav åtta stycken i Paris, fyra stycken i Lyon samt två mindre fastigheter utanför dessa marknader. Investeringen uppgår till motsvarande 455 miljoner kronor varav 74 % avser fastigheterna i Paris, 23 % avser fastigheterna i Lyon och 3 % avser de övriga fastigheterna. Fastighetsportföljen omfattar 79 000 kvadratmeter uthyrningsbar area med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 83 %. Två fastigheter i Paris omfattande 9 000 kvadratmeter uthyrningsbar area förvärfvas vakanta. Återstående tolv fastigheter omfattar 70 000 kvadratmeter och har en uthyrningsgrad om 91 % fördelat på 50 hyresgäster. Den genomsnittliga direktavkastningen beräknas inledningsvis uppgå till 6,4 % för hela portföljen samt till 7,3 % exklusive de två helt vakanta fastigheterna. Vid fastighetsförvärv i Frankrike har berörda kommuner rätt att förköpa de fastigheter som säljs inom kommungränserna. Detta gäller även de aktuella förvärven. Sagax beräknas få besked i förköpsfrågan i slutet av maj 2016. Under förutsättning att förköp inte sker i sådan omfattning att fastighetsportföljens sammansättning försämras för Sagax, beräknas tillträde att äga rum den 15 september 2016.

Den 29 mars 2016 pressmeddelades att Sagax förlängt sex hyresavtal omfattande sammanlagt 64 000 kvadratmeter avseende Sagax fastigheter i Hechingen, Tyskland. De nya hyresavtalen löper till och med augusti 2037 vilket är en förlängning med 5 år. Avtalens sammanlagda hyresvärde beräknas till 1,4 miljarder kronor. Lokalerna används av Baxterkoncernen för medicinteknisk produktion samt forskning och utveckling.

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	Not	2015	2014
Hysesintäkter	2	1 291	1 093
Övriga intäkter		2	2
Driftskostnader	4	-83	-72
Underhållskostnader	4	-25	-22
Tomträttsavgäld	4, 9	-17	-14
Fastighetsskatt	4	-40	-30
Fastighetsadministration	4	-23	-22
Driftnetto	3	1 104	935
Central administration	5, 6, 21	-57	-47
Resultat från joint ventures och intresseföretag	10	439	145
– varav förvaltningsresultat		233	178
– varav värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument		320	20
– varav skatt		-115	-53
Finansiella intäkter	7	4	4
Finansiella kostnader	8	-390	-366
Resultat inklusive resultat i joint ventures och intresseföretag		1 100	671
– varav Förvaltningsresultat	3	895	703
Värdeförändringar:			
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		1	5
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13, 29	677	436
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	-13	1
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 29	67	-260
Resultat före skatt		1 832	853
Uppskjuten skatt	12	-139	-89
Aktuell skatt	12	-12	-11
Årets resultat¹⁾	3	1 681	753
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		-92	122
Andel övrigt totalresultat för joint ventures		-8	8
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet		10	-40
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet		8	-6
Totalresultat för året¹⁾		1 599	837
Resultat per stamaktie, kr	28	9,88	4,02
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	28	9,85	4,01
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner		158,3	158,3
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner		158,8	158,6

1) Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

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

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 108 (94) miljoner kronor. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 57 (44) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 23 (22) miljoner kronor. De ökade fastighetskostnaderna förklaras främst av fastighetsförvärv under 2014-2015.

CENTRAL ADMINISTRATION

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. I kostnader för central administration ingår även del av kostnader för anställda i Helsingfors samt Paris. Kostnaderna uppgick till 57 (47) miljoner kronor. Kostnadsökningen är hänförlig till större organisation samt generellt högre kostnader. De centrala administrationskostnaderna motsvarade 0,4 % (0,4 %) av fastigheternas marknadsvärde.

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 51 för mer information. Resultat från joint ventures inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat samt skatt uppgick till 439 (145) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 233 (178) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 52 (-226) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 269 (246) miljoner kronor. Se även not 23-24.

Uppskjuten skattekostnad för joint ventures uppgick till 115 (53) miljoner kronor och avser Sagax andel av bolagens skattekostnader.

FINANSIELLA INTÄKTER

Sagax finansiella intäkter uppgick till 4 (4) miljoner kronor och bestod främst av ränteintäkter från koncernens likvida medel samt ränteintäkter avseende en förskotts betalning i samband med ett förvärv.

FINANSIELLA KOSTNADER

Sagax finansiella kostnader uppgick till 390 (366) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 december till 3,3 % (4,1 %). De räntebärande skulderna har under 2015 till följd av finansiering av fastighetsförvärv ökat till 10 568 (8 525) miljoner kronor, vilket även förklarar ökningen av de finansiella kostnaderna. Under de senaste åren har dock belåningsgraden sjunkit samtidigt som räntetäckningsgraden stigit, vilket medfört att de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter. För mer information om Sagax finansiering, se not 17.

RESULTAT

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

Fastigheterna omvärderades med 946 (687) miljoner kronor, varav 269 (246) miljoner kronor till följd av omvärderingar i intresseföretag.

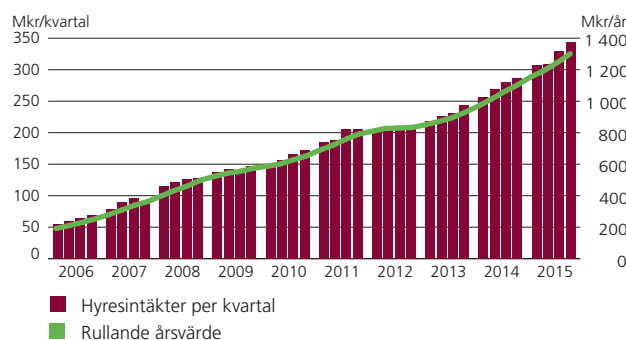
Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 54 (-259) miljoner kronor, varav 67 (-260) miljoner kronor avsåg orealiserade värdeförändringar på räntederivat och 13 (1) miljoner kronor avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Därutöver har resultatet påverkats med 52 (-226) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures. Omvärderingarna har främst skett till följd av att långa marknadsräntor fallit.

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

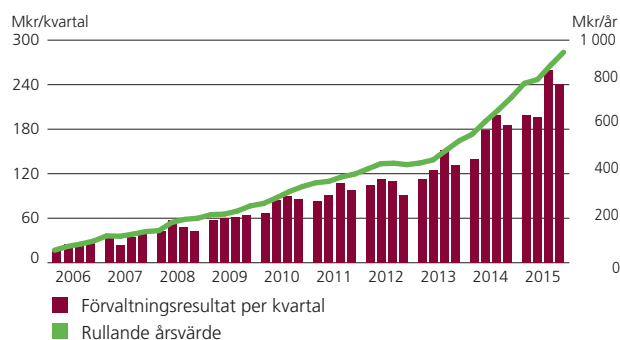
SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 12 (11) miljoner kronor främst för verksamheterna utomlands. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 139 (95) miljoner kronor. Se även not 12.

Hyresintäkter



Förvaltningsresultat



Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2015	31 december 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	16 068	13 387
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	121	–
Uppskjuten skattefordran	14	–	1
Materiella anläggningstillgångar	21	3	1
Andelar i joint ventures och intresseföretag	23	1 259	796
Finansiella fordringar	15	25	8
Finansiella derivat	18	4	–
Summa anläggningstillgångar		17 480	14 193
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	82	79
Fordringar på joint ventures	24	–	2
Övriga fordringar		27	14
Finansiella placeringar		–	25
Kassa och bank	31	251	67
Summa omsättningstillgångar		363	188
SUMMA TILLGÅNGAR		17 843	14 381
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		381	376
Övrigt tillskjutet kapital		1 698	1 604
Reserver omräkningsdifferenser		2	84
Balanserad vinst inklusive årets resultat		3 899	2 479
Summa eget kapital		5 981	4 544
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	9 959	8 332
Uppskjuten skatteskuld	14	479	434
Finansiella derivat	18	470	551
Övriga långfristiga skulder	19	13	9
Summa långfristiga skulder		10 921	9 325
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	540	140
Leverantörsskulder		13	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	262	254
Övriga skulder		126	99
Summa kortfristiga skulder		940	511
Summa skulder		11 861	9 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 843	14 381
Ställda säkerheter	30	14 272	11 437
Eventualförpliktelser	30	Inga	Inga

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2015 omfattade fastighetsbeståndet 225 (184) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 860 000 (1 634 000) kvadratmeter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till 677 (441) miljoner kronor varav 677 (436) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut. Förändringen av fastigheternas redovisade värde förklaras i not 13.

Andelar i joint ventures och intresseföretag om 1 259 (796) miljoner kronor består av till största delen av aktier i Hemsö Intresenter AB och Söderport Holding AB. I enlighet med kapitalandelsmetoden bokförs resultatandelar, andel av övrigt totalresultat, kapitaltillskott samt erhållna utdelningar mot denna balanspost.

Avsikten med redovisning av uppskjuten skatt är att beakta eventuella skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Skatten kommenteras i not 12 och not 14. Skulden nettoredovisas per land varför Sagax redovisar en uppskjuten skattefordran om 0 (1) miljoner kronor och en uppskjuten skatteskuld om 479 (434) miljoner kronor i balansräkningen. Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 1 516 (359) miljoner kronor vid årets slut.

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 82 (79) miljoner kronor består främst av periodiserade upplåningskostnader samt periodiserade hyresrabatter och förmedlingsrabatter.

Kassa och bank uppgick till 251 (67) miljoner kronor vid årsskiftet. Utöver dessa medel hade Sagax totalt 661 (463) miljoner kronor i outnyttjade lånelöften vid årsskiftet.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital har under 2015 ökat med 1 437 miljoner kronor till följd av genererat totalresultat och med 99 miljoner kronor till följd nyemission av preferensaktier. Under året har utdelning till aktieägare minskat det egna kapitalet med 246 miljoner kronor. Det egna kapitalets förändring redovisas på sidan 91.

Långfristiga skulder

Koncernens räntebärande skulder beskrivs i not 17. De räntebärande skulderna har förändrats med –133 (227) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Sagax räntederivat består endast av räntetak och nominella ränteswappar. Undervärdet på derivaten har minskat till följd av lägre långa marknadsräntor samtidigt som ett år förlöpt och tidsvärdet i derivaten därför minskat. Derivaten har omvärderats med 67 (–260) miljoner kronor under året. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till –466 (–551) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivatens bruttoredovisas i balansräkningen med en skuld om 466 (551) miljoner kronor. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad.

Kortfristiga skulder

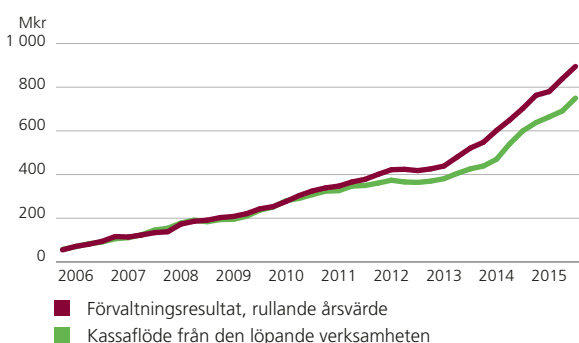
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 540 (140) miljoner kronor, varav 399 (–) miljoner kronor utgjordes av företagscertifikat. Under 2016 beräknas 122 miljoner kronor amorteras i enlighet med avtalade amorteringsplaner och 19 miljoner kronor i samband med en avtalad fastighetsförsäljning. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter bestod vid årsskiftet främst av upplupna räntekostnader samt förutbetalda hyresintäkter.

KASSAFLÖDE

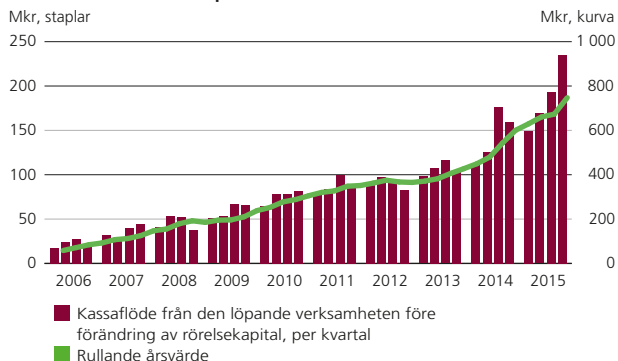
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 750 (600) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att kassaflöde från joint ventures under 2015 återinvesterats i dessa verksamheter.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 13 (25) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –2 524 (–1 924) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 945 (1 236) miljoner kronor under året varav 2 128 miljoner kronor netto till följd av refinansiering av investeringar och amorteringar till banker. Sammantaget har likvida medel förändrats med 184 (–63) miljoner kronor under 2015, se kassaflödesanalys på sidan 90.

Förvaltningsresultat och kassaflöde



Kassaflöde från den löpande verksamheten



Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2015	2014
Resultat före skatt		1 831	853
Ej kassaflödespåverkande poster			
Värdeförändringar på finansiella instrument		-54	259
Värdeförändringar på fastigheter		-677	-441
Resultat från ägande av joint ventures		-438	-145
Utdelning från joint ventures		63	75
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		35	14
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-1	-11
Betald skatt		-10	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		750	600
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-15	-1
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		28	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten		763	625
Förvärv av fastigheter		-2 199	-1 713
Försäljning av fastigheter		37	100
Investeringar i befintliga fastigheter		-202	-240
Förvärv av aktier		-114	-21
Kapitaltillskott till joint ventures		-45	-49
Utlåning till joint ventures		-	-425
Återbetalning från joint ventures		-	425
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 524	-1 924
Emission av stamaktier		-	-
Emission av preferensaktier		99	186
Utbetald utdelning till aktieägare		-242	-192
Incitamentsprogram		-15	-8
Upptagna lån		3 085	2 397
Amorterade lån		-957	-1 132
Lösen finansiella derivat		-30	-22
Ökning av övriga långfristiga skulder		5	6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 945	1 236
Årets kassaflöde		184	-63
Kursdifferens i likvida medel		-	2
Likvida medel vid årets ingång		67	128
Likvida medel vid årets utgång		251	67

Förändringar av eget kapital, koncernen

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräk- ningsdifferenser	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2013	366	1 149	–	1 928	3 723
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
Eget kapital 31 december 2014	376	1 604	84	2 479	4 544
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
Eget kapital 31 december 2015¹⁾	381	1 698	2	3 899	5 981

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2015	2014
Nettoomsättning	27	47	45
Administrationskostnader	5, 6, 21	-62	-53
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-15	-8
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-16	-1
Resultat från andelar i joint ventures	10	11	12
Finansiella intäkter	7	195	236
Finansiella kostnader	8	-204	-190
Resultat före bokslutsdispositioner		-28	49
Erhållna/lämnade koncernbidrag		19	-38
Resultat före skatt		-9	11
Skatt på årets resultat	12	2	-
Årets resultat		-7	11

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2015	2014
Årets resultat	-7	11
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-7	11

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2015	31 december 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	1	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	2 004	982
Andelar i joint ventures	23	286	285
Fordringar på koncernföretag	25	1 844	1 078
Uppskjuten skattefordran	14	1	–
Finansiella fordringar	15	4	4
Summa anläggningstillgångar		4 139	2 350
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	25	1 817	1 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	33	19
Övriga fordringar		2	1
Kassa och bank	31	67	2
Summa omsättningstillgångar		1 919	1 601
SUMMA TILLGÅNGAR		6 058	3 951
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	28		
Aktiekapital		381	376
Reservfond		121	121
Summa bundet eget kapital		502	497
Fritt eget kapital			
Återköpta aktier		–24	–24
Överkursfond		1 066	1 209
Balanserad vinst		–14	–
Årets resultat		–7	11
Summa fritt eget kapital		1 021	1 196
Summa eget kapital		1 524	1 693
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	2 297	1 958
Långfristiga skulder till koncernföretag	26	738	–
Uppskjuten skatteskuld		–	2
Kortfristiga räntebärande skulder		399	–
Kortfristiga skulder till koncernbolag	26	989	190
Leverantörsskulder		1	–
Övriga skulder		60	55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	49	53
Summa skulder		4 533	2 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 058	3 951
Ställda säkerheter	30	1 486	772
Ansvarsförbindelser	30	8 104	6 574

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2015	2014
Resultat före skatt		-9	11
Ej kassaflödespåverkande poster			
Koncerninterna ränteintäkter		-147	-155
Koncerninterna räntekostnader		21	11
Bokslutsdispositioner		-19	38
Orealiserade valutakursdifferenser		29	-29
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		19	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-106	-116
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-12	-9
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		17	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-101	-131
Andelar i koncernföretag		-372	-398
Fordringar på koncernföretag		592	-282
Aktieägartillskott till koncernföretag		-662	
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-	-1
Minskning av övriga anläggningstillgångar		5	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-437	-681
Emission av preferensaktier		99	186
Utbetald utdelning till aktieägare		-242	-192
Incitamentsprogram		-15	-8
Upptagna lån		1 224	1 068
Amorterade lån		-462	-250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		603	804
Årets kassaflöde		65	-8
Likvida medel vid årets ingång		2	10
Likvida medel vid årets utgång		67	2

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 28	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2013		366	121	1 208	1 695
Nyemitterade preferensaktier		10	–	177	187
Transaktionskostnader		–	–	–1	–1
Aktieutdelning		–	–	–194	–194
Incitamentsprogram 2014-2017		–	–	–1	–1
Inlösen incitamentsprogram 2013-2014		–	–	–7	–7
Årets resultat 2014		–	–	11	11
Eget kapital 31 december 2014		376	121	1 196	1 693
Nyemitterade preferensaktier		5	–	94	99
Transaktionskostnader		–	–	–1	–1
Aktieutdelning		–	–	–246	–246
Incitamentsprogram 2015-2018		–	–	–1	–1
Inlösen incitamentsprogram 2012-2015		–	–	–14	–14
Årets resultat 2015		–	–	–7	–7
Eget kapital 31 december 2015		381	121	1 021	1 524

Redovisningsprinciper och noter

NOT

1

Redovisningsprinciper

INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2015 har godkänts av styrelsen för publicering den 12 april 2016. Bokslutskommuniké presenterades den 11 februari 2016. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Stockholm, Sverige. AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid cap. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 3 maj 2016.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Allmänt

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt 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.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor vilket även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Alla belopp är i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2015. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år. Sagax betraktar, i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser, euron som funktionell valuta för verksamheterna i Finland, Tyskland och i Frankrike. För verksamheten i Danmark betraktas den danska kronan som funktionell valuta. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för året. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och som förändring av reserver i koncernens eget kapital. Vid avyttring av en utländsk verksamhet redovisas de ackumulerade omräkningsdifferenserna tillsammans med vinsten eller förlusten från avyttringen.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, finansiella placeringar och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde.

Koncernen

Koncernredovisningen omfattar AB Sagax och dess dotterbolag. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen. AB Sagax har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterfö-

retag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Bolag som avyttrats ingår i koncernredovisningen fram till dess att moderbolagets bestämmande inflytande upphör. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna som har gemensamt bestämmande inflytande har rätt till nettotillgångarna. Intressebolag är bolag över vilka ägarbolaget har ett betydande inflytande och som vare sig är dotterbolag eller andelar av ett joint venture. Andelarna i joint ventures och intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelar i ett bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med ägarbolagets andel av förändringen i investeringsobjektets nettotillgångar. Ägarbolagets resultat innefattar ägarbolagets andel av resultatet i investeringsobjektet. Till följd av negativa resultatandelar kan det bokförda värdet på andelarna komma att skrivas ner till noll med denna princip. Eventuell ytterligare negativ resultatandel redovisas mot eventuella kapitalfordringar på det berörda företaget.

När Sagax förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) eller ett rörelseförvärv (Business Combination). Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv varvid ingen uppskjuten skatt hänförligt till förvärvet redovisas. Alla koncernens bolagsförvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

IFRS och god redovisningssed kräver att Sagax gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för i not 32.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värderingarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag med undantag för de tyska fastigheterna som har värderats externt halvårsvis på grund av kostnadsskäl. De värderingar och bedömningar som gjorts beskrivs särskilt nedan under avsnittet Förvaltningsfastigheter i not 13. Externa värderingar, baserade på observerbara marknadsdata, av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för orealiserade värdeförändringar, vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning.

En väsentlig bedömningsfråga är även hur uppskjuten skatt skall behandlas i koncernredovisningen, se avsnittet om skatter i denna not.

Sagax verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från den löpande förvaltningen, d v s tillväxt i förvaltningsresultatet. Därför baseras till exempel finansiella mål, prognoser och utdelningspolicy på förvaltningsresultatet. Storleken på värdeförändringarna målsätts inte och ingår inte i basen för utdelning eller i någon annan bas. För att ge en rättvisande bild av synen på verksamheten har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta. Redovisning av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster och en resultatrad, förvaltningsresultat, har infogats i rapporten.

Även klassificering av Sagax preferensaktier som egetkapitalinstrument i enlighet med IAS 32 är en väsentlig bedömning som styrelsen har att göra. Styrelsens bedömning är att de utestående preferensaktierna enligt IAS 32 utgör ett egetkapitalinstrument då ingen avtalsenlig förpliktelse föreligger att betala utdelning eller återbetala insatt kapital. En utbetalning är beroende av att ett beslut om detta fattas av bolagsstämman, ett beslut vilket endast kan fattas efter att styrelsen föreslagit stämman att utdelning skall ske. Det föreligger heller ingen skyldighet eller avtalat finansiellt incitament för bolaget att lösa in preferensaktierna.

ÄNDRADE REDOVISNINGSGREGLER, IFRS

Nedan redogörs för ändringar i IFRS med påverkan eller möjlig påverkan på Sagax redovisning.

Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2015

Inga nya eller ändrade standarder 2015 var tillämpliga för Sagax.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2015

IFRS 16 Leasingavtal. Standarden innebär en omfattande förändring av redovisningen av leasingavtal för leasetagare och kräver att

de flesta leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som tillgångar och skulder. Sagax är leasetagare avseende kontorslokaler och tomträtter. För leasegivare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen. Sagax har ännu att utvärdera effekten av IFRS 16. Standarden är obligatorisk från 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten om även IFRS 15 Intäkter från kontrakt med kunder tillämpas.

IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument samt säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk från 1 januari 2018 med tidigare tillämpning tillåten. Sagax har ännu inte utrett den fullständiga påverkan av den nya standarden.

IFRS 15 Intäkter från kontrakt med kunder. Standarden är ett nytt ramverk för redovisning av intäkter. Den introducerar en femstegsmodell som ska tillämpas på kundkontrakt för att fastställa hur och när intäkter ska redovisas. Den nya standarden omfattar inte hyresintäkter och förväntas därför inte ha någon större inverkan på Sagax redovisning. Obligatorisk ikraftträdande har under 2015 flyttats från 1 januari 2017 till 1 januari 2018, med förtida tillämpning tillåten.

Förändringar i svenska regelverk

Inga förändringar med påverkan på Sagax har gjorts under 2015.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

RAPPORTERING FÖR SEGMENT

Företagets interna rapporteringsrutiner är främst baserat på den geografiska uppdelningen av marknaden vilken speglar bedömda marknadsrisker. Segmentsindelningen motsvarar koncernens interna rapporteringsstruktur.

INTÄKTER

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv benämns operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektiv ränta).

Nettoresultat från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet. Om fastigheterna frånträds efter ett kvartalsskifte, då fastigheterna skall marknadsvärderas, redovisas de i den följande

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

de kvartalsrapporten till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som orealiserade värdeförändringar i kvartalsrapporten. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträtts. Om Sagax avtalar om försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas värdeförändringarna som realiserade värdeförändringar.

KOSTNADER

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av börsnotering. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration. Även del av kostnader för Sagax kontor i Helsingfors respektive Paris rubriceras som centrala administrationskostnader.

FINANSIELLA KOSTNADER

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Sagax upptar räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernens balansräkning. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

Till finansiella kostnader hänförs även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultاتفörs för den period de avser. Orealiserade värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar ej redovisade finansiella intäkter eller kostnader. Räntekostnader under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som moderbolag erhåller eller lämnar redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisning av aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Bonusar betalas och kostnadsförs i takt med att de beviljas och pensionspremier betalas och kostnadsförs månatligen.

PENSIONER

För anställda i Sverige som har rätt till pensionsavsättningar betalar Sagax pensionspremier i enlighet med en avgiftsbestämd plan. Premierna skall beloppsmässigt spegla sedvanliga ITP-avsättningar. Sagax har inga kvarstående förpliktelser eller åtaganden till följd av dessa premiebetalningar för framtida pensioner. Utbetalningarna sker till fristående organ vilka administrerar planerna. Det finns inga åtaganden för förmånsbestämda ITP-planer eller andra ersättningar efter avslutad anställning.

För verksamheterna i Finland och Frankrike betalar Sagax lagstadgade pensionspremier. Inga ytterligare betalningar sker avse-

ende medarbetarnas pensionsförmåner. Det finns inga åtaganden efter avslutad anställning.

EGET KAPITAL

Återköp av egna aktier

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader.

Utdelningar

AB Sagax lämnade utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att bolagsstämman fattat beslut om utdelning.

Erhållna utdelningar från innehav i joint ventures och intresseföretag redovisas i koncernen som minskning av andelarnas värde då resultat från dessa bolag löpande resultاتفörs. I moderbolaget redovisas utdelningarna som finansiell intäkt då resultatandelar inte tas in i bokföringen.

Resultat per stamaktie

Resultat per stamaktie definieras som resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden, se även not 28.

Incitamentsprogram

Inbetalningar av optionspremier i samband med incitamentsprogram redovisas som ökning av eget kapital i koncernen. Löneutbetalningar hänförliga till incitamentsprogram redovisas i koncernen som minskning av eget kapital och i moderbolaget som administrationskostnader. Eventuell inlösen av utestående optionsprogram regleras direkt mot eget kapital.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under året, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Återläggning av upplösta periodiserade upplämningskostnader har under 2015 beaktats inom kassaflödet från den löpande verksamheten och jämförelsetal avseende 2014 har justerats.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sagax fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2015. Fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning värderas enligt Sagax redovisningsprinciper till avtalat värde.

Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde till att uppskatta priset vid värderingstidpunkten av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer under aktuella marknadsförhållanden. Härvid beaktas förmågan att använda tillgången på det maximala och bästa sättet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, icke observerbara indata.

En fastighets värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. För ytterligare information om värderingarna se not 13.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner och inventarier vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar.

AVSKRIVNINGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I koncernredovisningen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar av fastigheternas värden. Avskrivningar vilka skett i koncernbolagen återläggs därför i koncernredovisningen.

Avskrivningar på maskiner och inventarier sker med 20 % per år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Enligt IFRS skall kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, aktier, lånefordringar, derivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder betraktas som finansiella instrument. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde, motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader. Undantaget är den kategori av finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultatet och där eventuella transaktionskostnader ej beaktas. Klassificeringarna nedan avgör hur de finansiella instrumenten sedan behandlas i redovisningen. För finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde bedöms verkligt värde i allt väsentligt motsvaras av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Reservering för osäkra fordringar sker när risk bedöms finnas att koncernen ej kommer att erhålla hela fordran. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar. Ackumulerade orealiserade värdeförändringar på derivat redovisas som kortfristig eller långfristig fordran beroende av återstående avtalstid.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens kurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser förs till årets resultat. Kursdifferenser avseende koncernexterna rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet. Valutakursdifferenser som uppstår för lån upptagna i utländsk valuta i syfte att valutasäkra nettoinvesteringar i utlandsverksamhet redovisas i övrigt totalresultat.

Kassa och bank

Kassa och bank redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller

till betalning inom ett år. Skulder avser lån och rörelseskulder som till exempel leverantörsskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde och redovisas i rapporten över finansiell ställning per likviddag. Den nominella skulden redovisas på skuldsidan och kostnader för lånens upptagande reducerar räntebärande skulder. Dessa periodiserade upplåningskostnader kostnadsförs linjärt över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänst eller vara, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits och värderas till nominellt värde.

Koncernen har ett lån om 42 miljoner euro med fast ränta. Resterande låns räntevillkor baseras på Stibor 1-månad, Stibor 3-månader eller Euribor 3-månader med tillägg för marginal. Dessa lån räntebestäms varje respektive var tredje månad, varför bokfört värde är en rimlig approximation av lånens verkliga värde. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader. Ackumulerade orealiserade värdeförändringar på derivat redovisas som kortfristig eller långfristig skuld beroende av återstående avtalstid.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Sagax använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränterisken och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt alternativt begränsas ränterisken genom räntetak i syfte att begränsa förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar.

I rapporten över finansiell ställning redovisas derivat med negativt värde som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Dock kan matematiskt ett teoretiskt förfallande belopp under 2016 beräknas. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärde i Sagax upplöses med totalt 117 miljoner kronor under 2016.

Initialt redovisas derivat i rapporten över finansiell ställning till anskaffningsvärde på affärsdag. Samtliga derivat värderas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde i balansräkningen på balansdagen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen.

SKATTER INKLUSIVE UPPSKJUTEN SKATT

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt.

Inkomstskatt belastar rapporten över koncernens totalresultat. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. I Sagax föreligger temporära skillnader avseende fastigheter och derivat. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Sagax redovisar enligt följande:

Om förvärvet är ett rörelseförvärv (Business Combination) så redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde.

Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomna efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Sagax tidigare beaktat i redovisningen.

Under 2015 har skatt hänförlig till poster tillhörande övrigt totalresultat förts till övrigt totalresultat och jämförelsetal justerats med 6 miljoner kronor.

LEASING

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal.

Hyreskontrakt hänförliga till Sagax förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 2.

Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har även tomträttsavtal redovisats som operationell leasing i not 9.

Sagax har ingått ett antal mindre leasingavtal avseende personbilar och kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte väsentligt. Leasingavgifterna redovisas som kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid.

NOT 2 Operationell leasing – hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2015 uppgick till 1 291 (1 093) miljoner kronor. Hyresintäkternas ökning är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd samt intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för värme, el, fastighetsskatt och index.

Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt. Sagax förvaltningsstrategi med långa hyresavtal framgår av tabellen nedan där 58 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2020.

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 7,4 (8,2) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 96 % (94 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgår vid årets slut till 59 (74) miljoner kronor.

Sagax strategi är att eftersträva låg operativ risk genom bland annat långa hyresavtalstider. Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter	2015-12-31	2014-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	1 394	1 193
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	4 577	4 006
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	4 376	4 570
Summa	10 347	9 769

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 %
Summa	698	1 798 000	1 394	100 %

NOT 3 Redovisning av koncernens marknadsområden

	Stockholm		Övriga Sverige		Helsingfors		Övriga Finland		Övrigt		Ofördelade poster		Summa Koncernen	
Intäkter	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	490	435	234	205	300	237	165	129	102	87	–	–	1 291	1 093
Övriga intäkter	2	2	–	–	–	1	–	–	–	–1	1	–	2	2
Fastighetskostnader	–99	–87	–18	–12	–50	–46	–10	–8	–9	–2	–6	–6	–189	–160
Driftnetto	393	350	216	193	250	192	155	121	93	84	–6	–6	1 104	935
Finansiella intäkter	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	2	4	4	4
Finansiella kostnader	–97	–193	–59	–71	–55	–62	–17	–41	–26	–41	136	42	–390	–366
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–57	–47	–57	–47
Förvaltningsresultat från joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	233	178	233	178
Förvaltningsresultat	270	157	142	122	172	130	107	80	55	43	148	171	895	703
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	488	366	40	46	19	37	–6	–3	–11	–11	214	–260	744	176
Realiserade värdeförändringar ¹⁾	4	–	–33	3	–	–	–	2	11	–	5	1	–13	6
Värdeförändringar relaterade till joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	320	20	269	20
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–12	–11	–12	–11
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–254	–148	–254	–148
Årets resultat	762	523	149	171	191	167	101	79	55	33	421	–227	1 681	747
Förvaltningsfastigheter ²⁾	6 906	5 683	2 854	2 712	3 206	2 554	2 266	1 475	958	964	–	–	16 189	13 387
Likvida medel											251	67	251	67
Ofördelade poster:														
Uppskjuten skattefordran											–	1	–	1
Övriga tillgångar											1 403	926	1 403	926
Summa tillgångar													17 843	14 381
Fastighetskrediter	3 190	2 192	1 496	1 499	1 426	1 534	657	814	438	487	2 445	1 946	10 499	8 472
Ofördelade poster:														
Uppskjuten skatteskuld											479	434	479	434
Övriga skulder											884	931	884	931
Summa skulder													11 861	9 837
Koncernens egna kapital													5 981	4 544
Summa skulder och eget kapital													17 843	14 381
Övriga upplysningar														
Investeringar i fastigheter	156	161	13	60	33	18	–	1	–	–	–	–	202	240
Ej kassaflödespåverkande poster														
Orealiserade värdeförändringar	488	366	40	46	19	37	–6	–3	–11	–11	–	–260	744	176
Resultat från joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	554	198	554	198
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–254	–148	–254	–148
Summa ej kassaflödespåverkande poster	488	366	40	46	19	37	–6	–3	–11	–11	300	–210	1 044	226

1) Värdeförändringar på finansiella instrument har ej fördelats per marknadsområde.

2) Fastighetsvärdena för 2014 var reducerade med förvärvad uppskjuten skatt om 41 miljoner kronor totalt, se not 13.

NOT 3 Redovisning av koncernens marknadsområden, forts.

Rörelsesegmenten är i enlighet med Sagax interna verksamhetsuppföljning såsom den granskas av bolagets högste verkställande beslutsfattare, Sagax VD.

Enligt IFRS 8 skall upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 %. Sagax har en hyresgäst där hyresintäkterna överstiger 10 % av de totala hyresintäkterna. De totala hyresintäkterna från hyresgästen uppgick till 136 (139) miljoner kronor fördelat med 52 (52) miljoner kronor på marknadsområdet Övriga Sverige, med 8 (8) miljoner kronor på marknadsområdet Stockholm och med 76 (79) miljoner kronor på marknadsområdet Övrigt.

NOT 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2015 till 188 (161) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Sagax hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Sagax har även tecknat så kallade triple netavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader. Den absoluta merparten hyresavtal som avser fastigheter belägna utanför Stockholm och Helsingfors är triple netavtal.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Sagax tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under år 2015 till 83 (72) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 25 (22) miljoner kronor.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgift Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 39 (33). Tomträttsavgälden inklusive arrendavgifter uppgick under år 2015 till 17 (14) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad. För 2016 uppgår gällande tomträtts- och arrendavtal till 16 miljoner kronor.

FASTIGHETSSKATT

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Sagax varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 %) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). Sagax har även en specialfastighet där ingen fastighetsskatt utgår. I Finland är fastighetsskatten kommunal och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Sagax fastigheter är skatten mellan 0,8 och 1,35 % på fastställda taxeringsvärden. Den tyska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår för Sagax del till 1,26 % av taxeringsvärdena.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 40 (30) miljoner kronor under 2015.

NOT 4 Fastighetskostnader, forts.

FASTIGHETSADMINISTRATION

Med fastighetsadministration avses indirekta fastighetskostnader såsom uthyrningskostnader och förvaltningskostnader. Fastighetsadministrationen uppgick under år 2015 till 23 (22) miljoner kronor.

NOT 5 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Antal anställda				
Medelantal anställda	32,2	29,3	22,8	21,0
varav män	19,5	18,5	13,9	13,0
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	13,9	13,1	12,1	11,5
varav tantiem och bonus	2,2	2,7	1,8	2,5
Övriga anställda	20,9	17,1	11,9	9,4
Summa	34,8	30,2	24,0	20,9
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	5,4	4,5	5,0	4,3
varav pensionskostnader	1,8	1,1	1,5	0,8
Övriga anställda	7,8	6,3	5,4	4,4
varav pensionskostnader	2,7	2,2	1,2	1,2
Summa	13,2	10,8	10,4	8,7

STYRELSE OCH VD

Under år 2015 hade moderbolaget 7 (7) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 6 (6) ledande befattningshavare.

Till VD har under år 2015 utbetalts 3,5 (2,9) miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 (5) tusen kronor och 0,5 (0,6) miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2014. Under 2015 avtalade ersättningar och förmåner till VD var 3,0 miljoner kronor per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kunde uppgå till fyra månadslöner och som regleras i förhållande till individuellt satta mål.

Under 2016 har avtalats om att VD erhåller 0,5 miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2015. VD:s ersättning för 2016 uppgår enligt avtal till 3,0 miljoner kronor i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kan uppgå till fyra månadslöner och som regleras i förhållande till individuellt satta mål. VD erhåller inga pensionsförmåner. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till tre månadslöner.

Till styrelsen har arvoden om 1,1 (1,1) miljoner kronor utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 7 maj 2015. Därav har styrelsens ordförande erhållit 300 (300) tusen kronor och övriga 5 (5) ej anställda ledamöter 165 (165) tusen kronor vardera. Styrelsearvode till fem av styrelsens medlemmar har betalats till bolag i enlighet med avtal träffade mellan dem och Sagax, vilket är kostnadsneutralt för Sagax. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i AB Sagax.

NOT 5 Anställda och personalkostnader, forts.

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGAHAVARE

Övriga ledande befattningshavare utgörs av finanschef, ekonomischef, fastighetschef, VD för den finska verksamheten samt en av Sagax affärsutvecklare. Till övriga 5 (5) ledande befattningshavare har under 2015 utgått 9,3 (9,2) miljoner kronor i lön, inklusive 1,7 (1,9) miljoner kronor i kontant bonus. För övriga ledande befattningshavare har även sammanlagt 1,8 (1,1) miljoner kronor betalats för pensionsförsäkringar.

Ersättning och förmåner utgår enligt gällande avtal med sammanlagt 7,5 miljoner kronor per år i fast ersättning för övriga ledande befattningshavare samt med en rörlig ersättningsdel för 2016. Den rörliga ersättningsdelen kan maximalt uppgå till 1,8 miljoner kronor. Betalningar av pensionspremier sker till avgiftsbestämd plan i enlighet med beskrivning i not 1. Vid uppsägning från bolagets sida äger dessa befattningshavare rätt till fyra månadslöner eller de villkor som följer av lagstiftningen. Uppsägningstiden vid uppsägning från ledande befattningshavare sida, exklusive VD, är fyra månader.

INCITAMENTSPROGRAM

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2013-2016, 2014-2017 respektive 2015-2018. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier av serie B i juni 2016, juni 2017 respektive juni 2018. Teckningskurserna motsvarar Sagaxaktiens 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. Totalt innehade Sagax medarbetare vid årsskiftet 1,5 miljoner teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,9 % av antalet utestående stamaktier.

Under 2015 återköpte AB Sagax personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2012-2015 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 14 miljoner kronor. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

Personalen förvärvade totalt 318 650 teckningsoptioner under 2015. Medarbetare som deltog i incitamentsprogrammet 2015-2018 erhöll en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp motsvarande upp till 1/12 av årslönen beroende på antalet förvärvade teckningsoptioner. Förfarandet var i enlighet med årsstämmobeslut 2015.

SJUKFRÅNVARO 2015

Sjukfrånvaron under 2015 uppgick till 0,5 % (0,7 %), varav andelen långtidssjukskrivna var 0 % (0 %). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas nedan.

NOT 5 Anställda och personalkostnader, forts.

Ålder	Sjukfrånvaro
20–29	0,5 %
30–49	0,6 %
50>	0,2 %
Kön	Sjukfrånvaro
Män	0,9 %
Kvinnor	0,3 %

NOT 6 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	2,2	1,7	0,3	0,4
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,3	0,2	0,3	0,1
Andra konsulttjänster från revisionsbyrå	–	–	–	–
Summa	2,5	1,9	0,6	0,5

NOT 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter dotterföretag	–	–	147	156
Ränteintäkter joint ventures	–	2	–	–
Ränteintäkter	2	1	–	–
Övriga finansiella intäkter	2	1	48	80
Summa	4	4	195	236

Koncernens ränteintäkter härrör främst från koncernens likvida medel samt ränteintäkter avseende en förskottsbetalning i samband med ett förvärv.

NOT 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader	342	345	97	108
Övriga finansiella kostnader	48	21	87	77
Räntekostnader till dotterföretag	–	–	20	5
Summa	390	366	204	190

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för räntebärande lån samt finansiella derivat.

I koncernens räntekostnader om 342 (345) miljoner kronor ingick 216 (231) miljoner kronor som var direkta räntekostnader för upptagna lån, exklusive räntekostnader hänförliga till räntederivat.

Finansiella kostnader motsvaras främst av avskrivningar på periodiserade upplåningskostnader (även kallade closing costs) med 35 (16) miljoner kronor och förtidsinlösen av obligationslån med 9 (–) miljoner kronor.

NOT 9 Operationell leasing – tomträttsavgälder

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	16	16
Förfaller till betalning mellan 2–5 år	53	53
Förfaller till betalning senare än 5 år	43	48
Summa	112	117

Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade framtida tomträttsavgälder.

NOT 10 Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

	Koncernen	
	2015	2014
Förvaltningsresultat:		
Hemsö Intressenter AB	98	80
Söderport Holding AB	131	98
E-Logistikk AS	2	–
Fastighetsaktiebolaget Apicius	–	–
Summa	233	178
Värdeförändringar på fastigheter:		
Hemsö Intressenter AB	86	–35
Söderport Holding AB	183	282
Summa	269	246
Värdeförändringar på finansiella instrument:		
Hemsö Intressenter AB	23	–114
Söderport Holding AB	29	–112
Summa	52	–226
Skatt:		
Hemsö Intressenter AB	–42	2
Söderport Holding AB	–74	–55
E-Logistikk AS	–1	–
Fastighetsaktiebolaget Apicius	–	–
Summa	–115	–53

NOT 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015	2014
Resultatandel från Bilhornet KB	–5	–1
Resultat vid försäljning av dotterbolag	–11	–
Summa	–16	–1

NOT 12 Skattekostnad

Sagax redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som skall betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Även justering av aktuell skatt för tidigare år hänförs hit.

Med uppskjuten skatt förstås framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklaration. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Inkomstskatten fördelas i resultaträkningen på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på årets skattepliktiga resultat, vilket kan avvika från det redovisade resultatet, med respektive lands skattesats. Skillnaderna beror på bolagets möjligheter att:

- 1) göra skattemässiga avskrivningar
- 2) göra direktavdrag för vissa investeringar i fastigheter, vilka aktiveras i bolagets redovisning, samt
- 3) utnyttja befintliga skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands skattesats för 2016.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	-12	-11	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	-12	-11	-	-
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-7	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	173	26	2	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	-58	45	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-247	-160	- ¹⁾	- ¹⁾
Summa uppskjuten skatt	-139	-89	2	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-150	-100	2	-

1) Moderbolaget redovisar uppskjuten skatt för ett direktägt kommanditbolag.

Nedan redovisas vilka skatteintäkter respektive skattekostnader som påverkat Sagax redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Resultat före skatt	1 832	853	-9	11
Återläggning resultat från joint ventures och intresseföretag ¹⁾	-439	-145	-	-
Resultat före skatt exklusive joint ventures och intresseföretag	1 393	708	-9	11
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 22 %	-306	-156	2	-2
Skillnad i utländska skattesatser	3	4	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-1	-	-1
Ej skattepliktiga intäkter	4	2	-	3
Skattepliktiga intäkter redovisade mot övrigt totalresultat	-	-	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-	-	-
Skatt vid fastighetsförsäljningar	-13	1	-	-
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	166	50	-	-
Redovisad skatt	-150	-100	2	-

1) I resultat från joint ventures och intresseföretag är skattekostnaden redan beaktad varför resultatet återlägges i denna avstämning.

NOT 12 Skattekostnad, forts.

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2015.

Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter	Underlag aktuell skatt	Underlag upp- skjuten skatt	Totalt skatte- underlag	Skillnad mot redovisat resultat
Förvaltningsresultat exklusive resultatandelar från joint ventures och intresseföretag	662	–	662	–
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	–408	408	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	15	–	15	15
Ej skattepliktiga intäkter	–17	–	–17	–17
Avdragsgilla kostnader redovisade mot övrigt totalresultat	–35	35	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–19	33	14	14
Skattepliktigt förvaltningsresultat	197	476	673	11
Värdeförändringar, fastigheter	–	689	689	12
Försäljningar av fastigheter	17	31	48	47
Värdeförändringar, finansiella derivat	–224	278	54	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	–11	1 473	1 463	70
Underskottsavdrag, ingående balans	–360	360	–	–
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	–1 082	326	–756	–756
Skattemässiga underskott vid bolagsförsäljning	1	–	1	1
Underskottsavdrag, utgående balans	1 510	–1 510	–	–
Skattepliktigt resultat	58	650	708	–684
Redovisad skatt	–12	–139	–150	

NOT 13 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändring	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Redovisat värde 31 december 2014	13 387	10 825
Förvärv av fastigheter	2 199	1 722
Investeringar i befintligt bestånd	202	240
Bokfört värde sålda fastigheter	–37	–94
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	–239	299
Värdeförändring	677	436
Verkligt värde 31 december 2015	16 189	13 428
Förvärvad uppskjuten skatt reducerar fastighetsvärden i enlighet med IFRS	–	–41
Redovisat värde 31 december 2015	16 189	13 387

MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomträtter uppgår till 16 189 miljoner kronor. Valutakurseffekter svarar för 239 miljoner kronor i värdeminskning. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 1 euro motsvarade 9,14 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,22 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 värderingsmetodik, 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 beskrivning i not 1 Redovisningsprinciper. Samtliga fastigheter har värderats externt per den 31 december 2015. Värderingsmetodik och generella förutsättningar redogörs för på följande sida. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Under 2015 uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 677 miljoner kronor enligt följande.

Belopp i miljoner kronor	2015	2014
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	128	79
Avflyttningar/Omförhandlingar	–18	–12
Allmän marknadsförändring	565	345
Delsumma Sverige	675	412
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	12	13
Avflyttningar/Omförhandlingar	–38	–24
Allmän marknadsförändring	29	35
Delsumma Utland	2	24
Summa orealiserade värdeförändringar	677	436

NOT 13 Förvaltningsfastigheter, forts.

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	64 000
Inteckningen 5	Lund, Sverige	23 800
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	93 800
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Jordbromalm 6:13	Haninge, Sverige	16 100
Kaapelitie 4	Uleåborg, Finland	67 600
Karaportti 8	Esbo, Finland	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	67 100
Martinkyläntie 9A	Vanda, Finland	52 800
Romben 3	Sollentuna, Sverige	17 500
Totalt		470 200

VÄRDERINGSMETODIK

Värderingarna genomförs i Sverige i enlighet med riktlinjerna i IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Varje värderingsobjekt värderas separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av ASPECT (Association for Surveying, Property Evaluation and valuation, Competence development and Transaction). Motsvarande gäller för Sagax fastigheter utomlands. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas.

Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Värdet av eventuella byggrätter har adderats till nuvärdet.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt läggs vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen som ligger mellan noll och 2 % per år för kalkylperioderna med skillnader mellan de olika länderna. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Den maximala och bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, annan användning, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Drift- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering av Sagax fastighetsbestånd då hyresgästerna normalt själva betalar dessa kostnader i tillägg till den överenskomna hyran.

JUSTERING AV DRIFTNETTO VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2016 uppgick till cirka 1 206 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 1 199 miljoner kronor som Sagax redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2016. Sagax driftnetto, enligt Aktuell intjäningsförmåga vid årsskiftet, överensstämmer således väl med det driftnetto vilket värderingsmännen baserat de bedömda marknadsvärdena på.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RELATIVT INFLATION

Nedanstående tabell visar fastigheternas reala värdeförändringar när hänsyn tas till inflation uttryckt som förändring av Konsumentprisindex (KPI). Med värdeförändring avses den förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde som överstiger investeringar i densamma.

Värdeförändringar fastigheter 2006–2015

År	Värdeförändring ¹⁾	KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
2006	158 Mkr	6,0 %	1,6 %
2007	507 Mkr	12,1 %	3,4 %
2008	-148 Mkr	-2,7 %	1,5 %
2009	-244 Mkr	-3,9 %	0,5 %
2010	176 Mkr	2,5 %	2,0 %
2011	129 Mkr	1,6 %	2,6 %
2012	134 Mkr	1,5 %	0,7 %
2013	136 Mkr	1,3 %	0,5 %
2014	436 Mkr	3,3 %	0,2 %
2015	677 Mkr	4,5 %	0,0 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

2) Vägd förändring av KPI eller motsvarande på de marknader Sagax äger fastigheter.

Kort om sagax fastighetsvärderingar

Verkligt värde	16 189 Mkr
Oberoende värderingsföretag	Savills Sweden, Savills Immobilien, Savills SA, Peltola & Co samt DTZ Egeskov & Lindquist.
Kalkylperiod	5–20 år
Antagen inflationsutveckling	0 – 2 %
Långsiktig vakansgrad	Normalt 5–20 %
Drift- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter.
Kalkylränta kassaflöde	6,3–12,2 %
Kalkylränta restvärde	7,2–16,0 %
Direktavkastningskrav	5,6–15,0 %

NOT 13 Förvaltningsfastigheter, forts.

KALKYLRÄNTA OCH AVKASTNINGSKRAV

Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter och dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (6,3–12,2 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (7,2–16,0 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (5,6–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighetsmarknadsposition.

Den 31 december 2015 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,5 % (8,9 %) respektive 9,2 % (9,8 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,7 % (7,9 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 16 189 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 7,7 % för beräkning av restvärdet, en kalkylränta om 8,5 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 9,2 % avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet.

I tabellerna nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändringar av driftnetto och direktavkastningskrav.

Känslighetsanalys fastighetsvärden, 2015-12-31, Mkr

		Förändring driftnetto, %		
		-5,0	0,0	+5,0
Förändring	-0,5	+305	+1 173	+2 041
direktavkastningskrav,	0,0	-809	0	+809
%-enheter	+0,5	-1 783	-1 025	-266

Känslighetsanalys fastighetsvärden, 2014-12-31, Mkr

		Förändring driftnetto, %		
		-5,0	0,0	+5,0
Förändring	-0,5	+190	+910	+1 620
direktavkastningskrav,	0,0	-670	0	+670
%-enheter	+0,5	-1 430	-800	-170

Som framgår av diagrammet nedan överensstämmer Sagax redovisade direktavkastning väl med direktavkastningskraven vid fastighetsvärderingarna.

Kalkylräntor och direktavkastningskrav

Marknadsområde	Kalkylränta kassaflöde		Kalkylränta restvärde		Direktavkastningskrav	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Stockholm	6,3-10,2 %	7,0-10,1 %	10,0-16,0 %	7,0-10,1 %	5,6-8,0 %	6,2-7,9 %
Övriga Sverige	7,2-12,2 %	7,5-12,2 %	7,2-12,2 %	7,5-12,2 %	5,8-10,0 %	6,2-10,0 %
Helsingfors	7,0-11,8 %	7,5-13,0 %	9,0-12,5 %	9,5-13,0 %	6,5-10,5 %	7,5-11,0 %
Övriga Finland	7,0-9,5 %	7,0-9,5 %	10,0-16,0 %	10,3-18,0 %	8,0-14,0 %	8,3-16,0 %
Övrigt	8,0-11,0 %	8,0-10,5 %	8,0-11,0 %	9,0-12,0 %	7,8-15,0 %	8,0-10,0 %
Vägt genomsnitt	8,5 %	8,9 %	9,2 %	9,8 %	7,7 %	7,9 %

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

Savills

Savills plc är en fastighetstjänstleverantör som är noterad på London Stock Exchange. Bolaget har ett internationellt nätverk med 30 000 medarbetare på 700 kontor runt om i världen. www.savills.com

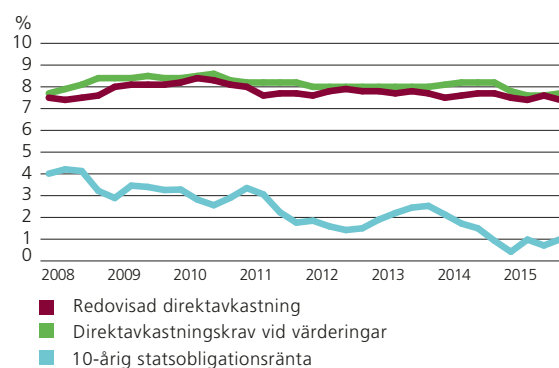
Peltola & Co

Kiinteistötalo Peltola & Co Oy har specialiserat sig på värderingar av handels-, kontors-, industri- och lagerfastigheter på den finska fastighetsmarknaden. Varje år värderas cirka 1 200 fastigheter. www.kiinteistotaito.fi

DTZ Egeskov & Lindquist

DTZ Egeskov & Lindquist har ingått i DTZ och kommer 2016 att ansluta till Newsec. Newsec är ett fastighetstjänsteföretag verksamt i norra Europa med över 600 medarbetare. I Sverige har bolaget kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. www.newsec.com

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+	Hyresinbetalningar
-	Driftutbetalningar
-	Underhåll
=	Driftnetto
-	Investeringar
=	Kassaflöde

NOT 14 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands skattesats för 2016, se not 1 Redovisningsprinciper.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 516 (359) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2015. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteglor om tidsbegränsade spärrar.

Moderbolaget har vid taxeringsåret 2016 underskott om 12 (–) miljoner kronor.

I Rapport över koncernens finansiella ställning nettoredovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld per land enligt nedanstående sammanställning. Från och med 2015 redovisas inte längre förvärvad uppskjuten skatt som avdrag från uppskjuten skattefordran respektive från fastighetstillgångsposten, se not 13.

	Koncernen	
	2015	2014
Redovisad uppskjuten skattefordran		
Danmark	–	1
Summa	–	1
Justering för förvärvad uppskjuten skatt, se not 12	–	–
Summa uppskjuten skattefordran enligt Rapport över finansiell ställning	–	1
Redovisad uppskjuten skatteskuld		
Finland	221	182
Sverige	239	277
Tyskland	19	16
Summa	479	475
Justering för förvärvad uppskjuten skatt,	–	–41
Summa uppskjuten skatteskuld enligt Rapport över finansiell ställning	479	434

NOT 15 Finansiella fordringar

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Räntebärande fordringar	25	8
Summa	25	8

Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld bruttoredovisas nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	57	115	–	–
Underskottsavdrag	333	80	3	–
Uppskjuten skatt övriga temporära skillnader	–	–	–	–
Summa	390	195	3	–
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	861	660	2	2
Obeskattade reserver	8	9	–	–
Summa	869	669	2	2
Netto uppskjuten skatteskuld	479	474	2	2
Nettoredovisning mot fastighetsvärden av förvärvad uppskjuten skatteskuld	–	–41	–	–
Uppskjuten skatteskuld, netto	479	434	2	2

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 8 156 (6 786) miljoner kronor.

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	–	–	25	17
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	71	70	–	–
Upplupna hyresintäkter	1	–	–	–
Upplupna ränteintäkter	–	2	7	5
Övrigt	10	7	1	1
Summa	82	79	33	23

Koncernen redovisar inga periodiserade upplåningskostnader i denna balanspost då dessa i enlighet med IAS 39 har reducerat räntebärande skulder i rapport över koncernens finansiella ställning med 69 (53) miljoner kronor.

NOT 17 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	9 959	8 332	2 297	1 958
Räntebärande skulder, kortfristig del	540	140	399	–
Summa	10 499	8 472	2 696	1 958

De räntebärande skulderna utgjorde 59 % (59 %) av bolagets finansiering per 31 december 2015 och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter, dels av fem icke säkerställda börsnoterade obligationslån samt dels av ett icke säkerställt certifikatprogram om 399 miljoner kronor. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, Handelsbanken samt Danske Bank. Bolagets fastigheter är finansierade i lokal valuta. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 10 568 (8 525) miljoner kronor varav motsvarande 4 019 (3 366) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2015 ökat främst till följd av fastighetsförvärv i Sverige och i Finland. Till följd av valutakursförändringar förändrades skulderna med –133 (227) miljoner kronor under året.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 69 (53) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas följaktligen som 10 499 (8 472) miljoner kronor. I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår kostnader vilka periodiseras över respektive facilitets löptid. Dessa kostnader kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångsersättningar till kreditgivare. Under 2015 redovisades totalt 35 (16) miljoner kronor som avskrivning av periodiserade upplåningskostnader, varav 19 miljoner kronor av engångskaraktär i samband med förtida refinansieringar.

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 10 028 (8 385) miljoner kronor motsvarande 95 % (98 %) av de totala räntebärande skulderna. Efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader redovisas långfristiga räntebärande skulder som 9 959 (8 332) miljoner kronor per årsskiftet. Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 540 (140) miljoner kronor motsvarande 5 % (2 %) av de räntebärande skulderna. Under 2016 beräknas de löpande amorteringarna uppgå till 122 miljoner kronor. 399 (–) miljoner kronor i utestående företagscertifikat har i balansräkningen rubricerats som kortfristiga eftersom de alltid har en löptid som understiger ett år. Då deras backup-faciliteter har en löptid överstigande ett år redovisas de dock som långfristiga i tabellen på sidan 111 över Sagax kapitalbindning vid årsskiftet. Företagscertifikaten har emitterats av AB Sagax.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker Sagax finansieringsbehov på kort sikt och påverkar bolagets refinansierings-

risk. Löpande amortering och byggnadskreditiv utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt skall återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i Sagax rapport över finansiell ställning. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, genom att omstrukturera lånetypen från exempelvis ett byggnadskreditiv till ett bottenlån eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax eftersträvar även att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 4,2 (3,2) år vid årets utgång.

Sagax hade börsnoterade obligationslån om totalt 2 272 (1 821) miljoner kronor utestående vid årsskiftet. Under 2015 förtidslöstes ett obligationslån om 350 miljoner kronor med förfall 2017 samtidigt som obligationslån om totalt 450 miljoner kronor respektive 30 miljoner euro emitterades. Obligationerna är inregistrerade på privatobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Nedan redovisas av Sagax emitterade obligationslån per 31 december 2015.

Ej säkerställda obligationslån

Löptid	Belopp	Valuta	Räntevillkor
2013-2018	600	SEK	Stibor 3 månader + 3,1 % marginal
2014-2019	550	SEK	Stibor 3 månader + 2,9 % marginal
2014-2019	60	EUR	Euribor 6 månader + 3,2 % marginal
2015-2020	300	SEK	Stibor 3 månader + 3,2 % marginal
2015-2020	30	EUR	Euribor 6 månader + 3,5 % marginal

Sagax hade vid årsskiftet en tillgänglig likviditet om 912 (530) miljoner kronor varav outnyttjade lånelöften om totalt 661 (463) miljoner kronor. Bolaget hade vid årsskiftet avtal med SEB, Nordea, Den Danske Bank respektive Swedbank om revolverande kreditfaciliteter om totalt 1 513 (450) miljoner kronor som står till Sagax förfogande, varav 369 miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har härutöver avtalat med Swedbank om en revolverande kreditfacilitet om 5 miljoner euro som står till Sagax förfogande avseende vissa specifika finska fastigheter till och med januari 2019. Faciliteten var outnyttjad vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 200 miljoner kronor som var outnyttjade vid årsskiftet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av lånelöfterna.

Sagax refinansieringsbehov under 2016, kortfristig del av räntebärande skulder exklusive löpande amorteringar och certifikatprogram, uppgår till 19 (–) miljoner kronor. Nedanstående

NOT 17 Räntebärande skulder, forts.

tabell visar när i tiden Sagax räntebärande skulder förfaller till slutbetalning eller amortering.

Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde väsentligen överensstämmer med verkligt värde.

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2016	141	1 %
2017	1 646	16 %
2018	1 280	12 %
2019	2 263	21 %
2020	1 268	12 %
>2020	3 970	38 %
Summa	10 568	100 %

Genomsnittlig kapitalbindning var 4,2 (3,2) år.

I nedanstående tabell redovisas lånens räntebindningsstruktur. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. Rântetak om 1 698 miljoner kronor redovisas i tabellen nedan till balansdagens räntenivå samt med förfall på de år då respektive rântetak löper ut.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2016	4 095	2,3 %	39 %
2017	352	5,8 %	3 %
2018	1 642	3,2 %	16 %
2019	698	2,5 %	7 %
2020	700	4,3 %	7 %
>2020	3 082	4,5 %	29 %
Summa/genomsnitt	10 568	3,3 %	100 %

Genomsnittlig räntebindning var 3,0 (3,0) år.

NOT 18 Finansiella instrument

Derivat	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Övervärden på finansiella derivat	4	–
Undervärden på finansiella derivat	–470	–551
Summa	–466	–551

Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2015	2014
Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat	67	–260
Summa	67	–260

Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2015	2014
Realiserade värdeförändringar på finansiella derivat	–13	1
Summa	–13	1

Sagax finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat skall enligt IFRS marknadsvärderas. Principer för värdering återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid. Räntederivaten har marknadsvärderats i enlighet med värderingar från motparterna. Derivaten utgörs av nominella ränteswappar och rântetak. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea Bank,

Svenska Handelsbanken, SEB, Swedbank och Deutsche Pfandbriefbank. Sagax räntederivat ingås i svenska kronor eller euro i förhållande till upplåning i respektive valuta.

Tabellen nedan visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2015 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till –466 (–551) miljoner kronor.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 6 124 (5 228) miljoner kronor i nominellt belopp. Räntederivaten begränsade Sagax ränterisk vid årsskiftet och motsvarade 58 % (68 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. Nedan redovisas Sagax derivatavtal fördelade per motpart. Den vägda genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,6 %, men då inga av Sagax rântetak vid årsskiftet hade en strikerräntenivå som påverkade den vägda genomsnittliga räntenivån för bolaget är det ränteswapparnas genomsnittliga vägda räntenivå om 2,7 % som påverkat koncernens redovisade räntenivå om 3,3 % vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 3,0 (3,0) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i mindre omfattning av framtida förändringar i det allmänna rânteläget.

De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i Sagax resultaträkning. Orealiserade värdeförändringar påverkar Sagax resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

NOT 18

Finansiella instrument, forts.

Derivatavtal 31 december 2015

	Antal		Nominella belopp		Andel		Återstående löptid		Genomsnittlig räntenivå		Marknadsvärde	
Belopp i miljoner kronor	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nominella ränteswappar:												
Deutsche Pfandbriefbank	9	7	2 211	2 078	36 %	40 %	6,9	4,3	2,3 %	3,0 %	-206	-239
Svenska Handelsbanken	5	5	324	339	5 %	6 %	5,6	6,3	4,2 %	4,1 %	-61	-72
Nordea	10	11	943	1 025	15 %	20 %	3,1	3,9	3,5 %	3,5 %	-102	-125
Swedbank	2	2	320	333	5 %	6 %	2,9	3,9	0,5 %	0,5 %	-5	-4
SEB	5	5	629	629	10 %	12 %	5,5	6,5	3,6 %	3,6 %	-96	-111
Delsumma	31	30	4 426	4 404	72 %	84 %	5,5	4,7	2,7 %	3,1 %	-469	-551
Räntetak:												
Deutsche Pfandbriefbank	2	2	753	824	12 %	16 %	2,0	3,0	1,9 % ¹⁾	1,9 % ¹⁾	-	-
Den Danske Bank	1	-	100	-	2 %	-	3,0	-	2,0 % ¹⁾	-	-	-
Nordea	4	-	645	-	11 %	-	4,9	-	2,0 % ¹⁾	-	3	-
Swedbank	1	-	200	-	3 %	-	4,5	-	2,7 % ¹⁾	-	1	-
Delsumma	8	2	1 698	824	28 %	16 %	3,5	3,0	2,0 %	1,9 %	3	-
Summa	32	32	6 125	5 228	100 %	100 %	5,0	4,4	2,6 %¹⁾	2,9 %¹⁾	-466	-551

1) Genomsnittlig strikeränta för Sagax räntetak.

Räntederivat 31 december 2015

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2016	3	0	3,2 %
2017	-	-	-
2018	1 642	-53	2,2 %
2019	698	-15	1,2 %
2020	798	-82	3,5 %
>2020	2 984	-316	2,8 %
Summa/genomsnitt	6 125	-466	2,6 %

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

Ovan redogörs för räntederivatens fördelning över tid och hur genomsnittliga räntor och marknadsvärden fördelas per slutår.

Nedan redogörs för likviditetsflöden hänförliga till krediter. Även för dessa har antagande gjorts om Stibor- respektive Euribor-räntor såsom de noterades på bokslutsdagen. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller till betalning inom ett år.

Nedan redogörs även för framtida likviditetsflöden hänförliga till räntederivat, vilka utgörs av betald ränta minus erhållen ränta.

Effekten på resultatet år 2015 uppgick till 54 (-259) miljoner kronor, varav -13 (1) miljoner kronor var realiserad värdeförändring.

ÖVRIGA FINANSIELLA INSTRUMENT I RAPPORTEN ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Rapporten över finansiell ställning inkluderar fordringar och skulder som är att betrakta som finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet motsvaras i allt väsentligt av marknadsvärdet vid årets utgång.

För att beräkna rörligt ben i ett räntederivat har Stibor- respektive Euriborräntor använts över hela derivatets löptid såsom de noterades på bokslutsdagen. Med ovanstående antaganden uppgick totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 12 190 (9 861) miljoner kronor över återstående löptider. För jämförbarhet redovisas de beräknade likviditetsflödena per 31 december 2015 respektive 2014-12-31.

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2015-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2016	10 568	-141	10 427	-215	-135	-491
2017	10 427	-1 646	8 781	-190	-135	-1 971
2018	8 781	-1 280	7 501	-163	-120	-1 563
2019	7 501	-2 263	5 238	-119	-110	-2 492
2020	5 238	-1 268	3 970	-88	-96	-1 452
>2020	3 970	-3 970	-	-84	-167	-4 221
Totalt	-10 568			-859	-763	-12 190

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2014-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2015	8 525	-140	8 385	-225	-127	-492
2016	8 385	-127	8 258	-222	-126	-475
2017	8 258	-1 619	6 639	-177	-125	-1 921
2018	6 639	-4 623	2 016	-66	-85	-4 774
2019	2 016	-2 016	-	-16	-78	-2 110
>2019	-	-	-	-	-89	-89
Totalt	-8 525			-706	-630	-9 861

NOT 18 Finansiella instrument, forts.

Kategorisering av finansiella instrument

	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar						
Räntederivat	–	–	4	–	–	–
Hysesfordringar	3	1	–	–	–	–
Övriga Fordringar	27	41	–	–	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82	79	–	–	–	–
Kassa och bank	251	67	–	–	–	–
Skulder						
Räntederivat	–	–	470	551	–	–
Räntebärande skulder	–	–	–	–	10 499	8 472
Leverantörsskulder	–	–	–	–	13	19
Övriga skulder	–	–	–	–	72	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	–	–	262	254
Summa	363	188	466	551	10 846	8 809

NOT 19 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Depositioner från hyresgäster	13	9	–	1
Summa	13	9	–	1

NOT 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen fastighetsskatt	–	–	–	–
Upplupna finansiella kostnader	60	95	42	50
Förutbetalda hyresintäkter	159	116	–	–
Övriga interimsskulder	43	43	7	3
Summa	262	254	49	53

NOT 21 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	5	5	5	5
Årets investeringar	1	–	–	–
Utrangeringar	–	–	–	–
Summa	6	5	5	5
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	–4	–3	–4	–3
Årets avskrivningar	–	–1	–	–1
Utrangeringar	–	–	–	–
Summa	–4	–4	–4	–4
Bokfört värde	2	1	1	1

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier och kontorsanpassningar för Sagax kontor i Stockholm och Helsingfors.

NOT 22 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget AB Sagax direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan. Samtliga nedan direktägda dotterföretag där andelen understiger 100 %, ägs tillsammans med andra helägda koncernföretag.

Direktägda dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel	Bokfört värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
Bergkvarnen Fastigheter AB	556373-2840	Stockholm	1 000	100 %	3	3
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	1	100 %	0	-10
Firethorne AB	556014-2571	Stockholm	14 372 924	100 %	661	-
Sagax Alpha AB	556527-1540	Stockholm	1 000	100 %	1	1
Sagax Alpha KB	969667-5777	Stockholm	0	-	-	86
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Beta KB	969680-2256	Stockholm	0	-	-	41
Sagax Bruket Fastigheter AB	556022-3934	Stockholm	20 000 000	100 %	740	168
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Finland Holding AB	556923-4262	Stockholm	50 000	100 %	0	0
Sagax Finland Oy	2104952-4	Helsingfors	2 500	82 %	27	27
Sagax Initiativ AB	559029-0416	Stockholm	1 000	100 %	0	-
Sagax Invest AB	556640-8547	Stockholm	1 000	100 %	30	-
Sagax Jordbro AB	556734-4741	Stockholm	1 000	100 %	75	75
Sagax Køge A/S	30598938	Køge	-	-	-	13
Sagax Komplementär AB	556597-9191	Stockholm	1 000	100 %	45	-
Sagax Lund AB	556740-3505	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Macrohuset AB	559025-5013	Stockholm	1 000	100 %	0	-
Sagax Projektutveckling AB	559029-0473	Stockholm	1 000	100 %	0	-
Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Stockholm	-	-	-	10
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	1 000	100 %	61	1
Sagax Sthlm 13 AB	559019-6837	Stockholm	1 000	100 %	0	-
Sagax Stockholm Tio AB	556954-1955	Stockholm	500	100 %	0	0
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	500	100 %	0	0
Sagax Stockholm 6 AB	556909-6117	Stockholm	1 000	100 %	5	5
Sagax Stockholm 7 AB	556909-6109	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Stockholm 8 AB	556909-6091	Stockholm	500	100 %	4	4
Sagax Åptimera AB	556200-9844	Stockholm	-	-	-	207
Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Stockholm	1 000	100 %	334	334
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	1 000	89 %	4	4
Svenskasagax Holding SAS	808512826	Paris	1 000	100 %	0	0
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm	1 000	100 %	13	13
Summa					2 004	982

NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Alpha 1 Oy	2155931-3	Helsingfors	KOy Vantaan Hakamäenkuorma	2696847-4	Helsingfors
Cephys AB	556646-0753	Stockholm	KOy Vantaan Honkanummentie 5	1044118-4	Helsingfors
EVAF B-FROST Finland Propertie	2115360-4	Helsingfors	KOy Vantaan Kiitoradantie 14	1898385-0	Helsingfors
Fastighets AB Bergörnen	559019-6910	Stockholm	KOy Vantaan Kärkikuja	1832321-1	Helsingfors
Fastighets AB Microhuset	559016-3159	Stockholm	KOy Vantaan Martinkyläntie 9	2599495-3	Vanda
Fastighets AB Uppsalaängen	559019-6902	Stockholm	KOy Vantaan Niittyvillankuja 2	2731626-7	Vanda
Fastighetsbolaget Bårebo Gräsanden AB	556737-4151	Stockholm	KOy Vantaan Porttisuontie 9	2112915-3	Helsingfors
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Stockholm	KOy Vantaan Sarkatie 2	1971094-2	Vanda
Fastighetsförv Skultuna 3 KB	969646-0196	Stockholm	KOy Vantaan Taivaltie 4	0625322-8	Vanda
Förvaltnings AB Varubilen	556549-9851	Stockholm	KOy Vantaan Tiilitie 9	2591653-3	Vanda
Förvaltningsbolaget Hedenhöj			KOy Vantaan Trukkuja 1	2613719-5	Helsingfors
i Huddinge AB	556468-6615	Stockholm	KOy Vantaan Tulkintie 29	1635180-9	Helsingfors
Grepens KB	916452-1354	Lidköping	KOy Vantaanlaaksontie 6	2298116-1	Helsingfors
IJA Fastighets AB	556801-3956	Stockholm	KOy Virkatie 10	2475125-5	Helsingfors
Jobegu AB	556697-8937	Stockholm	KOy Virkatie 7	2565952-2	Vanda
KB Kolsva 1	916608-8386	Stockholm	KOy Virkatie 8 A	2565960-2	Vanda
KB Slänten 17	969667-0604	Stockholm	KOy Virkatie 8 B	2565956-5	Vanda
KB Titania	969636-7763	Stockholm	KOy Ylivieskan Kiskotie 2	2731628-3	Ylivieska
KB Upplagsvägen	969667-3038	Stockholm	KOy Ylöjärven Teollisuustie 11	2607210-9	Ylöjärvi
Kiinteistö Oy Vantaan Sanomati	2634936-6	Helsingfors	KOy Ylöjärven Vanha Vaasantie	2607206-1	Ylöjärvi
Koskelo Holding Oy	2009577-2	Esbo	KOy Ärrävaara	2404395-3	Vanda
KOy Ansakulma	2705230-2	Vanda	Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Stockholm
KOy Espoon Karaportti 8	2547952-1	Esbo	Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Stockholm
KOy Espoon Olarinluoma 8	2298118-8	Helsingfors	Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Stockholm
KOy Espoon Ruukintie 20	0783679-1	Esbo	Mastvik AB	556932-4568	Stockholm
KOy Forssan Koikkurantie 2	2731647-8	Forssa	Mörtö 9 AB	559007-2012	Stockholm
KOy Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Helsingfors	Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Stockholm
KOy Helsingin Puusepänkatu 2	1589532-9	Helsingfors	Sagax Ackumulatör i Huddinge	556623-1170	Stockholm
KOy Hyvinkään Hakakalliontie 7	2731622-4	Hyvinge	Sagax Alpha KB	969667-5777	Stockholm
KOy Juhaniänmäki	0734652-2	Helsingfors	Sagax Beta KB	969680-2256	Stockholm
KOy Koivuhaanportti 10	0741876-8	Helsingfors	Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Stockholm
KOy Konalankuja 2	0119121-6	Helsingfors	Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Stockholm
KOy Kotkan Kisällinkatu 10	2612405-2	Helsingfors	Sagax Borlänge AB	556674-7373	Stockholm
KOy Kuopion Mestarinkatu 5	2731637-1	Kuopio	Sagax Danderyd AB	556162-4338	Stockholm
KOy Lahden Ansiokatu 8	2731639-8	Lahtis	Sagax Finland AB	556759-7975	Stockholm
KOy Lahden Jatkokatu 1	2612409-5	Helsingfors	Sagax Finland Asset Management Oy	2513597-2	Helsingfors
KOy Lapuan Metsäkieventie 4	2119444-9	Lappo	Sagax Finland Holding 10 Oy	2709703-3	Helsingfors
KOy Larin Kyöstinkatu 28	2731644-3	Tavastehus	Sagax Finland Holding 2 Oy	2547955-6	Helsingfors
KOy Liedon Avantintie 20	2612411-6	Helsingfors	Sagax Finland Holding 4 Oy	2590939-2	Helsingfors
KOy Lohjan Ratakatu 26	2731642-7	Lojo	Sagax Finland Holding 5 Oy	2607209-6	Helsingfors
KOy Luomannotko 5	2731645-1	Esbo	Sagax Finland Holding 6 Oy	2608825-8	Helsingfors
KOy Lyhtykuorma	2681286-7	Helsingfors	Sagax Finland Holding 7 Oy	2655160-1	Helsingfors
KOy Nimismiehenpelto	0658624-1	Helsingfors	Sagax Finland Holding 8 Oy	2676625-8	Helsingfors
KOy Oulun Jämsälantie 17	2731625-9	Uleåborg	Sagax Finland Holding 9 Oy	2681285-9	Helsingfors
KOy Oulun Kaapelitie 4	2303033-3	Helsingfors	Sagax Finland Real Estate Oy	2553679-2	Helsingfors
KOy Porin Korjaamokatu 1	2612408-7	Helsingfors	Sagax Haninge AB	556730-5080	Stockholm
KOy Porin Raja-Hiltantie 8	2731631-2	Björneborg	Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Stockholm
KOy Rauman Äyhönjärventie 5	2731635-5	Raumo	Sagax Holding 1 ApS	35669752	Stockholm
KOy Ristipellontie 17	2447642-5	Helsingfors	Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Stockholm
KOy Rovaniemen Teollisuustie28	2731633-9	Rovaniemi	Sagax Jönköping KB	969700-5099	Stockholm
KOy Ruosilankulma	1937007-9	Helsingfors	Sagax Karlskoga AB	556728-6843	Karlskoga
KOy Seinäjoen Yrittäjätie 2	2731618-7	Seinäjoen	Sagax Kista AB	556855-5006	Stockholm
KOy Sähkötie 8	2565951-4	Vanda	Sagax Korsberga AB	556715-1963	Stockholm
KOy Tampereen Joentaustankatu3	2731623-2	Tammerfors	Sagax Lillsjö AB	556674-7365	Stockholm
KOy Tampereen Nuutisarankatu 19	2612407-9	Helsingfors	Sagax MIX AB	559003-7213	Stockholm
KOy Tuusulan Pakkasraitti 4	2652079-2	Tusby	Sagax NEEAH AB	556715-8521	Stockholm
KOy Vantaan Ansatie 4	0598169-6	Helsingfors			

NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Stockholm	Sagax Stockholm 16 AB	559037-4970	Stockholm
Sagax Postflyg AB	556791-5052	Stockholm	Sagax Stockholm 17 AB	559037-4988	Stockholm
Sagax Real Estate ApS	35669744	Herlev	Sagax Stockholm Nio AB	556954-1963	Stockholm
Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Stockholm	Sagax Sättra AB	556930-2085	Stockholm
Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Stockholm	Sagax Tyskland AB	556715-1930	Stockholm
Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Stockholm	Sagax Varubilen AB	559035-3149	Stockholm
Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Stockholm	Sagax Vetlanda AB	556687-2262	Stockholm
Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Stockholm	Sagax Åptimera AB	556200-9844	Stockholm
Sagax Sapla 5 AB	556683-0377	Stockholm	Storsthms Industrifast KB	969695-2648	Stockholm
Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Stockholm	Stubbehagen Fastighets AB	556698-0891	Stockholm
Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Stockholm	Svenska Sagax 1 SAS	808495303	Paris
Sagax Solna AB	556073-1407	Stockholm	T E Real Estate KB	969712-2852	Stockholm
Sagax Staffanstorp AB	556805-3762	Stockholm	Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Stockholm
Sagax Stockholm 15 AB	559037-4962	Stockholm			

NOT 23 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Joint venture	Org nr	Säte	Andel	Moderbolaget	
				2015-12-31	2014-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	285	285
Fastighetsaktiebolaget Apicius	559015-8902	Stockholm	50 %	1	–
Summa				286	285
Joint venture/intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Koncernen	
				2015-12-31	2014-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	381	234
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50 %	825	562
E-Logistikk AS	999204-325	Oslo	21 %	53	–
Fastighetsaktiebolaget Apicius	559015-8902	Stockholm	50 %	0	–
Summa				1 259	796

Sagax hälftenäger genom koncernföretag Söderport Holding AB tillsammans med Hemfosa Fastigheter AB. Söderport bidrog med 131 (98) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2015. Söderport ägde vid årsskiftet 61 (45) fastigheter med en uthyrningsbar area om 697 000 (614 000) kvadratmeter. 45 % (50 %) av den uthyrningsbara arean återfinns i Stockholm varav huvuddelen utgörs av industri- och lagerfastigheter i Årsta och Västberga. Söderport Holding AB omsatte 542 miljoner kronor 2015 och redovisade ett förvaltningsresultat om 261 miljoner kronor. På uppdrag av Söderport ombesörjer AB Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen i Göteborg ombesörjes av Hemfosas organisation i Göteborg.

NOT 23 Andelar i joint ventures och intresseföretag, forts.

Sagax äger 50 % av Hemsö Intressenter AB vilket i sin tur äger 30 % av Hemsö Fastighets AB, resterande andelar ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö Intressenter AB bidrog med 98 (80) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2015. Hemsö Fastighets AB äger och utvecklar samhällsfastigheter, fastigheter för äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Bolaget har långa hyresavtal, stabila hyresgäster och starka ägare. Fastigheterna återfinns i Sverige, Finland och Tyskland. I Sverige är hyresgästerna till största delen stat, landsting och kommuner. I Finland är hyresgästerna kommuner och privata företag. Hyresgästerna i Tyskland är privata operatörer av äldreboenden med eller utan vinstintresse.

I Stockholm, Göteborg och Malmö återfanns 48 % av fastighetsportföljens marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 13 %

av fastigheternas marknadsvärde. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, hemsö.se.

Sagax äger även andelar i Fastighetsbolaget Apicius och via koncernföretag andelar i intresseföretaget E-Logistikk AS.

Sagax redovisar resultat- och ägarandelar i joint ventures och intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, bolagen konsolideras därmed inte. Resultatandelar, liksom tillkommande förvärvskostnader, redovisas över värdena på andelarna i koncernredovisningen. Koncernens totalresultat innefattar koncernens andel av totalresultatet i investeringsobjektet.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
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

Summerade resultaträkningar

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Holding AB	
	2015	2014	2015	2014
Förvaltningsresultat	197	160	261	196
Värdeförändringar fastigheter	172	-71	366	564
Värdeförändringar finansiella instrument	47	-228	57	-225
Skatter	-84	4	-147	-111
Årets resultat	332	-135	537	424
Övrigt totalresultat	-15	16	-	-
Årets totalresultat	317	-119	537	424
Sagax andel, 50 % av årets totalresultat	159	-59	268	212

1) Hemsö Intressenter AB äger 30 % av Hemsö Fastighets AB.

Avstämning andelsvärden

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Sagax andel av eget kapital	381	234	833	570
Redovisat värde för andel	381	234	825	562
	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 2015-01-01	234	285	562	-
Andel av totalresultat	159	-	268	-
Kapitaltillskott	-	-	45	-
Utdelning	-11	-	-50	-
Utgående balans 2015-12-31	381	285	825	-

Summerade balansräkningar

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsfastigheter	0	0	5 631	4 975
Övriga anläggningstillgångar	2 273	1 062	58	9
Likvida medel	0	0	61	49
Övriga omsättnings-tillgångar	0	0	46	63
Summa tillgångar	2 273	1 062	5 797	5 096
Eget kapital	762	467	1 665	1 139
Räntebärande långfristiga skulder	1 470	570	3 257	3 183
Derivat	0	0	412	465
Övriga långfristiga skulder	0	0	246	109
Kortfristiga skulder	41	25	217	200
Summa eget kapital och skulder	2 273	1 062	5 797	5 096

NOT 24 Fordringar på joint ventures

Kortfristiga fordringar på joint ventures	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Söderport Holding AB	–	2	–	–
Summa	–	2	–	–

NOT 25 Fordringar på koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Bergkvarnen Fastigheter AB	2	3
Fastighets AB Microhuset AB	8	–
Sagax Beta Komplementär AB	–	236
Sagax Beta AB	10	–
Sagax Finland AB	66	36
Sagax Finland Asset Management Oy	–	1
Sagax Finland Oy	–	42
Sagax Finland Holding 9 Oy	8	–
Sagax Finland Holding 10 Oy	227	–
Sagax Macrohuset AB	7	–
Sagax Finland Holding 5 Oy	–	174
Sagax Projektutveckling AB	1	–
Sagax Finland Real Estate Oy	297	163
Sagax Initiativ AB	131	–
Sagax Invest AB	117	103
Sagax Jordbro AB	8	2
Sagax Köge A/S	–	16
Sagax Skarphallen AB	–	6
Sagax Småland AB	187	215
Sagax Stockholm 6 AB	–	34
Sagax Stockholm 7 AB	22	61
Sagax Stockholm 8 AB	12	11
Sagax Stockholm Nio AB	18	18
Sagax Stockholm 10 AB	118	–
Sagax Stockholm 12 AB	10	–
Sagax Stockholm 13 AB	157	–
Sagax Tyskland AB	293	286
Sagax Åptimera AB	–	109
Satrap Kapitalförvaltning AB	3	–
Svenskasagax Holding SAS	2	–
Svenskasagax 1 SAS	113	53
Summa	1 817	1 569

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Sagax Finland Holding 2 Oy	330	28
Sagax Finland Holding 4 Oy	68	80
Sagax Finland Holding 5 Oy	34	–
Sagax Finland Holding 6 Oy	33	49
Sagax Finland Holding 7 Oy	64	–
Sagax Finland Holding 8 Oy	125	–
Sagax Finland Holding 9 Oy	178	–
Sagax Holding 1 ApS	14	14
Sagax Invest AB	186	186
Sagax Jordbro AB	527	527
Sagax Finland Real Estate Oy	23	24
Sagax Småland AB	171	171
Sagax Stockholm 7 AB	91	–
Summa	1 844	1 078

NOT 26 Skulder till koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristiga skulder till koncernföretag		
Firethorne AB	590	–
Cephyr AB	–	14
Jobegu AB	2	–
Sagax Ackumulatör AB	1	–
Sagax Beta Komplementär AB	170	–
Sagax Finland Oy	43	–
Sagax Finland Asset Management Oy	–	–
Sagax Komplementär AB	7	–
Sagax Solna AB	138	–
Sagax Stockholm 6 AB	11	–
Sagax Finland Holding 6 Oy	5	6
Sagax Finland Holding 8 Oy	17	–
Sagax Holding 1 ApS	5	2
Sagax Sättra AB	–	3
Satrap Kapitalförvaltning AB	–	12
Stubbehagen Fastigheter AB	–	1
Summa	989	190

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag		
Sagax Beta Komplementär AB	738	–
Summa	738	–

NOT 27 Transaktioner med närstående

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Inga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2015. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktie- marknaden 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.

NOT 28 Eget kapital

AKTIEKAPITAL

Under mars 2015 nyemitterades 2 750 000 preferensaktier vid en riktad nyemission. Emissionen genomfördes med stöd av det bemyndigande som styrelsen erhöll vid årsstämman 2014. Sammanlagt har bolagets aktiekapital tillförts 4,8 (9,6) miljoner kronor genom emissionen.

Antalet återköpta aktier uppgick till 1 000 000 B-aktier den 31 december 2015. De återköpta aktierna återköptes under 2013.

Aktierna har ett kvotvärde om 1,75 kronor per aktie. Samtliga aktier var fullt betalda. Rösträtter och aktiekapitalandelar per aktieslag presenteras nedan.

Även aktiekapitalets utveckling enligt Bolagsverket under åren 1999-2015 beskrivs nedan.

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträttsandel	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 %

Aktiekapitalets utveckling 2006-2015

Datum	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Ökning antal A-aktier	Ökning antal B-aktier	Ökning antal preferensaktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
2006-01-25	Teckningsoptioner	250 000	59 584 110	50 000	–	–	11 916 822	–	–	11 916 822
2006-01-28	Fondemission	2 966 705	62 563 315	–	–	595 841	11 916 822	–	595 841	12 512 663
2006-02-21	Riktad nyemission	30 000 000	92 563 315	–	–	6 000 000	11 916 822	–	6 595 841	18 512 663
2006-05-17	Riktad nyemission	5 000 000	97 563 315	–	–	1 000 000	11 916 822	–	7 595 841	19 512 663
2006-12-22	Riktad nyemission	20 000 000	117 563 315	–	–	4 000 000	11 916 822	–	11 595 841	23 512 663
2007-07-09	Teckningsoptioner	552 500	118 115 815	110 500	–	–	12 027 322	–	11 595 841	23 623 163
2007-10-05	Teckningsoptioner	250 000	118 365 815	50 000	–	–	12 077 322	–	11 595 841	23 673 163
2007-12-28	Apportemission	1 820 000	120 185 815	–	–	364 000	12 077 322	–	11 959 841	24 037 163
2008-01-09	Riktad nyemission	15 000 000	135 185 815	–	–	3 000 000	12 077 322	–	14 959 841	27 037 163
2008-12-29	Riktad nyemission	652 175	135 837 990	–	–	130 435	12 077 322	–	15 090 276	27 167 598
2009-04-03	Apportemission	6 875 000	142 712 990	–	–	1 375 000	12 077 322	–	16 465 276	28 542 598
2009-04-14	Apportemission	700 000	143 412 990	–	–	140 000	12 077 322	–	16 605 276	28 682 598
2009-06-04	Riktad nyemission	20 000 000	163 412 990	–	–	4 000 000	12 077 322	–	20 605 276	32 682 598
2010-04-13	Företrädesemission	54 470 995	217 883 985	–	–	10 894 199	12 077 322	–	31 499 475	43 576 797
2010-04-13	Riktad nyemission	20 000 000	237 883 985	–	–	4 000 000	12 077 322	–	35 499 475	47 576 797
2010-07-09	Riktad nyemission	8 762 735	246 646 720	–	–	1 752 547	12 077 322	–	37 252 022	49 329 344
2010-11-09	Teckningsoptioner	256 875	246 903 595	51 375	–	–	12 128 697	–	37 252 022	49 380 719
2010-11-23	Teckningsoptioner	1 191 555	248 095 150	238 311	–	–	12 367 008	–	37 252 022	49 619 030
2010-12-17	Teckningsoptioner	1 066 405	249 161 555	213 281	–	–	12 580 289	–	37 252 022	49 832 311
2010-12-30	Teckningsoptioner	743 750	249 905 305	148 750	–	–	12 729 039	–	37 252 022	49 981 061
2011-01-27	Teckningsoptioner	885 625	250 790 930	177 125	–	–	12 906 164	–	37 252 022	50 158 186
2011-03-01	Teckningsoptioner	2 553 290	253 344 220	510 658	–	–	13 416 822	–	37 252 022	50 668 844
2012-12-21	Riktad nyemission	63 739 890	317 084 110	–	–	12 747 978	13 416 822	–	50 000 000	63 416 822
2013-03-26	Fondemission ¹⁾	28 689 713	345 773 824	–	134 168 220	–	13 416 822	134 168 220	50 000 000	197 585 042
2013-03-26	Riktad nyemission	20 457 342	366 231 166	–	11 689 910	–	13 416 822	145 858 130	50 000 000	209 274 952
2014-04-25	Riktad nyemission	5 250 000	371 481 166	–	–	3 000 000	13 416 822	134 168 220	53 000 000	212 274 952
2014-12-22	Riktad nyemission	4 375 000	375 856 166	–	–	2 500 000	13 416 822	145 858 130	55 500 000	214 774 952
2015-03-24	Riktad nyemission	4 812 500	380 668 666	–	–	2 750 000	13 416 822	145 858 130	58 250 000	217 524 952

1) Kvotvärdet per aktie sattes ned till 1,75 kronor vid fondemissionen av stamaktier av serie B.

NOT 28 Eget kapital, forts

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2013-2016, 2014-2017 och 2015-2018. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2016, juni 2017 respektive juni 2018. Teckningskurserna motsvarar Sagaxaktiens 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. Totalt innehade Sagax medarbetare vid årsskiftet 1,5 miljoner teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,9 % av antalet utestående stamaktier. Under 2015 återköpte AB Sagax personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2012-2015 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 14 miljoner kronor. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

KONCERNENS EGNA KAPITAL

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Reserver avser valutaomräkningsdifferens som uppstår till följd av utlandsverksamhet, andel övrigt totalresultat för joint ventures och valutaomräkningsdifferensen avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

MODERBOLAGETS BUNDNA OCH FRIA EGNA KAPITAL

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

UTDELNING

Sagax styrelse meddelade den 11 februari 2016 i bokslutskommunikén för 2015 att den avsåg att föreslå årsstämman 2016 en utdelning om 1,15 (0,80) kronor per stamaktie för var vid avstämningsdagen befintlig stamaktie av serie A respektive serie B. Totalt föreslås 182 016 194,80 kronor i utdelning till bolagets stamaktieägare.

Styrelsen föreslår årsstämman 2016 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie under tiden mellan årsstämmorna 2016 och 2017. Totalt föreslås sammanlagt 116 500 000,00 kronor i utdelning till bolagets preferensaktieägare.

Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 298 516 194,80 kronor. Utdelningen motsvarar 33 % (35 %) av koncernens förvaltningsresultat för 2015 och 40 % (42 %) av kon-

cernens kassaflöde 2015 före förändring av rörelsekapitalet, vilket är i linje med Sagax utdelningspolicy att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna.

Utdelningspolicyn syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

RESULTAT PER AKTIE

Vid beräkning av resultat per stamaktie minskades årets resultat med preferensaktiens företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning enligt bolagsordningen, totalt 116 500 000 kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet preferensaktier vid årets slut, 58 250 000 preferensaktier. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har utspädningen, 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.

NOT 29 Orealiserade värdeförändringar

Nedan redogörs för de över resultaträkningen redovisade realiserade värdeförändringarna den senaste femårsperioden med beaktande av uppskjuten skatteeffekt respektive år. Byte av schablonskattesats från 26,3 % till 22,0 % skedde 2012.

	2015	2014	2013	2012	2011	Summa
Fastigheter	677	436	136	134	130	1 513
Finansiella instrument	67	-260	201	-70	-263	-325
Uppskjuten skatt	-164	-39	-74	-14	35	-256
Summa	580	137	263	50	-98	932

Sagax utgående ackumulerade realiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2015 uppgick till totalt 1 753 miljoner kronor för de senaste tio åren. Det betyder att fastighetsbeståndet av oberoende värderingsföretag bedömts öka i värde med detta nettobelopp sedan 2006.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar 2006-2015

År	Redovisad realiserad värde- förändring, Mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter, Mkr	Ackumulerade realiserade värde- förändringar, Mkr
2006	152	-1	151
2007	492	-151	492
2008	-128	-84	280
2009	-245	0	35
2010	175	-7	203
2011	130	-6	327
2012	134	-2	459
2013	136	2	597
2014	436	4	1 037
2015	677	39	1 753
Totalt	1 959	-206	

NOT 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar ¹⁾	11 559	9 509	–	–
Företagsinteckningar	8	8	–	–
Pantsatta bankkonton	12	16	–	–
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	2 694	1 903	959	245
Pantsatta koncernfordringar	–	–	526	526
Summa	14 272	11 437	1 486	772

1) I Finland överstiger uttagna pantsatta fastighetsinteckningar räntebärande skulder med 3 064 (2 283) miljoner kronor, i enlighet med marknadspraxis.

2) Pantsatta dotterbolagsandelar avser bolagens andel av koncernens nettotillgångar med avdrag för pantsatta fastighetsinteckningar och företagsinteckningar.

Eventalförpliktelser/Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterföretags ränteswappar	–	–	46	7
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	–	–	8 058	6 567
Summa eventalförpliktelser/ ansvarsförbindelser	–	–	8 104	6 574

NOT 31 Kassaflödesanalyser

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kassa och bank	251	67	67	2
Övriga kortfristiga placeringar	–	–	–	–
Summa	251	67	67	2

Sagax finansiella kostnader uppgick till 390 (366) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december till 3,3 % (4,1 %). De räntebärande skulderna har under 2015 till följd av fastighetsförvärv ökat till 10 499 (8 472) miljoner kronor. samtidigt som koncernens erlagda räntor för räkenskapsåret uppgick till 342 (344) miljoner kronor. De lägre räntekostnaderna trots ökningen av de räntebärande skulderna förklaras av att koncernens genomsnittliga räntenivå sjunkit under året.

Sagax finansiella intäkter uppgick till 4 (4) miljoner kronor. Koncernens rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 31 december 2015 till –37 (–183) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick till 912 (530) miljoner kronor varav 251 (67) miljoner kronor i form av bankinlåning och 661 (463) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Inga

ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 750 (600) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att merparten av kassaflödet från joint ventures under 2015 återinvesterats i dessa verksamheter. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 13 (25) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –2 524 (–1 924) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om 2 364 miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer uppgick under räkenskapsåret till 202 (240) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 2 199 (1 713) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 37 (100) miljoner kronor till kassaflödet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 945 (1 236) miljoner kronor netto. Koncernen upptog 3 085 (2 397) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 957 (1 132) miljoner kronor. Under året betalades 242 (192) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna och 99 (186) miljoner kronor erhöles vid nyemission av aktier.

Sammantaget har likvida medel förändrats med 184 (–61) miljoner kronor under 2015.

NOT 32 Verksamhetsrisker

Sagax utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå.

Hyresmarknaderna för lokaler för lager och lätt industri i Stockholms- och Helsingforsregionerna är Sagax viktigaste marknader och svarar för 62 % av koncernens hyresintäkter. Dessa marknader karaktäriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter en lång genomsnittlig löptid på hyresavtalen samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre omedelbar intjäning. Detta är av särskilt stor vikt i förhållande till större hyresgäster. Beroendet av enskilda hyresgäster minskar i takt med att Sagax förvärvar fastigheter.

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Sagax förvaltningssstrategi med långa hyresavtal reducerar denna risk under överskådlig framtid. Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex (KPI) i Sverige och till liknande index på övriga marknader, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. 97 % av Sagax kontrakterade hyror var vid årsskiftet kopplade till KPI eller liknande index. Den genomsnittliga återstående löptiden för Sagax hyresavtal uppgick vid årets slut till 7,4 (8,2) år.

KREDITRISK

Sagax primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Sagax arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning. Sagax bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har god finansiell ställning.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Hyresförhållandet för lokaler för lager och lätt industri karaktäriseras ofta av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader. För huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Sagax till självkostnad. Sagax exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyres-

gäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det är därför av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Sagax bedömer att bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och integrera dessa i förvaltningsverksamheten.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Sagax uppfattning att bolaget har adekvat kompetens för att bedöma och utforma dessa.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Sagax är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax externa värderingsföretag. Bolaget bedömer att användandet av värenummerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

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 skilja sig från dessa bedömningar. 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.

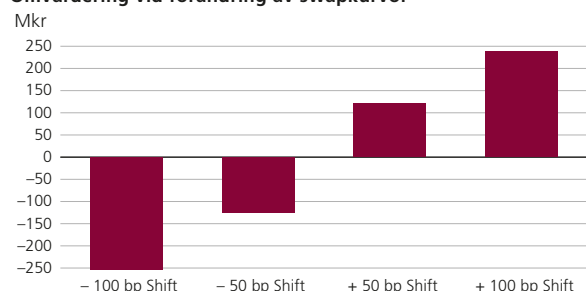
FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan till följd av förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Sagax nominella ränteswappar och räntetak. Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 6 124 (5 228) miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet.

De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förvänt-

NOT 32 Verksamhetsrisker, forts.

Omvärdering vid förändring av swapkurvor



ningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen men är inte kassaflödespåverkande. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

För att förstå värderingseffekterna på Sagax räntederivat vid förändringar av de underliggande swapkurvorna redovisas i diagrammet ovan effekterna på Sagax resultat före skatt vid en simulerad parallellförskjutning med till exempel +1,0 procentenhet (100 baspunkter) av de underliggande swapkurvorna. Allt annat lika, skulle detta medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 238 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -234 miljoner kronor. Sagax resultat påverkas härutöver även av bolagets resultatandelar i intresseföretag vilka i likhet med Sagax använder räntederivat för att minska sina ränterisker och marknadsvärderar derivatavtalen kvartalsvis.

FINANSIERING

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 svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna 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 uppfylls av låntagaren. Sagax har finansiella åtaganden (covenants). Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Sagax bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

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

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2015

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

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

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2015

	-10 %	-5 %	0 %	+4 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	253	269	286	299	ET

LIKVIDITETSRIK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren, se not 17 där förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. Sagax hade dessutom outnyttjade lånelöften om totalt 661 (463) miljoner kronor vid årsskiftet, varav 369 miljoner avsåg revolverande kreditfaciliteter och 200 miljoner kronor avsåg kortfristiga kreditfaciliteter. Sagax hade en god betalningsförmåga med totalt 912 (530) miljoner kronor i disponibel likviditet per årsskiftet. För den finska verksamheten har Sagax härutöver avtalat med Swedbank om en outnyttjad revolverande kreditfacilitet om 5 miljoner euro som står till Sagax förfogande att använda för vissa fastigheter till och med januari 2019.

Sagax etablerade 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, men med outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Följaktligen har 399 miljoner kronor i outnyttjade kreditfaciliteter ej inkluderats i uppgiften ovan om disponibel likviditet då de fungerar som backup till certifikatprogrammet.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Per 31 december 2015 uppgick de räntebärande skulderna till 10 568 (8 525) miljoner kronor.

En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle med kapitalstrukturen den 31 december 2015 påverkat räntekostnaderna med 35 (33) miljoner kronor om året med beaktande av Sagax räntederivat. En sänkning av marknadsräntorna med en procentenhet skulle ha ökat Sagax räntekostnader med 20 (-33) miljoner kronor på årsbasis. Om de underliggande marknadsräntorna (basräntorna) stiger till 2,0 %, vilken är den genomsnittliga vägda strikeräntan för Sagax

NOT 32 Verksamhetsrisker, forts.

räntetak, minskar effekten på Sagax räntekostnader med 17 (8) miljoner kronor för varje tillkommande procentenhets ökning av underliggande marknadsräntor. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en ökning av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet påverkat räntekostnaderna med 106 (85) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 3,0 (3,0) år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.

VALUTARISK

Sagax ägde vid årsskiftet 85 (55) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland och 3 (1) fastigheter i Frankrike, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2015 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 4 019 (3 366) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland och Frankrike uppgick vid samma tidpunkt till 6 345 (4 482) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 918 (1 151) miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

Sagax äger även 2 fastigheter i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheten i Danmark uppgick till 84 miljoner kronor. Fastigheterna var belånade med motsvarande totalt 53 miljoner svenska kronor vid årsskiftet.

ORGANISATORISK RISK

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets tillväxt har bidragit till att minska denna risk under de senaste åren. Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning. Sagax har haft låg personalomsättning under de senaste åren. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och Sagax har även upprättat årliga incitamentsprogram för att attrahera nya medarbetare och behålla befintliga medarbetare.

OPERATIONELLA RISKER

Sagax kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kon-

troll eller oegentligheter. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Sagax arbetar löpande med att utveckla bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

MILJÖRISK

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Sagax för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Sagax negativt. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Sagax genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. Sagax har heller inte identifierat några väsentliga miljörisker.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Sagax har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning.

Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter utom en specialfastighet, och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall ersättas av hyresgästerna.

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

NOT 32 Verksamhetsrisker, forts.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2015

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ⁵⁾	Effekt på eget kapital ⁵⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-15	+/-12	+/-12
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-14	+/-11	+/-11
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+2	+/-2	-/+2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-35/-20	-27/-16	-27/-16
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	+74/-17	+58/-13	+58/-13
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	E T	+186/-198	+186/-198
Förändring av valutakursen SEK/EUR ⁴⁾	+/-10 %	+/-42	+/-20	+/-150
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2015	+/-10 %	+/-9	+/-7	+/-7

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Exklusive resultatandelar i joint ventures och intresseföretag.

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

5) 22 % scablonskatt beaktad.

NOT 33 Viktiga händelser efter räkenskapsårets 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 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 förvärfas 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.

Den 12 februari 2016 pressmeddelades att Sagax ingått ett villkorat avtal om förvärv av en fastighetsportfölj i Finland bestående av 2 stormarknader och 184 närlivsbutiker för totalt 850 miljoner kronor. Stormarknaderna är uthyrda till S-Gruppen och närlivsbutikerna är uthyrda till SLK. Stormarknaderna är belägna i Åbo och Tammerfors. Närlivsbutikerna är belägna i hela Finland. Den uthyrningsbara arean uppgår till 156 000 kvadratmeter varav 94 % är uthyrd. Fastighetsportföljens hyresintäkter uppgår för närvarande till motsvarande 100 miljoner kronor per år. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 6,1 år. Den finska handelskoncernen Kesko offentliggjorde den 18 november 2015 att Kesko avtalat om förvärv av SLK samt att förvärvet är villkorat av bland annat Konkurs- och konsumentmyndighetens godkännande. Sagax förvärv av fastighetsportföljen är i sin tur villkorat av att Kesko förvärvar SLK. Fastighetsportföljen förvärfas från en engelsk fond som förvärvade fastigheterna från SLK i en sale and leasebacktransaktion 2006. Köpeskillingen kommer att finansieras med tillgänglig likviditet och befintliga kreditfaciliteter.

Den 14 mars 2016 pressmeddelades att Sagax beslutat att etablera ett program för emission av företagscertifikat i Finland. Rambeloppet uppgår till 150 miljoner euro, motsvarande cirka 1,4 miljarder kronor. Företagscertifikatprogrammet diversifierar Sagax finansieringskällor och utgör ett kostnadseffektivt komplement till existerande finansiering. Arrangör av företagscertifikatprogrammet är Swedbank och emissionsinstitut är Swedbank och Danske Bank.

Den 14 mars 2016 pressmeddelades även att Sagax avtalat om förvärv av en fastighetsportfölj i Frankrike omfattande 14 industrifastigheter varav 8 stycken i Paris, 4 stycken i Lyon samt 2 mindre fastigheter utanför dessa marknader. Investeringen uppgår till motsvarande 455 miljoner kronor varav 74 % avser fastigheterna i Paris, 23 % avser fastigheterna i Lyon och 3 % avser de övriga fastigheterna. Fastighetsportföljen omfattar 79 000 kvadratmeter uthyrningsbar area med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 83 %. Två fastigheter i Paris omfattande 9 000 kvadratmeter uthyrningsbar area förvärfas vakanta. Återstående 12 fastigheter omfattar 70 000 kvadratmeter och har en uthyrningsgrad om 91 % fördelat på 50 hyresgäster. Den genomsnittliga direktavkastningen beräknas inledningsvis uppgå till 6,4 % för hela portföljen samt till 7,3 % exklusive de två helt vakanta fastigheterna. Vid fastighetsförvärv i Frankrike har berörda kommuner rätt att förköpa de fastigheter som säljs inom kommungränserna. Detta gäller även de aktuella förvärven. Sagax beräknas få besked i förköpsfrågan i slutet av maj 2016. Under förutsättning att förköp inte sker i sådan omfattning att fastighetsportföljens sammansättning försämrats för Sagax, beräknas tillträde att äga rum den 15 september 2016.

Den 29 mars 2016 pressmeddelades att Sagax förlängt sex hyresavtal omfattande sammanlagt 64 000 kvadratmeter avseende Sagax fastigheter i Hechingen, Tyskland. De nya hyresavtalen löper till och med augusti 2037 vilket är en förlängning med 5 år. Avtalens sammanlagda hyresvärde beräknas till 1,4 miljarder kronor. Lokalerna används av Baxterkoncernen för medicinteknisk produktion samt forskning och utveckling.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande fria fond och vinstmedel:

Fritt eget kapital	1 026 977 219,89 kr
Årets resultat	-6 415 774,70 kr
Summa	1 020 561 445,18 kr

Till stamaktieägarna utdelas 1,15 kronor per stamaktie av serie A och serie B	182 016 194,80 kr
Till preferensaktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie	116 500 000,00 kr
Balanseras i överkursfond	722 045 250,38 kr
Summa	1 020 561 445,18 kr

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION SAMT BEMYNDIGANDE ATT ÅTERKÖPA EGNA AKTIER

Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § skall styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning. Vidare följer av 19 kap 22 § att styrelsen skall avge ett yttrande avseende förslag till beslut om återköp av egna aktier.

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 1,15 kronor per stamaktie av serie A och serie B för räkenskapsåret 2015. Som avstämningsdag för utdelningen på stamaktier föreslås den 6 maj 2016.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2015 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen torsdagen den 30 juni 2016, fredagen den 30 september 2016, fredagen den 30 december 2016 och fredagen den 31 mars 2017. Styrelsens förslag om vinstutdelning till preferensaktieägarna är i enlighet med bolagsordningen, vilken stipulerar villkoren för preferensaktierna.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 14 vid årsstämman skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 67 655 260 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2016 motsvarar 33 % av koncernens förvaltningsresultat för 2015 och 40 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2015. Om det bemyndigande att emittera preferensaktier som föreslås årsstämman 2016 utnyttjas maximalt kommer den föreslagna vinstutdelningen istället att högst motsvara 41 % av koncernens förvaltningsresultat för 2015 och högst 49 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före för-

ändring av rörelsekapital 2015. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna samt det föreslagna bemyndigandet avseende beslut om återköp av aktier är försvarliga med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen samt efter eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturen.

Föreslagen utdelning utgör 20 % av moderbolagets egna kapital och 5 % av koncernens egna kapital per 31 december 2015. Om det bemyndigande att emittera preferensaktier som föreslås årsstämman 2016 utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen istället att utgöra högst 24 % av moderbolagets egna kapital och högst 6 % av koncernens egna kapital per 31 december 2015. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och utveckling. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen samt det föreslagna bemyndigandet avseende återköp av egna aktier. Vinstutdelningen eller utnyttjande av bemyndigandet att återköpa egna aktier kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Den föreslagna vinstutdelningen och eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen eller det föreslagna bemyndigandet att återköpa egna aktier inte framstår som försvarliga.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 april 2016

Göran E Larsson
Styrelsens ordförande

Filip Engelbert
Styrelseledamot

Staffan Salén
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot och
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2016

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Sagax (publ), org.nr 556520-0028

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Sagax för räkenskapsåret 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72-77. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-127.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärde-

ring av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72-77. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat samt rapporten över finansiell ställning för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Sagax för år 2015. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72-77 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 12 april 2016

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Bolagsordning

AB SAGAX (PUBL) 556520-0028

§1

Bolagets firma är AB Sagax. Bolaget är publikt (publ).

§2

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm Stad.

§3

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§4

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 320 miljoner kronor och högst 1 280 miljoner kronor.

§5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 160 miljoner och högst 640 miljoner. Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Preferensaktier och stamaktier av serie A och serie B får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 % av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om två (2) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 0,50 kronor och utbetald utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger två (2) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Inne-

stående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 0,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av trettio (30) kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och

serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier, som ska inlösas, bestämmas på stämman genom lottdragning. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det han underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 35 kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§6

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter.

§7

Bolaget ska ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleant(er) eller ett registrerat revisionsbolag.

§8

Kallelse till bolagsstämman ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet. För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare anmäla sig hos styrelsen senast kl. 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§9

Beslut i nedan angivna frågor är endast giltigt om det biträts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet.

- Beslut om förändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende; och
- Beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna.

§10

Kalenderåret ska vara bolagets räkenskapsår.

§11

Årsstämma ska hållas tidigast dagen efter sista vardagen i mars månad och senast den 15 juni. På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

- Val av ordförande på stämman
- Upprättande och godkännande av röstlängd
- Godkännande av dagordning
- Val av en eller två justeringsmän
- Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
- Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
- Beslut
 - om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
- Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
- Val av styrelse och revisor samt eventuella revisorssuppleanter
- Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§12

Skulle mellan bolaget och styrelsen eller ledamot därav eller aktieägare uppkomma tvist, ska den avgöras av skiljemän i enlighet med gällande lag om skiljeförfarande.

§13

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Antagen vid bolagets extra bolagsstämman den 19 mars 2013.

Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)

Aktieägarna i AB Sagax (publ), 556520-0028 ("Bolaget") kallas härmed till årsstämma tisdagen den 3 maj 2016 kl. 17.00, i Spårvagnshallarna, Birger Jarlsgatan 57 A Stockholm.

DELTAGANDE PÅ ÅRSSTÄMMAN

Aktieägare som vill delta på årsstämman skall:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken onsdagen den 27 april 2016, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget på följande adress: AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm eller via e-post till: coco.thorin@sagax.se, senast onsdagen den 27 april 2016 kl. 16.00.

Vid anmälan skall uppges namn och person- eller organisationsnummer samt gärna adress och telefonnummer.

OMBUD OCH FULLMAKTSFORMULÄR

Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda fullmakt för ombudet. Den som företräder en juridisk person skall förete registreringsbevis (eller motsvarande behörighetshandling) utvisande att de personer som har undertecknat fullmakten är behöriga firmatecknare för aktieägaren. För att underlätta inpasseringen vid bolagsstämman bör fullmakt i original (med eventuella behörighetshandlingar) sändas till Bolaget, tillsammans med anmälan om deltagande. Fullmakten får inte vara utfärdad tidigare än fem år innan stämman. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Bolagets webbplats, www.sagax.se, samt sänds utan kostnad till aktieägare som begär det och uppger sin postadress eller e-post. För att beställa fullmaktsformulär gäller samma adress och e-post som ovan.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt inregistrera aktierna hos Euroclear i eget namn för att äga rätt att delta på årsstämman. Sådan registrering, som normalt tar några dagar, skall vara verkställd (registrerad hos Euroclear) onsdagen den 27 april 2016 och bör därför begäras hos förvaltaren i god tid före detta datum.

ANTAL AKTIER

Bolaget har per dagen för kallelsens utfärdande totalt 217 524 952 aktier, varav 58 250 000 utgörs av preferensaktier (var och en medförande 1/10 röst), 13 416 822 utgörs av stamaktier av serie A (var och en medförande 1 röst) och 145 858 130 utgörs av stamaktier av serie B (var och en medförande 1/10 röst) motsvarande totalt 33 827 635 röster. Bolaget innehar 1 000 000 egna aktier av serie B, motsvarande 100 000 röster.

Förslag till dagordning

Styrelsens förslag till dagordning på årsstämman:

1. Öppnande av stämman och val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman har blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
7. Beslut

- a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
- b) om dispositioner beträffande Bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen
- c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören

8. Beslut om antalet styrelseledamöter
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer
10. Val av styrelse, styrelseordförande och revisorer
11. Beslut om principer för utseende av valberedning
12. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
13. Beslut om införandet av Incitamentsprogram 2016/2019 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB och b) godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till anställda i Bolaget eller dess dotterbolag
14. Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler
15. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp av egna aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler och/eller överlåtelser av egna aktier och/eller teckningsoptioner
16. Stämmans avslutande

BESLUTSFÖRSLAG

Punkt 1

Valberedningen föreslår att till ordförande vid årsstämman välja Göran E Larsson.

Punkt 7 b)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 1,15 kronor per stamaktie av serie A och serie B 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. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslår styrelsen den 6 maj 2016. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen torsdagen den 30 juni 2016, fredagen den 30 september 2016, fredagen den 30 december 2016 och fredagen den 31 mars 2017. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag. Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 14 nedan skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken.

Punkt 8

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sex för tiden intill nästa årsstämma.

Punkt 9

Valberedningen föreslår att arvoden skall utgå med 300 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete. Valberedningens förslag till styrelsesammansättning innebär att det totala arvodet blir 960 000 kronor. Styrelseledamot skall äga rätt att fakturera styrelsearvodet genom eget bolag under förutsättning att det är kostnadsneutralt för Bolaget. Arvodet till revisorerna föreslås utgå enligt godkänd räkning.

Punkt 10

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Valberedningen föreslår vidare att Staffan Salén väljs till styrelsens ordförande. Om uppdraget som styrelseordförande skulle upphöra i förtid, skall styrelsen inom sig välja ny ordförande. Det noteras att Göran E Larsson, som varit styrelseledamot sedan 2001 och styrelsens ordförande sedan 2004, avböjt omval.

Närmare uppgifter om de föreslagna styrelseledamöterna finns tillgängliga på Bolagets webbplats www.sagax.se.

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att för den kommande ettårsperioden omvälja Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag, som har för avsikt att utse Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor.

Punkt 11

Valberedningen föreslår att årsstämman utser en valberedning enligt följande principer.

Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna (härmed avses såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare), enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2016, som vardera utser en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. För det fall någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna ej önskar utse sådan representant skall den fjärde största aktieägaren eller ägargruppen tillfrågas och så vidare intill dess att valberedningen består av fyra ledamöter.

Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot skall inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall tillkännages senast sex månader före årsstämman 2017. Om le-

damot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört och om valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, skall valberedningen utse ny ledamot enligt principerna ovan, men med utgångspunkt i Euroclears utskrift av aktieboken snarast möjligt efter det att ledamoten lämnat sin post. Ändring i valberedningens sammansättning skall omedelbart offentliggöras. Inget arvode skall utgå till ledamöterna för deras arbete i valberedningen.

Valberedningen skall lägga fram förslag i följande frågor för beslut till årsstämman 2017:

- a) förslag till stämмоordförande
- b) förslag till styrelse
- c) förslag till styrelseordförande
- d) förslag till revisorer
- e) förslag till styrelsearvoden, med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen
- f) förslag till arvode för Bolagets revisorer
- g) förslag till principer för valberedningen inför årsstämman 2018.

Punkt 12

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare enligt i huvudsak följande.

Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelsens ersättningskommitté och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med övriga ledande befattningshavare i enlighet med nedanstående riktlinjer. Överenskommelser med övriga ledande befattningshavare träffas av verkställande direktören i förening med styrelsens ordförande.

Bolaget skall ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Ersättning till Bolagets ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Den huvudsakliga ersättningen skall utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget skall avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger skall det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 procent av den fasta årslönen. Styrelsen skall därutöver årligen utvärdera om ett aktie- eller aktiekursanknutet incitamentsprogram skall föreslås årsstämman eller inte. Uppsägningslön skall uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag skall ej tillämpas.

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare skall detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Punkt 13

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om införandet av Incitamentsprogram 2016/2019 genom att Bolaget genomför en emis-

sion av teckningsoptioner samt överlåtelse av teckningsoptioner till personer som är eller blir anställda i Bolaget eller dess dotterbolag, med undantag för den verkställande direktören i Bolaget, ("Anställda") på nedanstående villkor ("Incitamentsprogram 2016/2019").

A. Emission av teckningsoptioner till Dotterbolaget

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en emission av högst 400 000 teckningsoptioner av serie 2016/2019. Rätt till teckning skall, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Satrap Kapitalförvaltning AB, org.nr. 556748-3309, ("Dotterbolaget"). Teckningsoptionerna skall ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att teckna en (1) ny stamaktie av serie B i Bolaget. Teckningsoptionerna skall tecknas under perioden från och med den 3 maj 2016 till och med den 11 maj 2016 på separat teckningslista. Styrelsen bemyndigas att förlänga teckningstiden.

Teckningskursen för aktie vid utnyttjandet av teckningsoption skall utgöras av stamaktien av serie B:s genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna med upp- eller nedräkning beroende på alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden från den 16 maj 2016 till och med den 31 maj 2019. Stamaktien av serie B:s genomsnittskurs vid emissions-tidpunkten utgörs av den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 9 maj 2016 till och med den 16 maj 2016 enligt Nasdaq Stockholm. Teckningskursen får inte vara lägre än det aktuella kvotvärdet på stamaktien av serie B.

Teckningsoptionerna kan utnyttjas genom anmälan om teckning av nya aktier under tiden den 3 juni 2019 till och med den 13 juni 2019. Aktier som tecknas med utnyttjande av teckningsoptionerna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att teckning verkställts.

Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie B beräknas uppgå till högst 400 000 stycken motsvarande cirka 0,27 procent av det totala antalet stamaktier av serie B i Bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 700 000 kronor.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen önskar främja Bolagets långsiktiga intressen genom att bereda Anställda ett väl avvägt incitamentsprogram, som ger dem möjlighet att ta del i Bolagets långsiktiga värdeutveckling.

B. Godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till Anställda

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar om att godkänna att Dotterbolaget får överlåta högst 400 000 teckningsoptioner i Bolaget av serie 2016/2019 till Anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2016/2019.

Varje Anställd skall erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt i Incitamentsprogram 2016/2019. För det

fall den Anställda har varit tjänstledig, föräldraledig, långtidssjuk-skriven eller liknande under den tolv månadersperiod som föregår dagen då den Anställda erbjuds förvärva teckningsoptioner inom ramen för Incitamentsprogram 2016/2019, skall en anpassning av det antal teckningsoptioner som den Anställda erbjuds förvärva ske. Sådan anpassning ska innebära att antalet teckningsoptioner den Anställda erbjuds minskas proportionerligt i förhållande till det antal månader den Anställda inte har varit i tjänst.

Teckningsoptionerna skall erbjudas Anställda till en kurs motsvarande ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av en optionsvärderingsmodell baserad på Monte Carlo simulering. Beräkningen utförs baserat på en teckningskurs på stamaktien av serie B motsvarande den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 9 maj 2016 till och med den 16 maj 2016 enligt Nasdaq Stockholm.

Med hänsyn till att teckningsoptionerna skall överlåtas till Anställda till ett beräknat marknadspris bedöms inte Incitamentsprogram 2016/2019 i sig medföra några kostnader utöver vissa mindre kostnader för upprättande och administration. Avsikten är dock att den personal som väljer att delta i Incitamentsprogram 2016/2019 skall erhålla en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp som efter skatt, beräknat med tillämpning av en skattesats om 50 procent, motsvarar 50 procent av optionspremien. Kostnaden för denna premiesubvention vid fullt deltagande i Incitamentsprogram 2016/2019, exklusive sociala avgifter, beräknas uppgå till maximalt 2 600 000 kronor. Teckningsoptionerna kommer heller inte att få några redovisningsmässiga konsekvenser annat än den nyss nämnda premiesubventionen. Utspädnings-effekten av teckningsoptionerna kan dock komma att påverka nyckeltal per aktie i enlighet med redovisningsstandarden IAS 33.

Vid ett antaget pris per teckningsoption om 9,40 kronor kommer befintliga Anställda att erbjudas att förvärva totalt 278 000 teckningsoptioner. Bolaget erhåller då en sammanlagd teckningsoptionspremie om 2 613 200 kronor (utan avräkning för premiesubvention). Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna och vid en antagen teckningskurs om 90 kronor kommer Bolaget därutöver att tillföras en emissionslikvid om ca 25 miljoner kronor. Om, under dessa omständigheter, ytterligare teckningsoptioner skulle förvärfas av Anställda som tillkommer under året kan Bolaget erhålla en ytterligare teckningsoptionspremie om högst 1 146 800 kronor. Vid fullt utnyttjande av dessa teckningsoptioner kan Bolaget därutöver tillföras en ytterligare emissionslikvid om ca 11 miljoner kronor.

Teckningsoptionerna skall överlåtas till de Anställda senast före årsstämman 2017, varefter icke överlåtna teckningsoptioner skall makuleras.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen önskar främja Bolagets långsiktiga intressen genom att bereda Anställda ett väl avvägt incitamentsprogram, som ger dem möjlighet att ta del i Bolagets långsiktiga värdeutveckling.

Punkt 14

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera

tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i Bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i Bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2016. Emissionerna skall ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning skall, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner skall kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag.

Punkt 15

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler att Bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.

Vidare föreslås att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsestillfället. Överlåtelse av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och/eller preferensaktier skall även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på Nasdaq Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Bemyndigandet syftar till att framförallt ge Bolaget flexibilitet vid finansieringen av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag, men även till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med Bolagets kapitalstruktur.

MAJORITETSKRAV

För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkterna 14-15 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädda aktierna. För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkt 13 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädda aktierna.

UPPLYSNINGAR PÅ ÅRSSTÄMMAN

Styrelsen och verkställande direktören skall, om någon aktieägare begär det och styrelsen anser att det kan ske utan väsentlig skada för Bolaget, lämna upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på dagordningen, förhållanden som kan inverka på bedömningen av Bolagets eller dotterföretags ekonomiska situation och Bolagets förhållande till annat koncernföretag. Den som vill skicka in frågor i förväg kan göra det till AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm eller via e-post till: coco.thorin@sagax.se.

ÖVRIGT

Årsredovisning och revisionsberättelse, styrelsens fullständiga förslag till beslut enligt ovan tillsammans med handlingar enligt 18 kap. 4 § och 19 kap. 22 § aktiebolagslagen, samt styrelsens utvärdering av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och revisorns yttrande avseende tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, finns tillgängliga på Bolagets kontor, adress enligt ovan, samt på Bolagets webbplats www.sagax.se senast från och med tisdagen den 12 april 2016. Kopior av nämnda handlingar skickas även dels till de aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress. Därutöver finns valberedningens motiverade yttrande beträffande föreslagen styrelse, samt fullmaktsformulär att tillgå på Bolagets webbplats.

Stockholm i april 2016

AB Sagax (publ)

Styrelsen

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.

Pressmeddelanden

2016-04-01	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)	2015-08-27	Sagax förvärvar fastighet i Helsingfors
2016-03-29	Sagax förlänger hyresavtal avseende 64 000 kvadratmeter	2015-08-26	Delårsrapport för perioden januari-juni 2015
2016-03-14	Sagax avtal om förvärv av 14 fastigheter för 455 Mkr	2015-07-16	Sagax offentliggör prospekt och noterar obligationer på NASDAQ Stockholm
2016-03-14	Sagax etablerar program för företagscertifikat i euro	2015-07-10	Sagax förvärvar fastighet i Stockholm
2016-02-12	Sagax avtalar om villkorat förvärv av fastighetsportfölj i Finland för 850 Mkr	2015-06-18	Sagax förvärvar fastigheter för 690 Mkr
2016-02-11	Bokslutskommuniké 2015	2015-06-11	Sagax emitterar femårigt obligationslån
2016-02-09	Sagax förvärvar industrifastighet i Paris för 106 Mkr	2015-05-07	Årsstämma i AB SAGAX
2016-01-27	Sagax offentliggör obligationsprospekt	2015-05-07	Delårsrapport för perioden januari-mars 2015
2015-12-21	Sagax joint venture Söderport investerar och förlänger hyresavtal	2015-05-07	Sagax förlänger sin kapital- och räntebindning genom att refinansiera 4 250 miljoner kronor motsvarande 49 % av koncernens räntebärande skulder
2015-12-09	Sagax utökar obligationslån 2014/2019 med 250 miljoner kronor	2015-05-06	Sagax löser in utestående obligationslån om 350 Mkr
2015-12-08	Sagax förvärvar för 435 Mkr	2015-04-16	Sagax årsredovisning finns nu på hemsidan www.sagax.se
2015-11-17	Sagax förvärvar fyra fastigheter i Helsingfors för 156 miljoner kronor	2015-04-07	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
2015-11-09	Sagax förvärvar tre fastigheter i Stockholm för 156 miljoner kronor	2015-03-31	Nytt antal preferensaktier
2015-11-04	Sagax etablerar program för företagscertifikat	2015-03-27	Sagax förvärvar industrifastigheter i Sverige
2015-11-02	Sagax valberedning har utsetts	2015-03-27	Sagax offentliggör prospekt
2015-10-22	Sagax joint venture Söderport avyttrar för 154 Mkr	2015-03-25	Sagax förvärvar i Helsingfors
2015-10-22	Delårsrapport för perioden januari-september 2015	2015-02-20	Sagax genomför riktad preferensaktieemission om 100 Mkr till en institutionell investerare
2015-10-21	Sagax offentliggör prospekt och noterar obligationer i Euro på NASDAQ Stockholm	2015-02-13	Bokslutskommuniké 2014
2015-10-05	Sagax köper och säljer	2015-01-20	Sagax offentliggör prospekt och noterar obligationer på NASDAQ Stockholm
2015-09-03	Sagax emitterar femårigt obligationslån i Euro	2015-01-12	Sagax genomför första förvärvet i Paris

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2016	3 maj 2016
Årsstämma 2016	3 maj 2016
Delårsrapport januari-juni 2016	13 juli 2016
Delårsrapport januari-september 2016	26 oktober 2016

Utbetalningar av utdelning till preferensaktieägare

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 ¹⁾	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 ¹⁾	05 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 ¹⁾	4 januari 2017

Mars 2017

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2017
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2017
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2017
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	05 april 2017

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

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