

ÅRSREDOVISNING 2016

AB | SAGAX

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

Innehåll

Året i korthet	1
Sagax i korthet	2
VD har ordet	3

Förvaltningsberättelse

Affärsidé, mål och strategier	6
Sagax utveckling	8
Marknadsöversikt	9
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	16
Förändringar i fastighetsbeståndet	20
Marknadsområde Stockholm	24
Marknadsområde Helsingfors	26
Marknadsområde Övriga Sverige	27
Marknadsområde Övriga Finland	28
Marknadsområde Övrigt	29
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	31
Finansiering	34
Joint ventures och intresseföretag	41
Aktuell intjäningsförmåga	44
Risker och riskhantering	46
Aktien och ägarna	50
Moderbolaget	55
Miljöarbete	56
Organisation och medarbetare	60
Bolagsstyrningsrapport	62
Styrelse	68
Företagsledning	70
Revisor	70
Flerårsöversikt	72
Händelser efter årets utgång	75

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat	76
Kommentarer till koncernens totalresultat	77
Rapport över koncernens finansiella ställning	78
Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde	79
Rapport över kassaflöde, koncernen	80
Förändringar av eget kapital, koncernen	81
Moderbolagets resultaträkning	82
Moderbolagets balansräkning	83
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	84
Förändringar av eget kapital, moderbolaget	85
Redovisningsprinciper och noter	86
Förslag till vinstdisposition (Not 33)	117
Revisionsberättelse	120

Fastighetsförteckning	123
Bolagsordning	136
Kallelse till årsstämma	138
Definitioner	144
Pressmeddelanden	145
Kalendarium	145

Året i korthet

*Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 1 098 (895) miljoner kronor.
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade
med 29 % till 965 (750) miljoner kronor.*

Intäkterna ökade med 21 %

Hysesintäkterna ökade med 21 % till 1 563 miljoner kronor (1 291 miljoner kronor föregående år). Hysesintäkterna påverkades positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultatet ökade med 23 %

Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 1 098 (895) miljoner kronor varav 247 (233) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har främst ökat till följd av fastighetsinvesteringar samt relativt lägre finansiella kostnader under 2016. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 22 % till 5,96 (4,90) kronor.

Fastigheter omvärderades med 1 891 miljoner kronor

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 1 891 (946) miljoner kronor varav 565 (269) miljoner kronor avsåg fastigheter i joint ventures. Orealiserade värdeförändringar för Sagax fastigheter i Sverige uppgick till 714 miljoner kronor och för fastigheterna utomlands till 592 miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 20 628 (16 189) miljoner kronor vid årsskiftet. Direktavkastningen uppgick till 7,1 % (7,4 %) under 2016.

Finansiella instrument omvärderades med –89 miljoner kronor

Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med –100 (106) miljoner kronor, varav –38 (52) miljoner kronor till

följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures. Omvärderingarna har främst skett till följd av att marknadsräntorna fallit under året. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en realiserad värdeförändring om 11 (–) miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 453 miljoner kronor

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 453 (1 681) miljoner kronor, motsvarande 14,50 (9,85) kronor per stamaktie efter utspädning.

Sagax nettoinvesterade 2 780 miljoner kronor

Sagax nettoinvesterade under året 2 780 (2 364) miljoner kronor i fastigheter. 257 fastigheter förvärvades och 43 fastigheter avyttrades.

Kassaflödet ökade med 29 %

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 29 % till 965 (750) miljoner kronor motsvarande 5,12 (3,99) kronor per stamaktie efter utspädning.

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs med 26 % till 1,45 (1,15) kronor. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie och D-aktie, med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 34,8 % av förvaltningsresultatet.

Nyckeltal i urval

	2016	2015	2014	2013	2012
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Förändring jämfört med föregående år	22 %	31 %	37 %	27 %	4 %
Resultat per A- och B-aktie, kr	14,53	9,88	4,06	4,44	1,82
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2016 föreslagen)	1,45	1,15	0,80	0,55	0,43
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,9	2,6	2,4	2,2
Belåningsgrad	54 %	59 %	59 %	60 %	62 %
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	20 628	16 189	13 428	10 825	9 396
Fastigheternas direktavkastning	7,1 %	7,4 %	7,6 %	7,7 %	7,8 %
Hysesduration, år	7,1	7,4	8,2	8,0	8,4

Sagax i korthet

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Fastighetsinnehavet per 31 december 2016 värderades till 20,6 miljarder kronor fördelat på 440 fastigheter. AB Sagax (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2016 omfattade fastighetsbeståndet 440 (225) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 312 000 (1 860 000) kvadratmeter. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Frankrike, Tyskland, Nederländerna och Danmark. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 31 % (39 %) av hyresvärdet och 38 % (43 %) av marknadsvärdet är koncentrerat (se diagram nedan).

Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterade årshyran uppgick till 1 880 (1 453) respektive 1 759 (1 394) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (96 %).

KUNDER

Sagax hade 1 083 hyresavtal vid årets utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,1 (7,4) år. De tio största kundernas sammanlagda årshyra motsvarade cirka 38 % av Sagax kontrakterade årshyra uppdelat på 255 separata avtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa hyresavtal uppgick till 9,8 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 12 565 (10 568) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 3,1 % (3,3 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 54 % (59 %) och

räntetäckningsgraden till 339 % (285 %), se utvecklingen i diagrammet nedan. Ränte- och kapitalbindning uppgick till 2,7 (3,0) respektive 3,6 (4,2) år.

Sagax finansiella kostnader 2016 uppgick till 409 (390) miljoner kronor motsvarande 57 % (61 %) 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 -23/-28 miljoner kronor under det kommande året, motsvarande -2 % /-2 % av det prognosticerade förvaltningsresultatet för 2017.

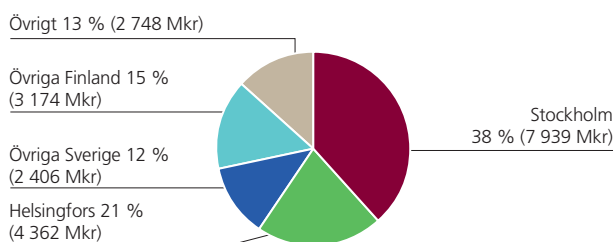
AKTIERNA

Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie av A, B och D samt preferensaktier. Alla fyra aktieslagen är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget hade vid årets utgång 8 816 (7 616) aktieägare. Sagax börsvärde uppgick till 15 459 (13 255) miljoner kronor vid årets utgång.

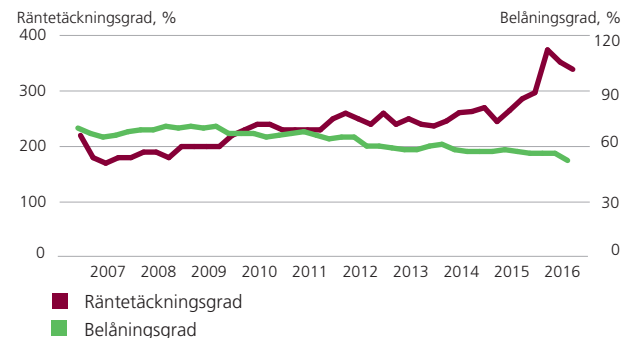
Förvaltningsresultatet 2016 per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 5,96 (4,90) kronor, vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 13,7 (14,6) gånger.

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 39,14 (25,93) kronor vid årets slut. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 53,78 (35,52) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 144. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 209 % (277 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 152 % (202 %) av EPRA NAV per stamaktie.

Fastigheternas marknadsvärde



Belånings- och räntetäckningsgrad



Vd har ordet

BÄSTE AKTIEÄGARE,

Sagax fokuserar på ett relativt litet marknadssegment, fastigheter för lager och lätt industri. Generellt karakteriseras marknadssegmentet av begränsad hyrespotential men hög stabilitet och relativt hög direktavkastning.

Sagax har varit verksam inom detta segment i många år. Verksamheten har sedan starten visat god lönsamhet och positivt kassaflöde. Bolaget investerar huvudsakligen i fastigheter som förväntas generera stabila driftnetton som i sin tur förväntas utgöra investeringens huvudsakliga avkastning. Affärsmodellen bygger inte på stigande fastighetsvärden utan på stabila kassaflöden. Vi förvaltar fastigheterna med ett mycket långsiktigt perspektiv.

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen äger Sagax fastigheter indirekt genom två joint ventures: 50 % av Söderport Fastigheter, som fokuserar på kommersiella fastigheter, och 15 % av Hemsö Fastigheter, som fokuserar på samhällsfastigheter.

2016 kan för Sagax del schematiskt beskrivas enligt följande: Fastighetsportföljen genererade 7,1 % direktavkastning vilket finansierades med 61 % räntebärande skulder som löpte med 3,1 % ränta. Detta innebär att 2,0 procentenheter av direktavkastningen togs i anspråk för att täcka de finansiella kostnaderna. De återstående 5,1 procentenheterna motsvarade 12,5 % löpande avkastning på aktieägarnas kapital.

Därutöver påverkades avkastningen på eget kapital av kostnaderna för Sagax centrala administration och förvaltningsresultatet från våra joint ventures. Netto bidrog dessa poster med 2,4 procentenheter till avkastningen på eget kapital. Sammantaget nådde Sagax 15 % avkastning på eget kapital obeaktat skatt och värdeförändringar.

Riskerna i verksamheten består i huvudsak av att vi kan missbedöma stabiliteten i en fastighets 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. Vi hanterar våra finansiella risker genom att diversifiera vår finansiering, kapital- och räntebinda i flera år framöver och ha goda likviditetsreserver.

Sagax verksamhet är inte mer komplicerad än så.

Ett europeiskt fastighetsbolag

Sagax har sedan 2004 investerat utomlands och idag återfinns 50 % av vår fastighetsportfölj utanför Sveriges gränser. Sagax är därmed snarare ett europeiskt fastighetsbolag än ett svenskt sådant. Utöver Finland är Sagax aktivt i Frankrike och Nederländerna. I jämförelse med flertalet börsnoterade svenska fastighetsbolag är detta ett ovanligt strategival.

Väl medvetna om de risker som en ny marknad medför kan följande observeras. De underliggande drivkrafterna för utbud och efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, det vill säga urbanisering och begränsad nyproduktion, är snarlika i flera europeiska städer. De välutvecklade europeiska fastighetsmarknaderna är även relativt standardiserade vad gäller information och transaktionsprocesser. Olika delarna



skall inte underdrivas. Samtidigt är de dock inte av den digniteten att Sagax hindras från att bedriva en framgångsrik verksamhet. En betydande fördel för bolaget med att vara aktivt i flera marknader är att det skapar bättre förutsättningar att investera där den riskjusterade avkastningen för tillfället är högst.

Fastighetsverksamhet utanför Sverige möts ibland av skepsis hos svenska investerare. Detta förklaras sannolikt av associationer till den fastighetskris Sverige upplevde i början av 1990-talet och de fastighetsinvesteringar som då hade gjorts utomlands. Den historiekunnige vet dock att det fundamentala problemet inte var verksamheten utanför Sveriges gränser utan en ohållbar affärsmodell med underliggande negativa operativa kassaflöden.

Mer än ett decennium efter att Sagax gjorde sin första investering i Finland kan jag konstatera att beslutet varit ett lyckokast för aktieägarna. Med den kunskap vi har idag kan jag bara beklaga att vi inte haft förmåga att etablera verksamheterna i Frankrike och Nederländerna tidigare. Från och med 2017 kommer Sagax att rapportera dessa två marknader som separata segment.

God totalavkastning

Även om Sagax affärsmodell inte bygger på förädling av fastighetsbeståndet så gör bolaget givetvis sitt absolut bästa härvidlag. Utöver alla de löpande förvaltningsåtgärder som vidtas i detta syfte har Sagax investerat 1,2 miljarder kronor i fastighetsbeståndet under de senaste fem åren för att förädla detsamma.

Under 2016 uppgick fastighetsportföljens totalavkastning, det vill säga summan av fastigheternas direktavkastning (7,1 %) och värdeförändring (8,0 %) utan hänsyn tagen till belåning, till 15,1 %. Detta motsvarar cirka 1 500 baspunkter i riskpremie i förhållande till den riskfria långräntan.

Under de senaste tio åren har totalavkastningen för Sagax fastighetsbestånd uppgått till 10,5 % per år, vilket kan jämföras med den svenska marknadens genomsnittliga totalavkastning om 8,2 % under samma period. Trots att Sagax således har en historik av relativt hög totalavkastning är 2016 års utfall anmärkningsvärt. Det är svårt att se att fastighetsportföljen över tid kommer att kunna generera en totalavkastning som signifikant avviker från direktavkastningen med tillägg för långsiktig ekonomisk tillväxt och inflation. Således upplever jag en totalavkastning i linje med det historiska genomsnittet som en mer realistisk framtidsbild snarare än utfallet för 2016.

Ovan sätter också fokus på betydelsen av fastigheternas direktavkastning för aktieägarnas förmögenhetstillväxt: ju lägre direktavkastning, desto större blir aktieägarnas beroende av hyrestillväxt. Obeaktat effekter av belåning och vid antagande om oförändrade avkastningskrav kommer ett förvärv av en fastighet med 7,0 % direktavkastning som stiger med 2,0 % per år, exempelvis till följd av inflation, ha gett aktieägarna en internränta om 9,0 % efter tio år. Driftnettot antas öka med 20 % under denna period, en betydande ökning. Med samma antaganden måste ett förvärv av en fastighet med 5,0 % direktavkastning generera mer än dubbelt så hög driftnettotillväxt för att nå samma internränta. I detta fall måste driftnettot således stiga med 45 % på tio år. Exemplet syftar till att illustrera det implicita antagandet om hyrestillväxt som uttrycks genom direktavkastningskravet och varför Sagax tillmäter direktavkastning stor betydelse.

Stabil intjäning

En central utgångspunkt i Sagax affärsidé är att såväl hyror som uthyrningsgrader för lokaler för lager och lätt industri är mycket stabila. Sagax förvaltningsstrategi bygger på att acceptera lägre hyresnivåer om istället längre avtalstider kan erhållas. Investeringsstrategin bygger på att hyresgästernas kreditvärdighet har en stor, och utanför storstadsregionerna avgörande, betydelse. Av de senaste tio årens verksamhet kan vi konstatera att antagandena om hyresnivåernas och uthyrningsgradernas stabilitet tycks vara korrekta.

Volatiliteten i de inflationsjusterade hyrorna i Sagax portfölj och i bolagets marknader i stort har varit nästintill obefintlig trots flera mycket olika konjunkturer under perioden. Hyresgästerna tycks även ha en låg benägenhet att avflytta.

Under de senaste fem åren har exempelvis mindre än 5 % av bolagets årliga hyresvärde omsatts. Detta är en mycket låg omsättning och innebär att endast ett fåtal procentenheter av intäkterna måste ersättas varje år för en bibehållen intjäning. Värt att särskilt framhålla är att vi har noterat snabbt stigande marknadshyror i Stockholm under 2016. Som framgår ovan är detta ovanligt i Sagax marknader. Huruvida detta är en engångsjustering eller om hyrorna fortsätter att stiga under 2017-2018 är dock för tidigt att säga.

Den ekonomiska uthyrningsgraden under perioden 2007-2017 har som lägst uppgått till 92 % (år 2013) och som högst till 97 % (år 2007). Uthyrningsgraden sjönk med 2 procentenheter till 94 % under 2016. Detta är uteslutande en konsekvens av att Sagax förvärvat fastigheter med vakansvärde om 65 miljoner kronor under året. Justerat för dessa förvärv har den ekonomiska uthyrningsgraden stigit trots den höga uthyrningsgraden vid årets ingång. Detta illustrerar den starka efterfrågan på lokaler i Sagax marknader och förklarar varför bolaget valde att förvärva fastigheter med relativt stora vakanser under 2016.

Finansiering

Under 2016 uppgick Sagax finansiella kostnader till 409 miljoner kronor motsvarande 56 % av koncernens totala kostnader. Detta är dubbelt så mycket som exempelvis bolagets fastighetskostnader. Bolagets tillgång till och kostnad för lånefinansiering är en central fråga för att Sagax skall kunna erbjuda aktieägarna en god riskjusterad avkastning. Under 2016 emitterade Sagax en ny aktieserie, "Dividend Share" eller "D-aktie". D-aktiens finansiella karaktär påminner om bolagets preferensaktie men utgör enligt ratinginstitutens kriterier uteslutande eget kapital. Syftet med att ge ut en ny aktieserie är att anpassa bolagets finansiella profil för att uppfylla kriterierna för investment grade, vilket är den kreditklass som institutionella obligationsinvestorer fokuserar på. Under inledningen av 2017 togs nästa steg i detta arbete genom att erbjuda bolagets preferensaktieägare att byta sina aktier till D-aktier.

Varför är ett sådant kreditbetyg eftersträvänsvärt för bolaget? Sagax är och kommer att förbli en stor nettolåntagare. Genom att vara en låntagare med investment grade rating kommer Sagax att ha bättre tillgång till kapitalmarknaden och förmånligare villkor för upplåning.

Utifrån ratingsperspektiv är styrkorna i Sagax affärsmodell bolagets goda kassaflöde och uthyrningsgrad. Svagheten är framför allt bolagets belåningsgrad i relation till storleken på bolaget. Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 12,3 miljarder kronor vid utgången av 2016, motsvarande 60 % av fastigheternas marknadsvärde. Till följd av ratinginstitutens klassificering av preferensaktierna tillkommer dock cirka 1,0 miljard kronor i räntebärande nettoskuld. Min förhoppning är att Sagax genom att ersätta preferensaktierna med D-aktier samt i kraft av egen intjäning skall nå under 60 % justerad belåningsgrad. I kombination med att Sagax fortsätter att växa bör investment grade vara inom räckhåll under nästkommande verksamhetsår.

Om fastighetsvärdering

Sagax existensberättigande är bolagets förmåga att skapa förvaltningsresultat, det vill säga operativt kassaflöde. Fastighetsportföljens bedömda marknadsvärde ägnas oftast begränsat intresse. Nedan utvecklas vad som föranleder den inställningen och varför vi tillmäter kassaflödet en avgörande betydelse.

Fastighetsvärdering är så kallad värdering enligt Nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. Det är alltså den värderingsnivå som kan anses ha högst osäkerhet. Bolagets, det vill säga investerarens, egna antaganden har materiella konsekvenser för värdebedömningen. Risker för partiskhet, även ofrivillig sådan, är därmed uppenbar.

Nivå 3-värderingen innebär även att det inte finns någon likvid marknad som det uppskattade marknadsvärdet kan jämföras emot. Istället approximeras marknadsvärdet på Fastighet A med utgångspunkt i en transaktion omfattande en helt annan tillgång, Fastighet B. Under vissa förutsättningar är denna relativprissättning någotsånär funktionell (flera transaktioner av snarlika objekt inom en snäv och aktuell tidsram). Metodikens brister är dock uppenbara. Tekniken kan liknas vid att uppskatta marknadsvärdet på en buss med utgångspunkt i en transaktion omfattande en personbil. Med tillräckligt många (subjektiva) justeringar i kalkylen kan värdet eventuellt approximeras. Osäkerhetsintervallet blir dock mycket stort och eftersom tillgången som regel inte säljs får vi aldrig veta hur stor osäkerheten de facto var.

Osäkerheten som fastighetsvärdering inbegriper är en konsekvens av varje fastighets unikit och av tillgångsslagets låga likviditet. Avyttringar som leder till realiserade värdeförändringar kan således lika väl uttrycka svårigheten i att fastställa marknadsvärdet som huruvida transaktionen var gynnsam för bolaget eller inte.

Vad som beskrivits är välkända omständigheter för aktiva i fastighetsbranschen, men kan leda till viss förvåning hos utomstående. Det kan noteras att det justerade egna kapitalet (NAV) per aktie således fastställs utifrån Nivå 3-värderingen. Med hänsyn till den hävstång som ett fastighetsbolags kapitalstruktur ofta medför förstärks dock osäkerheten. Om ett fastighetsvärde kan fastställas inom ett osäkerhetsintervall om 10 %, vilket är långt ifrån säkert, medför en soliditet om 40 % att osäkerhetsintervallet för NAV per aktie stiger till 25 %. Härigenom kan en för stor tilltro till betydelsen av NAV leda till bristfälliga slutsatser.

Vad är alternativet? Min uppfattning är att den löpande avkastningen, det vill säga det operativa kassaflödet, bör stå i fokus. Kassaflödet består av likvida medel och dess värde är således inte föremål för bedömningar. Sagax styr verksamheten efter förvaltningsresultatet och därmed efter det operativa kassaflödet.

Det operativa kassaflödet redovisas tydligt i Sagax kassaflödesanalys. Den enda systematiska och potentiellt betydande felkälla som aktieägarna behöver vara uppmärksamma på består av i att fastigheternas underhållskostnader ibland redovisas som en del av investeringsverksamheten snarare än

som en del av den löpande verksamheten. För att underlätta den analysen särredovisas underhållskostnaderna av Sagax.

Vad händer 2017?

Som framgår ovan är min bedömning att bolaget går bra och att det är finansiellt starkt. För 2017 uppgår prognosen för förvaltningsresultatet vid nuvarande omfattning på verksamheten till 1 270 miljoner kronor, drygt 15 % bättre än utfallet 2016 och motsvarande 15 % avkastning på koncernens egna kapital vid årets ingång. Således är Sagax väl positionerat ur ett lönsamhetsperspektiv.

Vad gäller ränteutvecklingen tycks ett fortsatt lågt ränteläge på kort och medellång sikt vara konsensus både vad gäller SEK och EUR. Sagax har en relativt neutral position med en låg räntekänslighet kommande verksamhetsår. En höjning av basräntorna med 1 procentenhet, vilket skulle vara en förhållandevis dramatisk förändring, skulle innebära en ökad kostnad om 23 miljoner kronor motsvarande endast 2 % av prognosen för 2017 års förvaltningsresultat.

Den stora utmaningen är fortsatt att identifiera nya investeringar till rimliga priser och risker. Jag upplever investeringsmarknaden i Sverige som onyanserat positiv samtidigt som säljarna lyser med sin frånvaro. Konsekvensen i vårt segment kan bli en sjunkande omsättningshastighet, stigande fastighetspriser och påtagligt ökad risknivå. Här kan dock nämnas att den pågående utredningen om ändrad beskattning av fastighetstransaktioner kan leda till viss återhållsamhet hos investerarna i Sverige. I Frankrike hade Sagax ett mycket bra år 2016. 2017 ser ut att bli mer av ett konsolideringsår än ett investeringsår. I Finland ser vi fortsatt intressanta investeringar men hittills i mindre omfattning än under 2016. Nederländerna tror jag däremot kan överraska positivt på investeringssidan.

Avslutningsvis vill jag som vanligt å styrelsens och aktieägarnas vägnar framföra ett mycket välmotiverat tack till mina kollegor på Sagax för deras insatser under året som gått.

Stockholm i april 2017

David Mindus

Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategier

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter i regioner med stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat 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

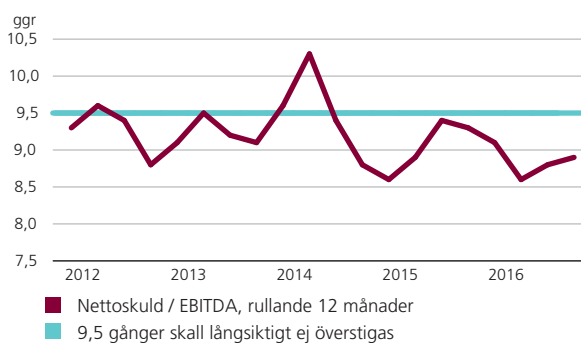
I tabellen nedan redovisas hur utfallen de senaste fem åren förhåller sig till de finansiella målen.

STRATEGIER

Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Hög direktavkastning i kombination med låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader gör fastigheter för lager och lätt industri till intressanta investeringsobjekt. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker. I diagrammet på sidan 7 redovisas utvecklingen av fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area.

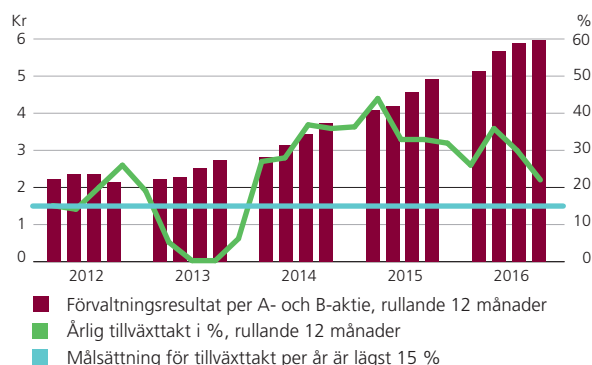
Nettoskuld / EBITDA



Finansiella mål

	Utfall 2016	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	33%	23%
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % per år	22%	25%
Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 200 %	339%	270%
Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 65 %	54%	61%
Nettoskuld / EBITDA skall långsiktigt understiga 9,5 gånger	8,9 ggr	9,2 ggr

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Finansieringsstrategi

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

Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,7 (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 3,6 (4,2) år vid årsskiftet.

Bolaget har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. En extra bolagsstämma den 7 oktober 2016 beslutade att godkänna styrelsens förslag till bolagets första emission av stamaktier av serie D. D-aktien ger i likhet med preferensaktien rätt till 2,00 kronor i årlig utdelning, men saknar preferens. Stamaktierna av serie D skapar bättre förutsättningar för Sagax att i framtiden kunna uppnå så kallad investment grade, vilket bedöms medföra lägre finansieringskostnader och lägre finansiell risk. D-aktierna möjliggör i likhet med preferensaktierna att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning.

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 med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal uppgick den 31 december till 7,1 (7,4) år.

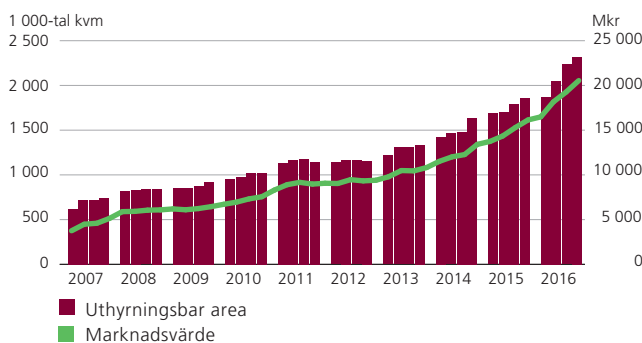
Strategi för hyresgäster

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

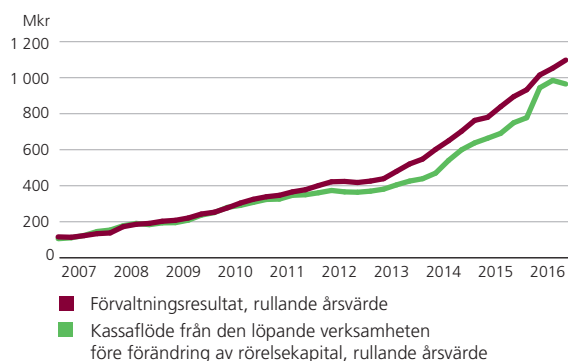
Hyresmarknadsstrategi

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

Fastigheternas marknadsvärde och area

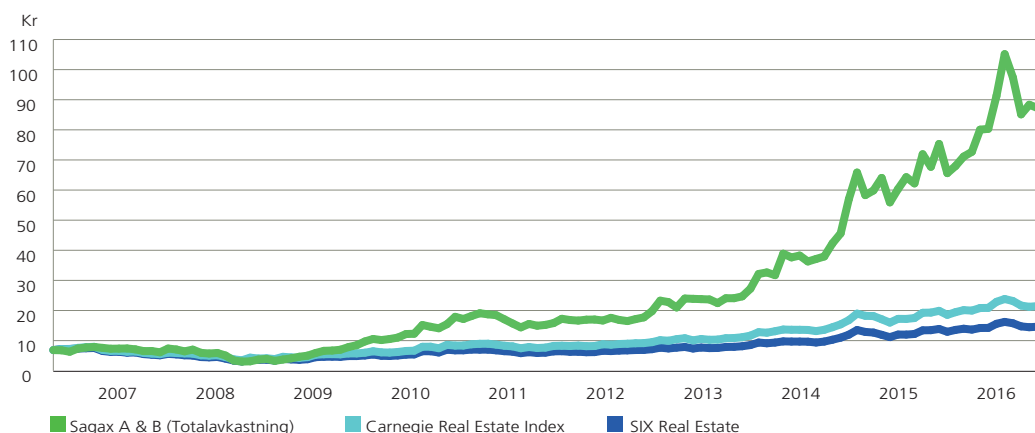


Förvaltningsresultat och kassaflöde



Sagax utveckling

Sagax A och 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.

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. Histo- riskt låga räntenivåer.

2015

2,4 miljarder kronor nettoinvesterades i fastigheter. 43 fastigheter förvärvades och två fastigheter avyttrades. I bokslutskommunikén meddelades att prognosticerat förvaltningsresultat för 2016 överstiger en miljard kronor.

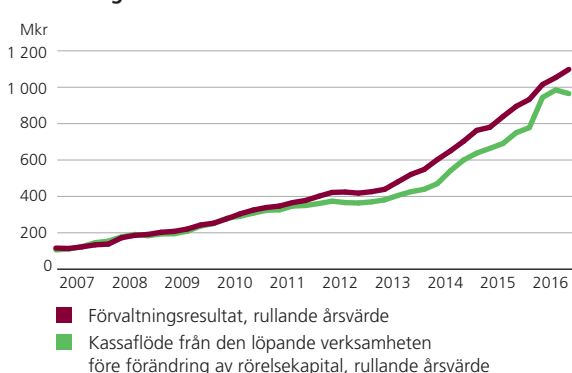
2016

2,8 miljarder kronor nettoinvesterades. Totalt 3,7 miljarder kronor investerades, varav hälften i Finland. De första fastigheterna förvärvades i Nederländerna. Stamaktier av serie D emitterades för första gången.

Eget kapital



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Marknadsöversikt

Studier har visat att 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. Sagax har identifierat Stockholm, Helsingfors, Paris och Randstadsområdet i Nederländerna som regioner med dessa egenskaper.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på marknaden för uthyrning av lokaler. Bolaget har hög ekonomisk uthyrningsgrad (94 %) och långa hyresavtal (7,1 år i genomsnitt) vilket innebär att exponeringen mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg inom den närmaste framtiden. Den största exponeringen mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka tillhör de marknader som bedöms ha bäst förutsättningar i Europa 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.

Under 2016 har de första investeringarna i Randstadsområdet ägt rum. Randstad är den mer eller mindre sammanvuxna storstadsregion i centrala Nederländerna där de fyra största städerna Amsterdam, Rotterdam, Haag och Utrecht ligger. Det finns olika definitioner av området, men ofta anses området bestå av provinserna Noord-Holland, Utrecht, Zuid-Holland och Flevoland.

INVESTERINGSMARKNADEN

Marknaden för lager- och industrifastigheter utgör ett av de mindre segmenten på fastighetsmarknaden. Ägandet av lager- och industrifastigheter är fragmenterat och det finns ingen dominerande aktör i Norden. Få investerare är specialiserade

på 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 rörelse drivande företaget även äger fastigheten.

Sagax strategi är att växa genom förvärv av fastigheter. Förvärven syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna.

Transaktionsmarknaden

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

87 % av Sagax fastighetsvärden återfinns i Sverige och Finland, två marknader med stigande intressen för fastighetsinvesteringar. Enligt konsultföretaget Newsec uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige till 201 (180) miljarder kronor under 2016, vilket är att betrakta som en historiskt hög transaktionsvolym. Under året har den totala finska transaktionsvolymen enligt det finska konsultföretaget KTI ökat till 7,4 (5,5) miljarder euro, den största transaktionsvolym som uppmätts i Finland och en ökning med 35 % sedan 2015. I Frankrike uppgick transaktionsvolymen till 31,0 miljarder euro och i Nederländerna till 14,8 miljarder euro.

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

Totalavkastning årstakt till och med 2016



huvudsakliga fastighetssegment, lager och lätt industri, ingår i industrikategorin. Som synes har Sagax över tid kunnat redovisa en relativt hög totalavkastning. Sagax totalavkastning 2016 uppgick till 15,1 % vilket kan jämföras med totalavkastningen för alla fastigheter i Sverige som uppgick till 13,9 % under året. Direktavkastningen för alla fastigheter i Sverige uppgick enligt IPD till 4,4 %, att jämföra med Sagax 6,0 % i Sverige. Sagax totala direktavkastning uppgick till 7,1 % under året inklusive investeringar utomlands.

HYRESMARKNADEN

Sagax exponering mot hyresmarknaden återfinns främst i de fastigheter som är belägna i Stockholm och Helsingfors. Tillsammans svarar dessa marknader för 60 % av Sagax hyresvärde. Huvuddelen av de fastigheter som är belägna utanför Stockholm och Helsingfors 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.

Fastighetsmarknaderna i Stockholm, Helsingfors, Paris och Randstad 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

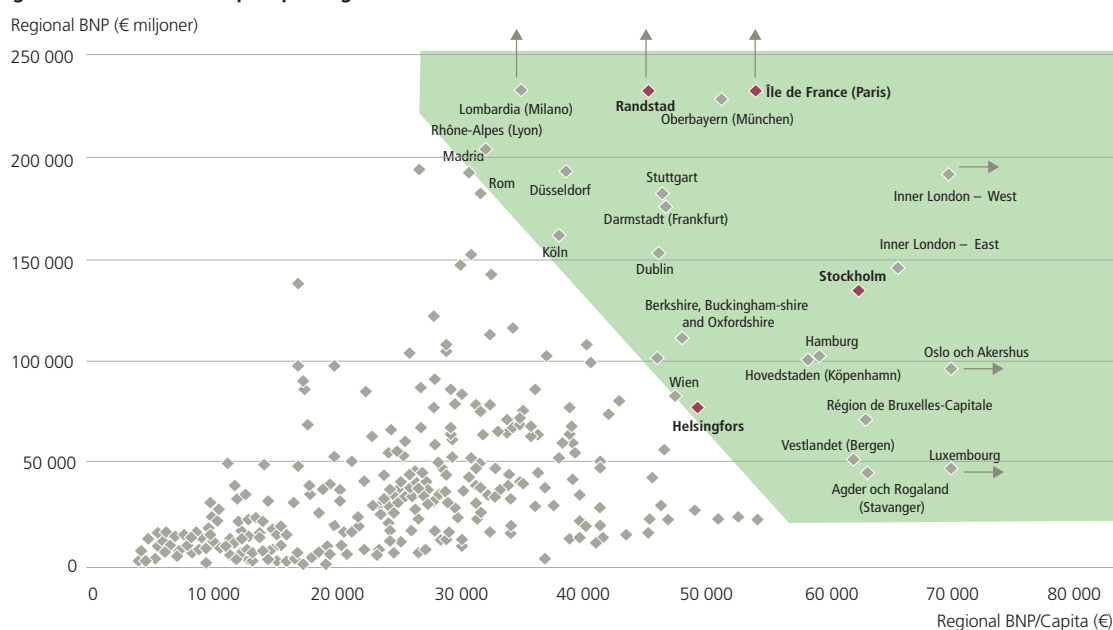
som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen begränsad vilket resulterar i att utbudet i stort sett är oförändrat trots regionernas tillväxt. Detta medför att efterfrågan på lager- och industrilokaler är fortsatt stark. Denna utbuds- och efterfrågesituation innebär att lokaler för lager och lätt industri förväntas uppvisa fortsatt stabila hyresnivåer och höga uthyrningsgrader.

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, Paris och Randstad 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 än Helsingforsområdet. Helsingforsområdet har även en lägre regional BNP per capita än Stockholmsregionen. Varje prick i diagrammet motsvarar en europeisk region. Senare data än 2014 finns ännu inte tillgängliga från Eurostat.

Jämfört med Sagax största marknad, Stockholm, kan endast ett fåtal regioner sägas vara rikare och Stockholms position har tydligt stärkts de senaste åren.

Regional BNP och BNP/capita per region 2014



Källa: Eurostat och Evidens

Den genomsnittliga befolkningstillväxten i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har uppgått till 1,1 % per år under perioden 1995-2016. Mer än fyra miljoner svenskar bor numer i de tre regionerna. För Stockholm har tillväxttakten varit historiskt höga 1,6 % per år under de senaste tio åren. Mindre regioner i Sverige har i genomsnitt haft en väsentligt svagare befolkningstillväxt och folkmängden minskar eller är oförändrad i regioner med mindre än 50 000 invånare. Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar mellan olika geografiska marknader. Sagax svenska fastighetsbestånd återfinns till 91 % i regioner med befolkningstillväxt varav 86 procenten återfinns i de tre storstadsregionerna. 74 % av det svenska beståndet, motsvarande ett fastighetsvärde om 7,9 miljarder kronor, återfinns i Stockholmsregionen.

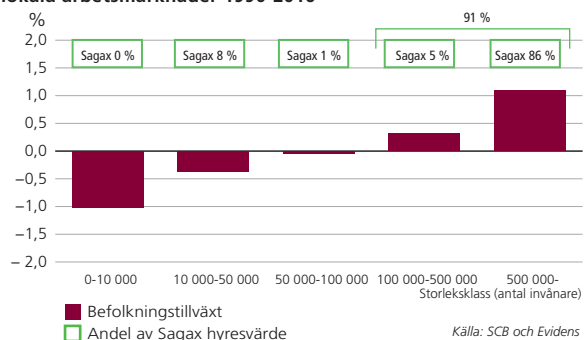
I Finland återfinns motsvarande 91 % av Sagax fastighetsvärden i regioner med befolkningstillväxt. 61 % återfinns i Helsingforsregionen med en genomsnittlig årlig befolknings-tillväxt med 1,1 % sedan 1990. Bland regionerna med be-

folkning mellan 100 000 och 500 000 har Tammerfors- och Åboregionerna haft en tillväxt på 1,0 % 1990-2016.

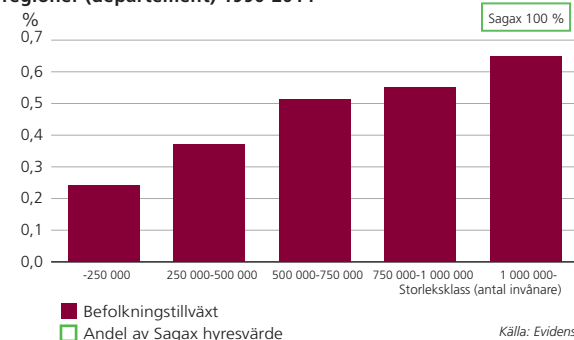
I Frankrike är utvecklingen liknande den svenska och finländska, men med en tydlig skillnad. I Frankrike är de minsta lokala arbetsmarknaderna betydligt större än i Sverige och Finland och alla franska regioner har uppvisat en positiv befolkningstillväxt under perioden 1990-2014. Trenden är i övrigt densamma som i Sverige och Finland. De största regionerna med Parisregionen (Ile de France) i täten uppvisar den snabbaste årliga tillväxttakten med 0,6 %. Paris har vuxit med 1,5 miljoner invånare sedan 1990, i absoluta tal en av de snabbast växande regionerna i Europa och motsvarande 0,5 % befolkningstillväxt per år.

Det tätt befolkade Nederländerna visar inte samma demografiska tillväxtmönster med lägre tillväxt i mindre regioner. Förklaringen är de relativt korta avstånden och en omfattande pendling inom landet, mer omfattande än i till exempel Sverige. Landet kan ses som en enda lokal arbetsmarknad och det går inte att urskilja några mindre lokala arbetsmarknader. Den så

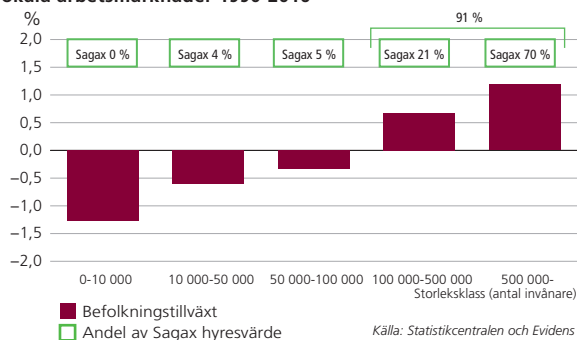
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Sveriges lokala arbetsmarknader 1990-2016



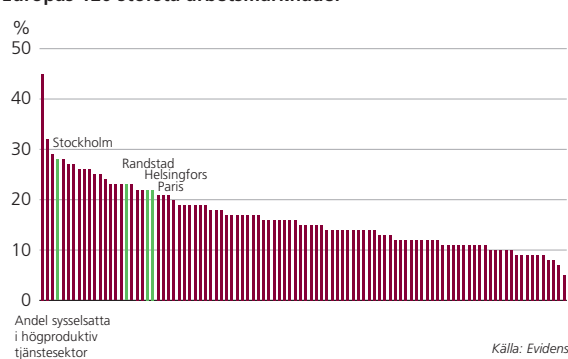
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Frankrikes regioner (departement) 1990-2014



Årlig procentuell befolkningstillväxt i Finlands lokala arbetsmarknader 1990-2016



Europas 120 största arbetsmarknader



Marknadsområde Stockholm, se sidan 24. LÄS MER
Marknadsområde Helsingfors, se sidan 26.
Marknadsområde Övrigt, se sidan 29.

kallade Randstadsregionen har haft en befolkningstillväxt om 18,5 % sedan 1990, en tillväxt med i genomsnitt 0,65 % per år. 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 60 % i åldersgruppen 30-34 år i Stockholm högskoleutbildade och i Helsingfors, Paris och Randstad är andelen cirka 50 %, att jämföra med genomsnittet i EU om 40 %.

En hög utbildningsnivå i en region brukar samvariera med en stark och växande tjänstesektor, vilket är viktigt för ekonomisk tillväxt, särskilt inom högproduktiva tjänstesektorer som till exempel finans- och företagstjänster. Stockholm är en av de europeiska regioner som har högst andel anställda inom denna tjänstesektor. Som framgår av diagrammet på sidan 10 har även Helsingfors, Paris och Randstad betydande andelar inom den högproduktiva tjänstesektorn.

Marknadsdynamiken

En kombination av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom lager och lätt industri. Stockholm och Helsingfors har historiskt haft stark befolkningsutveckling och god ekonomisk tillväxt. Sett till relativ tillväxt för befolkning tillhör Stockholm och Helsingfors de rikare regioner som haft högst tillväxt sedan 1990, se tabell nedan. Även Paris och Randstad redovisar en betydligt högre tillväxt än mediantillväxten för samtliga regioner inom EU. Befolkningstillväxten har stor betydelse för efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri.

Sedan 1990 har invånarantalet i Stockholmsregionen i genomsnitt ökat med 1,2 % per år. Invånarantalet i Stockholmsregionen har under perioden stigit med totalt 37 %, motsvarande 602 000 personer.

Befolkningstillväxt i europeiska regioner 1990-2016

Region	Befolkningstillväxt 1990-2016 (%)	Befolkningstillväxt 1990-2016 (% per år)	Befolknings- tillväxt 1990-2016 (totalt antal)
Luxembourg	51,9	1,62	196 949
Inner London (sedan 2000)	26,1	1,46	634 247
Oslo	43,4	1,40	378 820
Stockholm	36,9	1,22	601 808
Agder og Rogaland (Stavanger)	33,2	1,11	191 520
Helsingfors	32,8	1,10	400 397
Comunidad de Madrid	30,1	1,02	1 487 687
Hovedstaden (Köpenhamn), (sedan 2007)	9,3	0,99	152 425
Région de Bruxelles-Capitale	24,6	0,85	236 900
Oberbayern (München)	23,3	0,81	867 612
Wien	23,1	0,80	344 802
Rhône-Alpes (Lyon)	23,0	0,80	1 228 301
Cataluña	22,2	0,77	1 344 112
Berkshire, Buckinghamshire and Oxfordshire	21,3	0,75	322 833
Vestlandet (Bergen)	18,1	0,64	136 709
Randstad	18,5	0,65	1 260 326
Provence-Alpes-Côte d'Azur (Nice)	18,0	0,64	766 948
Rom	15,1	0,54	772 844
Ile de France (Paris)	14,1	0,51	1 498 137
Lombardia (Milano)	13,3	0,48	1 171 199
Stuttgart	12,7	0,46	459 556
Darmstadt (Frankfurt)	12,3	0,45	430 950
Köln	11,6	0,42	459 263
Hamburg	9,9	0,36	161 186
Berlin	3,5	0,13	119 605
Düsseldorf	0,1	0,00	5 910
Mediantillväxt, samtliga regioner i EU	7,4	0,27	35 096 719

Källa: Evidens och Eurostat

Den positiva utvecklingen gäller även den ekonomiska tillväxten. Diagrammen nedan visar regional BNP-tillväxt per capita, årlig tillväxt i regional BNP samt årlig regional BNP-tillväxt jämfört med befolkningstillväxt i Stockholm, Helsingfors, Paris och Randstad 2000-2014. Med en årlig BNP-tillväxt om 3,8 % och en befolkningstillväxt om 1,3 % sedan 2000 tillhör till exempel Stockholmsregionen en av EU:s mest framgångsrika regioner. Även Helsingfors, Paris och Randstad har haft en utveckling som överstiger EU:s genomsnitt.

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 hyresgästskategorier 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 låtit 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.

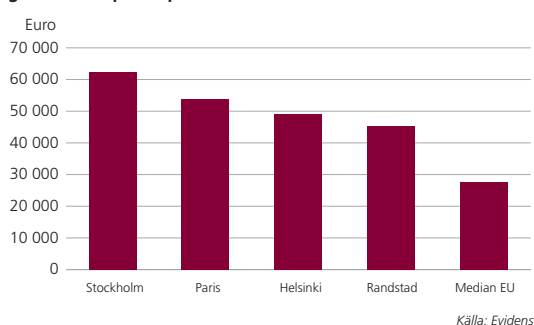
Utbudet av exploateringsmark i välbelägna lägen är begränsat samtidigt som efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler ökar. Dessa faktorer medför incitament för ägare av lager- och industrifastigheter att omvandla dessa till annan användning och därmed möta efterfrågan från intressenter 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

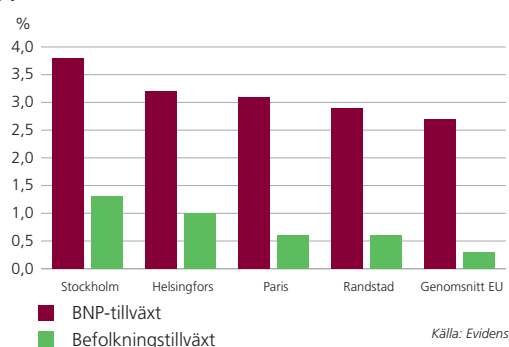
På Sagax största marknad, Stockholm, har tillväxten och därmed följande omvandlingstryck analyserats utifrån hur den påverkar utbudet av lokaler för lager och lätt industri. Motsvarande analys har tidigare år gjorts för Helsingfors med ett resultat som väl stämmer överens med utvecklingen i Stockholm.

I Stockholm har 23 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager, lätt industri och industrikontor studerats under perioden 1998-2016. De undersökta områdena har delats upp i tre delmarknader: centrala områden, närförort och yttre områden (se karta på sidan 14). Mellan 1998 och 2016 har utbudet av lager, lätt industri och industrikontor i Stockholm minskat med totalt 3 % samtidigt som befolkningstillväxten varit 26 %. Skillnaderna

Regional BNP per capita 2014



Årlig procentuell tillväxt, 2000-2014



i förändring av utbudet har varit mycket stor mellan de olika delmarknaderna.

Centralt belägna företagsområden visar ett minskat utbud med 24 % under perioden. 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. Lokalutbudet i Globen/Johanneshov kommer på liknande sätt att minska när den så kallade Söderstaden utvecklas.

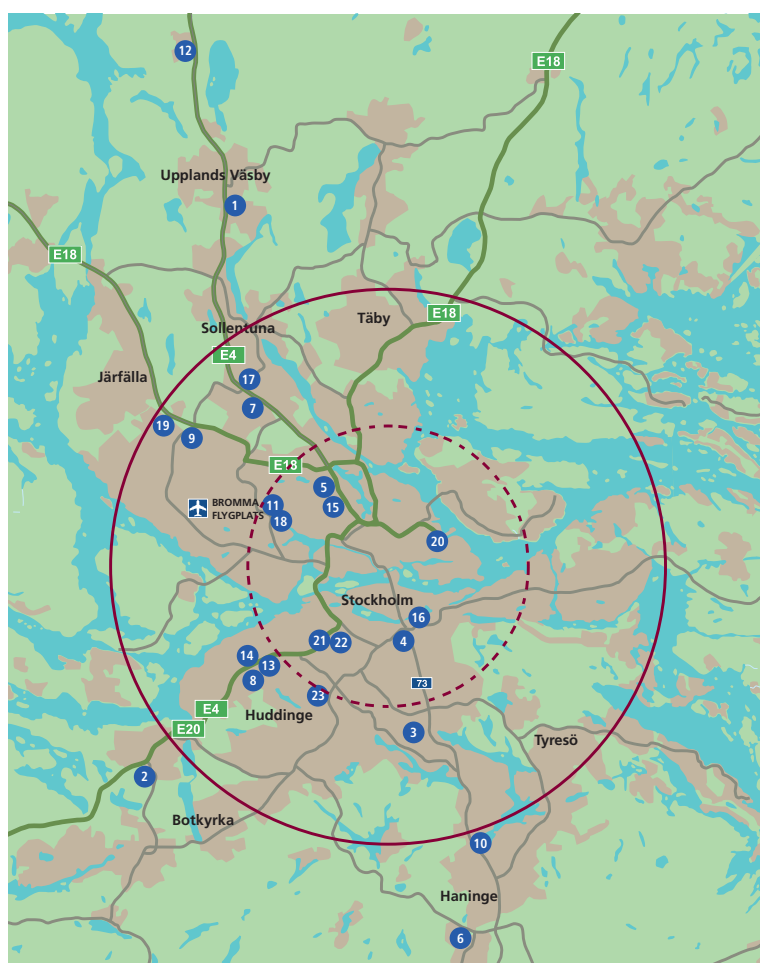
I närförort har utbudet av lokaler för lätt industri minskat med 34 % samtidigt som lagerlokalerna vuxit med 19 %. Totalt har arean minskat med 5 % i Stockholms närförorter.

I de yttre områdena har utbudet vuxit med 51 %. 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 4 % medan utbudet av lagerlokaler ökat med 10 %.

- 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 1998-2016 i Stockholm (area)

Område	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industri-kontor	
Centrala områden	-24 %	-32 %	-14 %	-24 %
Närförort	19 %	-34 %	-7 %	-5 %
Yttre områden	70 %	13 %	41 %	51 %
Totalt	10 %	-26 %	-4 %	-3 %

Befolkningsförändringen under motsvarande period var +26 %.

Källa: Evidens

Hyresutveckling

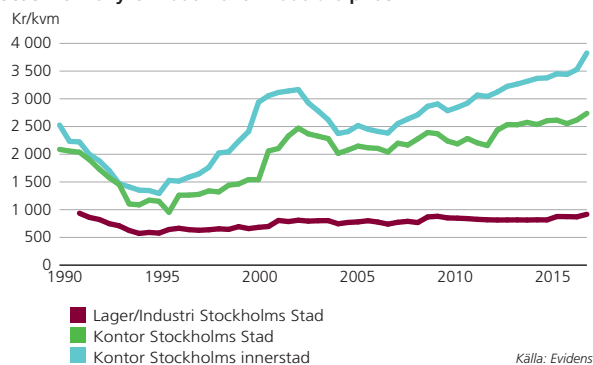
Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom segmentet lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil, se diagram nedan avseende inflationsjusterade hyror i Stockholm, Helsingfors samt Paris.

I Stockholm har hyresnivån varit svagt stigande med låg variation sedan mitten av 90-talet och har nu återhämtat sig till 1990 års nivå. 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

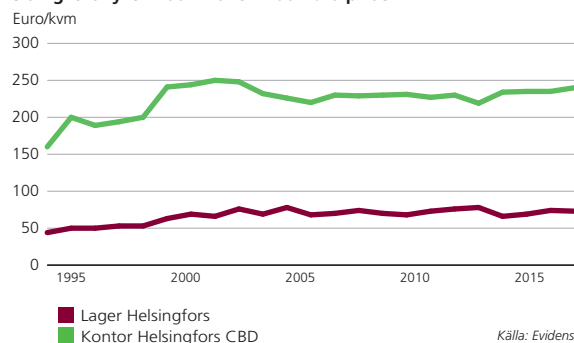
2005-2016 och visar även den på stabila hyresnivåer för segmentet lager- och lätt industrifastigheter jämfört med kontor.

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 överstigit 90 % och är stigande.

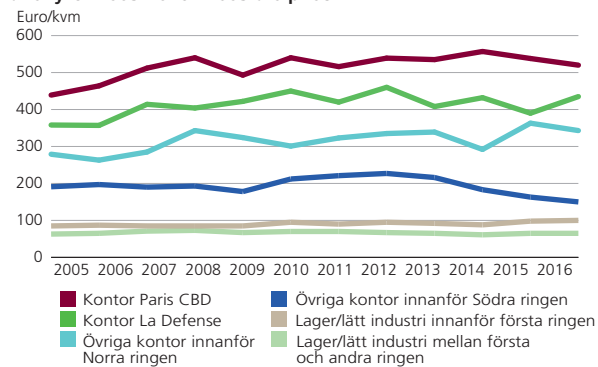
Stockholmshyror 1990-2016 i 1990 års priser



Helsingforshyror 1994-2016 i 1994 års priser



Parishyror 2005-2016 i 2005 års priser



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Den 31 december 2016 omfattade Sagax fastighetsbestånd 440 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 312 000 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Det årliga hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 880 respektive 1 759 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 94 % respektive 7,1 år.

MARKNADSOMRÅDEN

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Helsingfors, Övriga Sverige, Övriga Finland samt Övrigt. Marknadsområdet Stockholm omfattar 38 % av det totala marknadsvärdet och 31 % av hyresvärdet.

HYRESAVTAL

Per 31 december 2016 fördelades Sagax hyresintäkter på 1 081 hyresavtal. De flesta fastigheter utanför Stockholm, Helsingfors och Paris har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är vanligtvis uthyrda med triple netavtal med långa löptider.

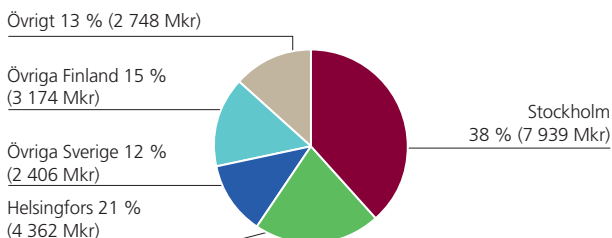
Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom

endast i begränsad omfattning av förändrade kostnader till följd av ändrad förbrukning eller taxor för exempelvis värme eller vatten. Utanför Stockholm, Helsingfors och Paris ombesörjer och bekostar hyresgästerna normalt även fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna, så kallade triple netavtal. Avtalspart för mediaförsörjningen, det vill säga värme, elektricitet samt VA, skiljer sig mellan bestånden i Stockholm och Helsingfors jämfört med övriga marknadsområden.

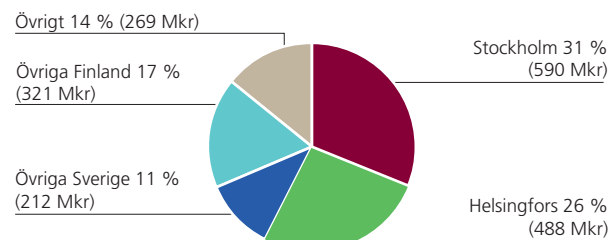
Sagax arbetar aktivt med kontraktsförlängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

Andelen hyresintäkter hänförlig till hyreskontrakt med hyrestillägg beroende av konsumentprisindex (KPI) eller liknande index uppgick till 99 % (97 %) vid årsskiftet.

Fastigheternas marknadsvärde



Fastigheternas hyresvärde



Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknads- område	Antal fastig- heter	Uthyr- ningsbar area, kvm	2016-12-31				Ekonomisk uthyrnings- grad	2016					
			Marknadsvärde		Hyresvärde			Hyres- intäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader		Drift- netto, Mkr ¹⁾	Direktav- kastning ¹⁾
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/ kvm				Mkr	kr/kvm ¹⁾		
Stockholm	74	610 000	7 939	13 000	590	967	92 %	550	6	-117	-193	439	5,4 %
Helsingfors	67	476 000	4 362	9 200	488	1 025	90 %	383	3	-70	-171	316	8,1 %
Övriga Sverige	49	436 000	2 406	5 600	212	486	97 %	213	-	-15	-32	198	7,9 %
Övriga Finland	191	482 000	3 174	6 600	321	666	97 %	284	1	-25	-58	260	9,0 %
Övrigt	59	308 000	2 748	8 900	269	873	96 %	133	-	-12	-75	121	7,7 %
Delsumma	440	2 312 000	20 628	8 900	1 880	813	94 %	1 563	10	-239	-116	1 334	7,1 %
Ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-8	-4	-8	-
Totalt	440	2 312 000	20 628	8 900	1 880	813	94 %	1 563	10	-247	-120	1 326	7,1 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

SAGAX HYRESGÄSTER

Hyresdurationen uppgick per 31 december 2016 till 7,1 (7,4) år. Tabellen nedan visar hyresavtalens förfallostruktur vid årsskiftet. Hyresdurationen är kortare för Stockholm och Helsingfors som 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. 66 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag med ett eget kapital som överstiger 100 miljoner kronor.

STÖRRE HYRESGÄSTER

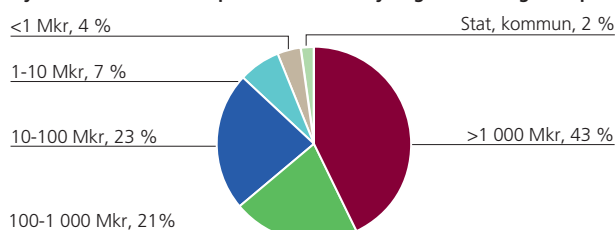
Vid årsskiftet motsvarade hyresvärdet hänförligt till de tio största hyresgästerna 38 % av de totala kontrakterade hyres-

intäkterna, fördelade på 255 separata hyresavtal. Hyresdurationen för dessa uppgick till 9,8 år i genomsnitt.

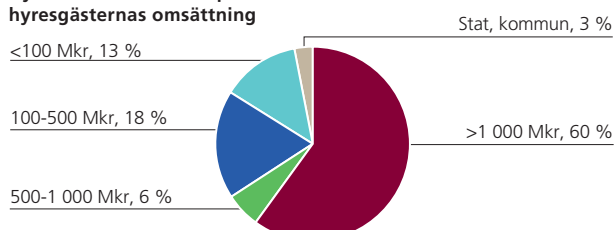
Den enskilt största hyresgästen är den amerikanska medicinteknikkoncernen Baxter med verksamhet i mer än 100 länder. Baxter svarade vid årsskiftet för 8,4 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter. Ytterligare nio av hyresgästerna har en årshyra som var för sig överstiger 2 % av bolagets totala årshyror. De fem största hyresgästerna är i bokstavsordning Baxterkoncernen, BE Group, Kesko, Nokia och Sanoma Group. I beskrivningarna av marknadsområdena på sidorna 24-30 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



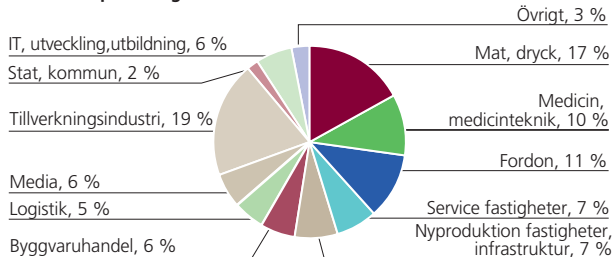
Hyresintäkter fördelat på storleken av hyresgästernas omsättning



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2017	318	169 000	160	9 %
2018	163	163 000	155	9 %
2019	253	225 000	182	10 %
2020	92	275 000	204	12 %
2021	43	184 000	141	8 %
>2021	214	1 174 000	917	52 %
Totalt	1 083	2 191 000	1 759	100 %

Branschexponering



Hyresduration

Marknadsområde	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Stockholm	74	343	5,1
Helsingfors	67	304	5,0
Övriga Sverige	49	59	9,5
Övriga Finland	191	248	7,8
Övrigt	59	127	12,1
Totalt/genomsnitt	440	1 081	7,1

HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt redovisat låga hyresförluster, se nedanstående tabell. Under 2016 uppgick hyresförlusterna till 0,1 (0,6) miljoner kronor. Förlusterna motsvarade 0,0 % (0,0 %) av omsättningen under året.

UTHYRINGSARBETE

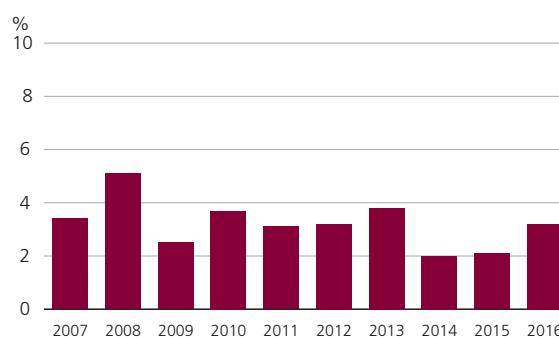
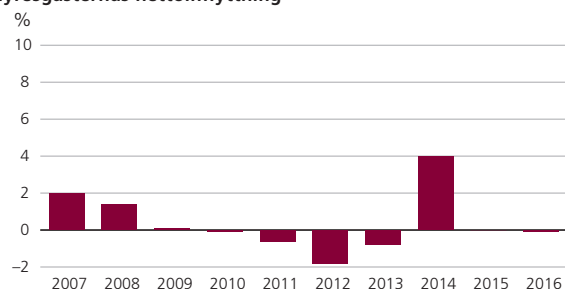
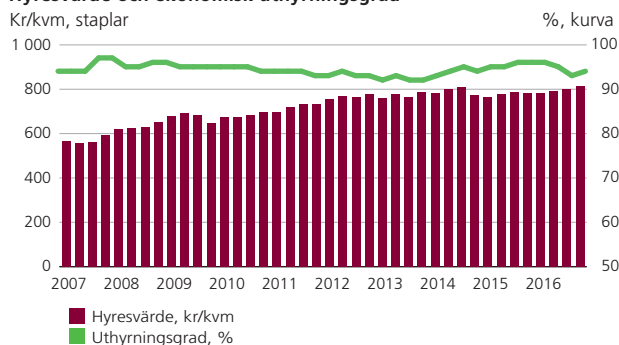
Av nedanstående stapeldiagram framgår att Sagax haft en låg omsättningshastighet av hyresgäster om 3,2 % (2,1 %) under 2016. Omsättningstakten har beräknats som kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Diagrammet nedan över hyresgästers nettoinflyttning visar att nettoinflyttningen 2015 uppgick till -0,1 % (0,0 %). Nettoinflyttningen har beräknats genom att nettot av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförts med genomsnittligt hyresvärde under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden har trots detta sjunkit från 96 % till 94 % vilket förklaras av förvärv av fastigheter med vakanser.

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, %
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
2016	0,1	0,0	94

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

VAKANSGRAD**Den ekonomiska vakansgradens förändring**

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 %, att jämföra med 96 % vid årsskiftet 2015/2016. Under året har vakansvärdet ökat med 50 (28) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 48 (28) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 11 (17) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut, en minskning med 6 miljoner kronor under 2016. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 77 % (76 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors. Hyresmarknaden i Stockholm och Helsingfors har kortare hyresduration och högre omsättning av hyresgäster vilket leder till omflyttningssvakanser.

Utgående vakansvärde uppgick till 121 (59) miljoner kronor, en nettoökning med 62 miljoner kronor under perioden som främst förklaras av vakans om 80 miljoner kronor i förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Finland. Utgående vakansvärde har reducerats med 15 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar.

Det totala beståndets areamässiga vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 7 % (3 %).

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 49 (30) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 3 (2) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 46 (28) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 24 miljoner kronor under 2017 och 22 miljoner kronor under 2018. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 26 (23) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 141 (66) miljoner kronor, en nettoökning med 75 miljoner kronor under 2016 varav 80 miljoner kronor till följd av vakans i förvärvade fastigheter och –15 miljoner kronor till följd av vakans i försålda fastigheter. 18 miljoner kronor avser tidigare nämnda ökning av avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej avflyttats.

Vakanser 1 januari 2017¹⁾

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	74	610 000	590	46	8 %	48 000	8 %
Helsingfors	67	476 000	488	47	10 %	47 000	10 %
Övriga Sverige	49	436 000	212	7	3 %	22 000	5 %
Övriga Finland	191	482 000	321	9	3 %	21 000	4 %
Övrigt	59	308 000	269	12	4 %	13 000	4 %
Totalt	440	2 312 000	1 880	121	6 %	151 000	7 %

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

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2017	5
2018	3
2019	2
2020	–
2021	–
>2021	1
Totalt	11

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2017	32	24
2018	4	22
Totalt	36	46

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2016	2015
Ingående vakans respektive år	59	74
Avflyttningar	50	28
Inflyttningar	–48	–28
Förändring av lämnade rabatter	–6	–11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	80	2
Vakansvärde, försålda fastigheter	–15	–5
Valutakursförändring	1	–
Utgående vakansvärde	121	59
Uppsagt för omförhandling	3	2
Uppsagda avtal, ej avflyttat	46	28
Nyuthyrning, ej inflyttat	–26	–23
Justerat utgående vakansvärde	141	66

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under 2016 har 3 730 (2 401) miljoner kronor investerats, varav 3 417 (2 199) miljoner kronor avsåg förvärv och 313 (202) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Fastigheter har avyttrats för totalt 970 (37) miljoner kronor under året. Nettoinvesteringen uppgick till 2 780 (2 364) miljoner kronor.

FASTIGHETSFÖRÄRV

Sagax har under 2016 förvärvat 257 fastigheter för totalt 3 417 miljoner kronor, se nedan. I Finland, Frankrike och Nederländerna förvärvades fastigheter för totalt 3 239 miljoner kronor, motsvarande 95 % av koncernens fastighetsinvesteringar under året.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2016 avyttrades 43 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 124 300 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 970 miljoner kronor inklusive en realiserad värdeförändring om 20 miljoner kronor. Fastighetsförsäljningarna redovisas i tabell på sidan 21.

Fastighetsförvärv januari-december 2016

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Miklaholt 2	Stockholm	Stockholm	1 900
19 Rue Blanc Mesnil	Blanc Mesnil (Paris)	Övrigt	13 800
Kvartal 1			15 700
Muonamiehentie 14 (91-46-130-27)	Helsingfors	Helsingfors	2 800
Niittytie 13 (92-68-11-9)	Vanda	Helsingfors	7 400
Niittyvillankuja 2 (92-68-10-23)	Vanda	Helsingfors	6 100
Koskelontie 27 A	Esbo	Helsingfors	–
Koskelontie 27 B	Esbo	Helsingfors	–
Fastighetsportfölj (3 stycken livsmedelsbutiker)	Tusby	Helsingfors	4 100
Fastighetsportfölj (183 stycken livsmedelsbutiker)	86 finska kommuner	Övriga Finland	152 100
Kvartal 2			172 500
Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Bladel, Nederländerna	Övrigt	7 000
Fastighetsportfölj (4 fastigheter)	3 franska kommuner	Övrigt	33 000
Fastighetsportfölj (8 fastigheter)	6 kommuner i Paris	Övrigt	42 700
Fastighetsportfölj (8 fastigheter)	2 finska kommuner	Helsingfors	101 500
Fastighetsportfölj (4 fastigheter)	4 finska kommuner	Övriga Finland	54 600
Tuottajantie 49	Seinäjoki	Övriga Finland	12 000
Resan 1	Sollentuna	Stockholm	1 200
Romben 2	Sollentuna	Stockholm	8 600
Kvartal 3			260 600
Donker Duyvisweg 301	Dordrecht, Nederländerna	Övrigt	11 600
Rondebeltweg 21, 31, 41-43-49-51 (3 fastigheter)	Almere, Nederländerna	Övrigt	25 700
Fastighetsportfölj (6 fastigheter)	6 franska kommuner	Övrigt	14 000
Fastighetsportfölj (19 fastigheter)	14 kommuner i Paris	Övrigt	45 200
4 avenue du Parana	Les Ulis (Paris)	Övriga	2 900
Hoevenweg 11-11a	Eindhoven, Nederländerna	Övrigt	5 900
Kumla Hage 2	Botkyrka	Stockholm	4 600
La Mare aux Plantards	Lieusaint (Paris)	Övrigt	4 500
Borchwerf 39-39A	Boxtel, Nederländerna	Övrigt	7 000
Kruisbroekstraat 7, 9, 15, Ladonkseweg 26 (2 fastigheter)	Roosendaal, Nederländerna	Övrigt	6 200
Kvartal 4			127 600
Totalt			576 400

Fastighetsförsäljningar januari-december 2016

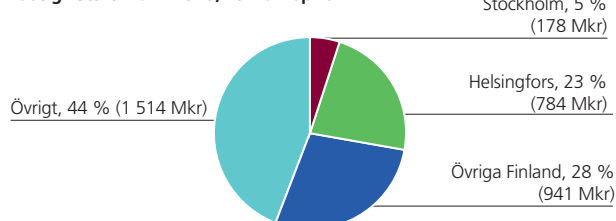
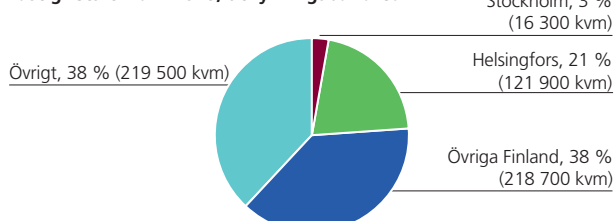
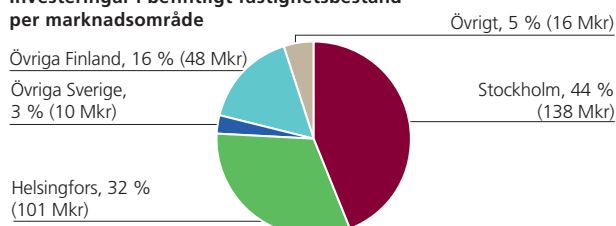
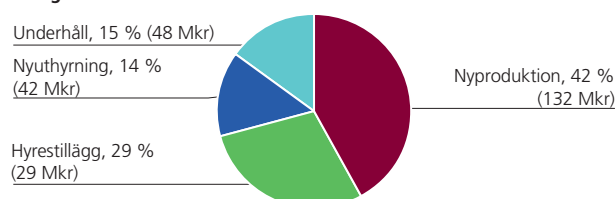
Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Kungsängen 32:6	Uppsala	Stockholm	1 000
Kungsängen 32:8	Uppsala	Stockholm	1 100
Stockholmsledet 11	Lund	Övriga Sverige	–
Kvartal 1			2 200
Instrumentet 14	Stockholm	Stockholm	1 900
Grävsöpan 2	Borlänge	Övriga Sverige	1 400
Kvartal 2			3 300
Lilla Hillhult 2:4	Vetlanda	Övriga Sverige	2 200
Linnavuorentie 28	Helsingfors	Helsingfors	6 600
Fastighetsportfölj (8 stycken livsmedelsbutiker)	7 finska kommuner	Övriga Finland	47 000
Tuottajantie 49	Seinäjäki	Övriga Finland	12 000
Kvartal 3			67 800
Varubalen 3	Stockholm	Stockholm	10 500
Mörtö 9	Stockholm	Stockholm	3 300
Runö 7:164	Österåker	Stockholm	1 500
Fastighetsportfölj (21 stycken livsmedelsbutiker)	15 finska kommuner	Övriga Finland	13 700
Nygårdarna 14:202	Borlänge	Övriga Sverige	1 500
Blåsbälgen 1	Borlänge	Övriga Sverige	18 100
Sörby Urfjäll 38:1	Gävle	Övriga Sverige	2 400
Kvartal 4			51 000
Totalt			124 300

SAGAX INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Sagax har under 2016 investerat 313 (202) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 138 (156) miljoner kronor i Stockholm och 101 (33) miljoner kronor i Helsingfors. 91 (24) miljoner kronor av investeringarna avsåg anpassning av lokaler för befintliga hyresgäster mot ersättning i form av ökad hyresnivå samt förlängda hyresavtal. 42 (19) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar. 132 (115)

miljoner kronor investerades i nybyggnation och 48 (42) miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll av till exempel tak. Därutöver har löpande underhåll om 34 (25) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2016.

Sagax har kontrakterade åtaganden om framtida hyresgästanpassningar uppgående till högst 34 miljoner kronor.

Fastighetsförvärv 2016, förvärvspris**Fastighetsförvärv 2016, uthyrningsbar area****Investeringar i befintligt fastighetsbestånd per marknadsområde****Orsak till investeringar i befintligt fastighetsbestånd**

SAGAX NETTOINVESTERINGAR 2016

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2016 uppgick till 17 % av ingående fastighetsvärde, se diagram nedan. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna i genomsnitt uppgått till 14 %. Nettoinvesteringarna har beräknats som nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

SAGAX FEM STÖRSTA INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND UNDER 2016

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 189 miljoner kronor, vilket motsvarar 60 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Romben 2 i Sollentuna, 58 miljoner kronor

Under året påbörjades om- och tillbyggnation av Romben 2 åt ny hyresgäst. Byggnationen beräknas färdigställas under det tredje kvartalet 2017. Den totala investeringen beräknas uppgå till 143 miljoner kronor.

Koneenkatu 8 i Hyvinge, 45 miljoner kronor

Två enklare byggnader har rivits och omfattande moderniseringsarbeten utförts på en byggnad mot erhållande av hyres-tillägg från hyresgästen Konecranes.

Koskelontie 27 A och B i Esbo, 44 miljoner kronor

Under 2016 har två byggnader uppförts med en total uthyrningsbar area om 5 242 kvadratmeter. Den totala investeringen beräknas till 4,8 miljoner euro och projektet har färdigställts under mars 2017. Byggnaderna består av flera lokaler med en uthyrningsbar area om 97 kvadratmeter och uppåt. Den tidigare ägaren till fastigheterna garanterar hyresintäkterna till utgången av 2018. Hälften av ytorna hade hyrts ut vid utgången av 2016.

Njursta 1:23 i Upplands Väsby, 21 miljoner kronor.

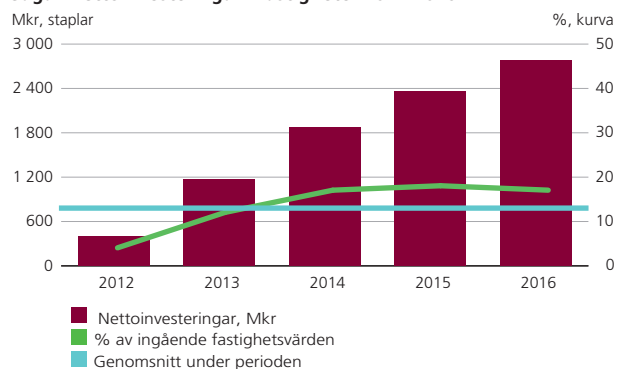
Med anledning av uthyrning till livsmedelsgrossisten Svensk Cater uppfördes nytt kontorsentresolplan och fjärrvärme installerades samtidigt som fastigheten renoverades och markytor asfalterades. Den totala investeringen beräknas uppgå till 22 miljoner kronor.

Virkatie 7 i Vanda, 21 miljoner kronor

Omfattande moderniseringsarbeten och ombyggnation av bilverkstadsområde om 3 900 kvadratmeter har utförts på fastigheten åt hyresgästerna Saka, Automan och VAG Fix.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR VID ÅRSSKIFTET

Sagax hade vid årsskiftet fem pågående investeringar med en återstående investeringsvolym överstigande 10 miljoner kronor. Tillkommande uthyrningsbar area uppgår till 12 600 kvadratmeter för dessa projekt. Nedan redovisas bolagets pågående investeringar vid årsskiftet.

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter 2012-2016**Pågående projekt**

Pågående projekt överstigande 19 miljoner kronor

Fastighet	Kommun	Avseende	Projektarea, kvm	Beräknad investering, Mkr	Kvarvarande investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Koskelontie 27 A och B	Esbo	Nyproduktion	5 241	46	2	2017
La Mare aux Plantards	Lieusaint	Nyproduktion	4 484	52	43	2017
Njursta 1:23	Upplands Väsby	Hyresgäst Anpassning	7 600	22	1	2017
Romben 2	Sollentuna	Hyresgäst Anpassning	9 730	143	85	2017
Valokaari 8	Helsingfors	Hyresgäst Anpassning och periodiskt underhåll	12 000	62	62	2017
Delsumma			39 055	325	193	
Pågående projekt understigande 10 miljoner kronor				50	22	2017
Totalt pågående projekt 31 december 2016				375	215	

Marknadsområde Stockholm

I Stockholm omfattade Sagax fastighetsbestånd 74 fastigheter med 610 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 590 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,1 år vid årets utgång.

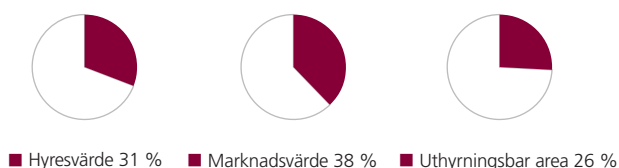
Korta fakta

	2016	2015
Antal fastigheter	74	76
Uthyrningsbar area, kvm	610 000	609 000
Hyresvärde, Mkr	590	579
Ekonomisk vakansgrad, %	8	6
Hyresduration, år	5,1	5,0
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	7 939	7 130
Förvaltningsresultat, Mkr	309	272
Direktavkastning per 31 december, %	5,4	6,0

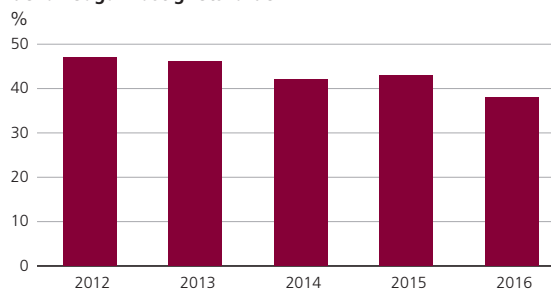
De fem största hyresgästerna motsvarande 23 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

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
S:t Eriks	Tillverkare av mark-, tak- och VA-system

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastighetsvärde



Stockholm är en av Sagax huvudmarknader. 38 % respektive 31 % av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns här. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattade 74 fastigheter med 610 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 343 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 550 (507) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 309 (272) miljoner kronor under 2016. Driftnettot ökade med 7 % till 439 (409) miljoner kronor, främst till följd av investeringar inom marknadsområdet.

Hyresdurationen för hyresavtalen i Stockholmsområdet uppgick per 31 december 2016 till 5,1 (5,0) år. Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm har under 2016 ökat från 6 % till 8 %.

Sagax har under året tecknat 28 nya hyresavtal omfattande en uthyrningsbar area om totalt 27 000 kvadratmeter samtidigt som tolv hyresavtal om totalt 78 000 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 19 avtal om totalt 29 000 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till –2 000 kvadratmeter.



Akkumulatort 1 i Huddinge omfattar 9 300 kvadratmeter uthyrningsbar area samt 14 300 kvadratmeter friköpt markarea. Fastigheten är fullt uthyrd och ligger strategiskt belägen nära Flemingsbergs centrum med pendel- och fjärrtågsstation. Området är under snabb utveckling.

För det av Sagax förvaltade intressebolaget Söderport har förvaltningsorganisationen under året tecknat 70 nya hyresavtal med ett totalt årsvärde om 21 miljoner kronor och en total area om 20 500 kvadratmeter. Sammanlagt hyresvärde för de nya avtalen i Söderport omfattar 92 miljoner kronor. Under 2016 har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 16 000 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 60 miljoner kronor under den avtaladehyresperioden.

Under 2016 har 138 (155) miljoner kronor investerats i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. Investeringarna på Romben 2 i Sollentuna och Njursta 1:23 i Upplands Väsby redovisas på sidan 23 och motsvarade totalt 79 miljoner kronor, 57 %, av marknadsområdets investeringar i befintligt fastighetsbestånd under 2016.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2016 förvärvades fyra fastigheter med en uthyrningsbar area om sammanlagt 16 300 kvadratmeter för 178 miljoner kronor, se sidan 20.

Under året avyttrades sex fastigheter med en uthyrningsbar area om sammanlagt 19 300 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Marknadsområde Helsingfors

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors omfattade 67 fastigheter med 476 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 488 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,0 år vid årets utgång.

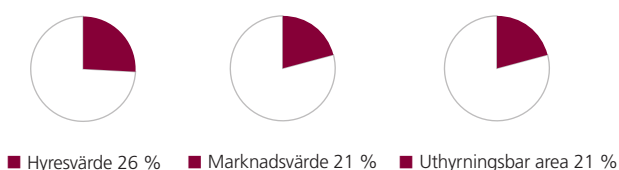
Korta fakta

	2016	2015
Antal fastigheter	67	52
Uthyrningsbar area, kvm	476 000	361 000
Hyresvärde, Mkr	488	337
Ekonomisk vakansgrad, %	10	4
Hyresduration, år	5,0	5,5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	4 362	3 206
Förvaltningsresultat, Mkr	226	172
Direktavkastning per 31 december, %	8,1	8,5

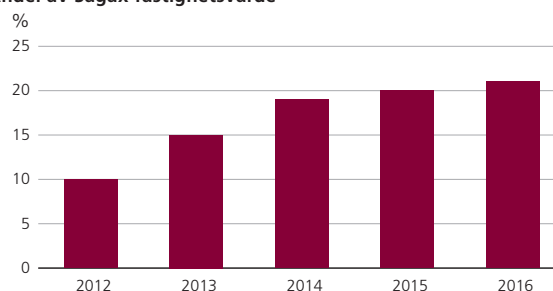
De fem största hyresgästerna motsvarande 37 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

DSV	Transport och logistik
Nokia Solutions and Networks	Leverantör av mobila bredbandslösningar
Bilia	Bilförsäljning och -service. Ägt av Volvo Car
Sanoma	Media- och utbildningsföretag
Fujitsu	Leverantör av tjänster, lösningar och produkter inom IT och kommunikation

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastighetsvärde



Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Helsingfors omfattade vid årsskiftet 67 fastigheter med 476 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 21 % av Sagax uthyrningsbara area och 26 % 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 304 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,0 år. Hyresintäkterna uppgick till 383 (300) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 226 (172) miljoner kronor under året. Driftnettet ökade med 26 % till 316 (250) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2015 och 2016.

Sagax har under 2016 investerat 101 (33) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. De på sidan 23 redovisade investeringarna på Virkatie 7 i Vanda och Koskelontie 27 A och B i Esbo uppgick till 65 miljoner kronor och motsvarade 64 % av investeringarna i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd under 2016.

Sagax har under året tecknat nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 33 746 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 53 784 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 45 236 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till -11 490 kvadratmeter under 2016.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2016 har 16 fastigheter förvärvats i Helsingfors omfattande sammanlagt 121 900 kvadratmeter uthyrningsbar area. Totalt har 885 miljoner kronor investerats i marknadsområdet, motsvarande 24 % av Sagax investeringar under 2016. Läs mer om fastighetsförvärv på sidorna 20-21.

En fastighet med en uthyrningsbar area om totalt 6 600 kvadratmeter avyttrades under året.

Marknadsområde Övriga Sverige

I marknadsområdet Övriga Sverige hade Sagax den 31 december 2016 ett fastighetsbestånd omfattande 49 fastigheter med 436 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 212 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 9,5 år.

Korta fakta

	2016	2015
Antal fastigheter	49	54
Uthyrningsbar area, kvm	436 000	460 000
Hyresvärde, Mkr	212	224
Ekonomisk vakansgrad, %	3	3
Hyresduration, år	9,5	10,3
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 406	2 630
Förvaltningsresultat, Mkr	138	141
Direktavkastning per 31 december, %	7,9	7,6

De fem största hyresgästerna motsvarande 73 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Gambro Lundia	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Assemblin El	Elgrossist och elentreprenör
OBOS Sverige	Trähusfabrikant
Optimera	Byggvaruhuskedja ägd av Saint Gobain
BE Group	Stålgrossist

Andel av Sagax

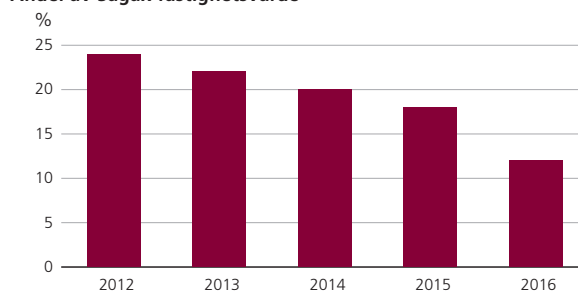


Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet Övriga Sverige omfattade 49 fastigheter med 436 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 19 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 11 % av hyresvärdet. I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet återfinns bland annat Gambros huvudkontor i Lund och BE Groups centrallager i Norrköping.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 59 hyresavtal. Hyresintäkterna uppgick till 213 (234) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 138 (141) miljoner kronor under 2016. Driftnettot minskade med 1 % till 198 (200) miljoner kronor. Förändringen förklaras av fastighetsförsäljningar.

Andel av Sagax fastighetsvärde



Sagax har under året tecknat tre nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 2 500 kvadratmeter. Inga hyresgäster har under året sagt upp sina avtal, vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 2 500 kvadratmeter. Två avtal om totalt 4 800 kvadratmeter har förlängts under året. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 9,5 (10,3) år. Den absoluta merparten av marknadsområdets fastigheter är uthyrda med triple netavtal.

Under 2016 har 10 (13) miljoner kronor investerats i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2016 har inga fastigheter förvärvats i marknadsområdet.

Under året har sex fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 25 600 kvadratmeter avyttrats, se sidan 21.

Marknadsområde Övriga Finland

Marknadsområde Övriga Finland omfattade 191 fastigheter med 482 000 kvadratmeter uthyrningsbar area vid årets utgång. Hyresvärdet uppgick till 321 miljoner kronor.

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 7,8 år vid årets utgång.

Under 2016 förvärvades 188 fastigheter och 30 fastigheter såldes.

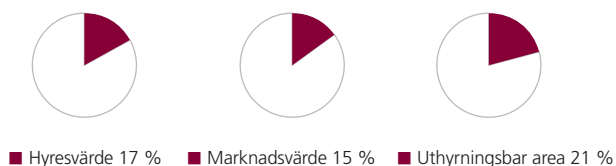
Korta fakta

	2016	2015
Antal fastigheter	191	33
Uthyrningsbar area, kvm	482 000	336 000
Hyresvärde, Mkr	321	209
Ekonomisk vakansgrad, %	3	–
Hyresduration, år	7,8	10,3
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 174	2 266
Förvaltningsresultat, Mkr	178	107
Direktavkastning per 31 december, %	9,0	8,8

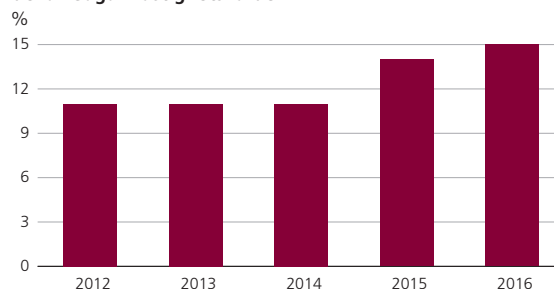
De fem största hyresgästerna motsvarande 75 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

BE Group	Stålgrossist
K-Market	Detaljhandelskedja ägd av Kesko
Konecranes	Tillverkare av lyftutrustning
Nokia Solutions and Networks	Leverantör av mobila bredbandslösningar
Onninen	Grossist, logistik och distribution av belysning

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastighetsvärde



I Övriga Finland omfattade Sagax fastighetsbestånd 191 fastigheter med 482 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 21 % av Sagax uthyrningsbara area och 17 % av hyresvärdet i koncernen.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 248 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 7,8 år. Den absoluta merparten av Övriga Finlands hyresavtal är triple netavtal.

Hyresintäkterna uppgick till 284 (165) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 178 (107) miljoner kronor. Driftnettot 2016 ökade med 68 % till 260 (155) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv under året.

Under 2016 har 316 kvadratmeter hyrts ut samtidigt som uppsägning om 982 kvadratmeter mottagits. Inga hyresavtal har förlängts och nettouthyrningen i marknadsområdet var följaktligen –666 kvadratmeter.

Sagax har under 2016 investerat 48 (–) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd varav 45 miljoner kronor på Koneenkatu 8 i Hyvinge åt hyresgästen Konecranes, se även sidan 23.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2016 har 188 fastigheter med en uthyrningsbar area om 218 700 kvadratmeter förvärvats inom marknadsområdet för totalt 941 miljoner kronor. Det motsvarar 25 % av koncernens investeringar under 2016. Av de förvärvade fastigheterna var 183 livsmedelsbutiker i 86 finska kommuner. Butikerna är uthyrda till Suomen Lähikauppa (SLK) som under året förvärvades av det finska börsnoterade handelsbolaget Kesko Oy. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 21.

Under 2016 har även 30 fastigheter med en uthyrningsbar area om 72 700 kvadratmeter avyttrats inom marknadsområdet. Samtliga fastigheter var livsmedelsbutiker som ingick i det ovan nämnda förvärvet under året.

Marknadsområde Övrigt

I Frankrike, Nederländerna, Tyskland och Danmark hade Sagax den 31 december 2016 ett fastighetsbestånd omfattande 59 fastigheter med 308 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Under 2016 förvärvades 49 fastigheter i Frankrike och Nederländerna. Fastighetsförvärven i marknadsområdet motsvarade 44 % av koncernens investeringar i fastighetsförvärv under året.

Korta fakta

	2016	2015
Antal fastigheter	59	10
Uthyrningsbar area, kvm	308 000	93 000
Hyresvärde, Mkr	269	104
Ekonomisk vakansgrad, %	4	6
Hyresduration, år	12,1	14,1
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 748	958
Förvaltningsresultat, Mkr	73	55
Direktavkastning per 31 december, %	7,7	10,0

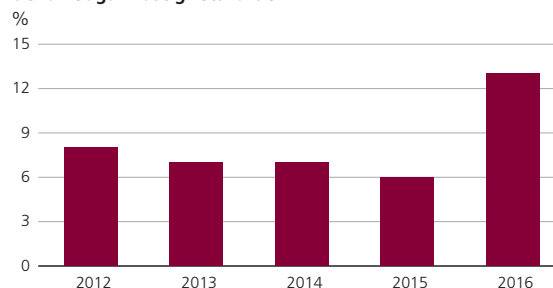
De fem största hyresgästerna motsvarande 62 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Baxter	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Engie Services	Leverantör av tekniktjänster
PON Group	Handels- och serviceföretag
SUEZ	Återvinnings- och avfallshanteringsföretag
Volvo	Serviceanläggningar för lastbilar

Marknadsområde Övrigts fastighetsbestånd

Land	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area	Andel
Danmark	2	6 459	2 %
Frankrike	43	174 303	57 %
Nederländerna	9	63 341	21 %
Tyskland	5	63 987	21 %
Totalt	59	308 090	100 %

Andel av Sagax fastighetsvärde



Andel av Sagax



■ Hyresvärde 14 % ■ Marknadsvärde 13 % ■ Uthyrningsbar area 13 %

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Övrigt omfattar 59 fastigheter med 308 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 13 % av Sagax uthyrningsbara area och 14 % av hyresvärdet.

De totala investeringarna i marknadsområdet inklusive fastighetsförvärv uppgick till 1 529 miljoner kronor, motsvarande 41 % av koncernens investeringar under 2016.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 27 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 12,1 år. Hyresintäkterna uppgick till 133 (102) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 73 (55) miljoner kronor.

Driftnettot 2016 ökade med 25 % till 121 (97) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv under 2016.

Under året gjordes de första investeringarna i Nederländerna och två medarbetare rekryterades vilka påbörjade sin anställning den 1 januari 2017. Kontoret är beläget i Rotterdam. I Frankrike rekryterades under 2016 två medarbetare till kontoret i Paris. Totalt finns nu tre medarbetare i Paris.

Organisationen i Paris har under året tecknat nya hyresavtal avseende 14 151 kvadratmeter uthyrningsbar area, tecknat förlängda hyresavtal avseende 7 360 kvadratmeter och mottagit uppsägningar avseende 7 703 kvadratmeter. Organisationen i Stockholm har under året förlängt hyresavtal omfattande sammanlagt 64 000 kvadratmeter 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 Baxter-koncernen för medicinteknisk produktion samt forskning och utveckling

Under året investerades 16 miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd, varav 9 miljoner kronor på La Mare aux Plantards i Lieusaint i Paris, se även sidan 23 avseende pågående investeringar vid årsskiftet.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2016 har 49 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 219 500 kvadratmeter förvärvats i Frankrike och Neder-

länderna för totalt 1 514 miljoner kronor, se sid 20, motsvarande 44 % av koncernens investeringar i fastighetsförvärv under året.

40 av dessa fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 156 100 kvadratmeter är belägna i Frankrike, varav 30 fastigheter i Paris med en uthyrningsbar area om totalt 109 100 kvadratmeter.

Nio fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 63 400 kvadratmeter har förvärvats i Nederländerna.

Inga fastigheter har avyttrats i marknadsområdet under året.



Den 3 oktober 2016 tillträdde en industrifastighet i Dordrecht, 25 kilometer sydöst om centrala Rotterdam. Förvärvet var Sagax andra i Nederländerna. Investeringen uppgår till motsvarande 81 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 25 700 kvadratmeter mark och 11 600 kvadratmeter uthyrningsbar area, huvudsakligen för lager och produktionsändamål. Byggnaderna uppfördes år 2000 och fastigheten är fullt uthyrd.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 20 628 miljoner kronor per 31 december 2016. Samtliga fastigheter har värderats av oberoende värderingsföretag. Sagax vägda direktavkastningskrav 2016 uppgick till 7,5 %.

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

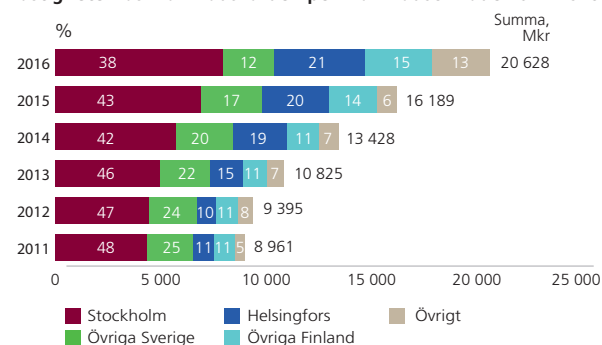
Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 440 (225) fastigheter uppgick den 31 december 2016 till 20 628 (16 189) miljoner kronor. Förändringen av fastigheternas redovisade värde under 2016 förklaras nedan. Nettoinvesteringarna under 2016 uppgick till 2 780 (2 364) miljoner kronor eller 17 % (18%) av ingående fastighetsvärde. Utöver detta har omräkning från utländsk valuta skett vilket påverkat värdet med 353 (-239) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för fastigheterna har varit positiv sedan 2010. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,5 % (7,7 %) per 31 december 2016.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 306 (677) miljoner kronor.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Fastighetsportföljens värde har netto stigit med 327 (84) miljoner kronor till följd av omförhandlingar, nyuthyrningar och avflyttningar under året, se tabell nedan över Orealiserade värdeförändringar. Den allmänna marknadsvärdeförändringen har påverkat fastighetsvärdena med totalt 979 (593) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på fastighetsmarknaden. Marknadsvärdeförändringen motsvarar 4,7 % av fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige uppgått till 714 (675) miljoner kronor och värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands har uppgått till 592 (2) miljoner kronor.

Fastigheternas marknadsvärden per marknadsområde 2011-2016



Akkumulerade orealiserade värdeförändringar de senaste tio åren redovisas i not 28 på sidan 111.

SAGAX FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax tio värdemässigt största fastigheter uppgick per 31 december 2016 till 5,6 (5,0) miljarder kronor. Detta motsvarade 27 % 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 2016 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.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Redovisat värde 31 december 2015	16 189	225
Förvärv av fastigheter	3 417	257
Investeringar i befintligt bestånd	313	
Försäljning av fastigheter	-950	-43
Avstyckad fastighet	-	1
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	353	
Värdeförändring	1 306	
Fastighetsbestånd 31 december 2016	20 628	440

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2016
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	180
Avflyttningar/Omförhandlingar	-56
Allmän marknadsvärdeförändring	590
Delsumma Sverige	714
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	234
Avflyttningar/Omförhandlingar	-31
Allmän marknadsvärdeförändring	389
Delsumma Utland	592
Summa orealiserade värdeförändringar	1 306

Sagax fastighetsbestånd i sammandrag, se sidan 16. [LÄS MER](#)

Marknadsöversikt, se sidan 9.

Redovisningsprinciper, se sidan 86.

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 välrenommerade 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 anlits vid årsskiftet och hur många fastigheter som värderats av dem. Värderingsmetodik och analyser redovisas på sidan 97.

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.

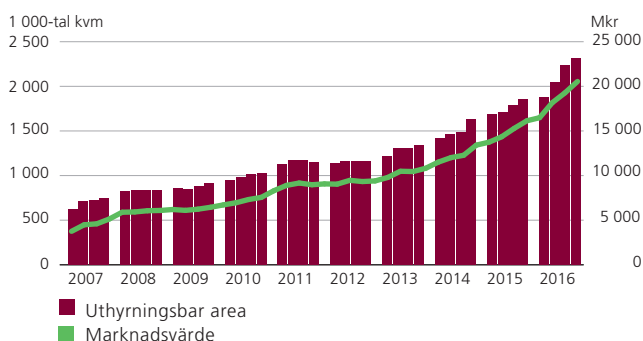
Nuvärdet av framtida bedömda driftnetton från befintliga hyresavtal uppgår till 8,5 miljarder kronor, vilket motsvarar 41 % av fastigheternas externt bedömda marknadsvärde. Nu-

värde av driftnetton från befintliga hyresavtal i förhållande till fastigheternas marknadsvärde är lägst i Stockholm med 25 % och Helsingfors med 34 %. Det innebär att marknadsvärdena för fastigheterna i Stockholm och Helsingfors är mest beroende av framtida uthyrningsmöjligheter och att marknadsvärdena för fastigheterna i marknadsområdena Övriga Sverige, Övriga Finland samt Övrigt är mindre beroende av framtida uthyrningsmöjligheter.

I marknadsområde Övrigt utgör nuvärdet av driftnetton från befintliga hyresavtal 60 % av marknadsvärdet, att jämföra med 81 % föregående år. Förändringen förklaras av fastighetsförvärv i Frankrike och Nederländerna under 2016 vilka även sänkt hyresdurationen från 14,1 år till 12,1 år för marknadsområdet.

För att beräkna hur stora andelarna 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.

Fastigheternas marknadsvärde och area



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

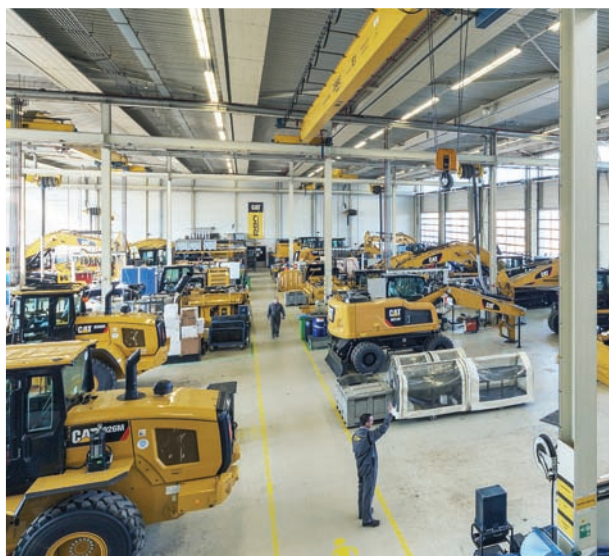
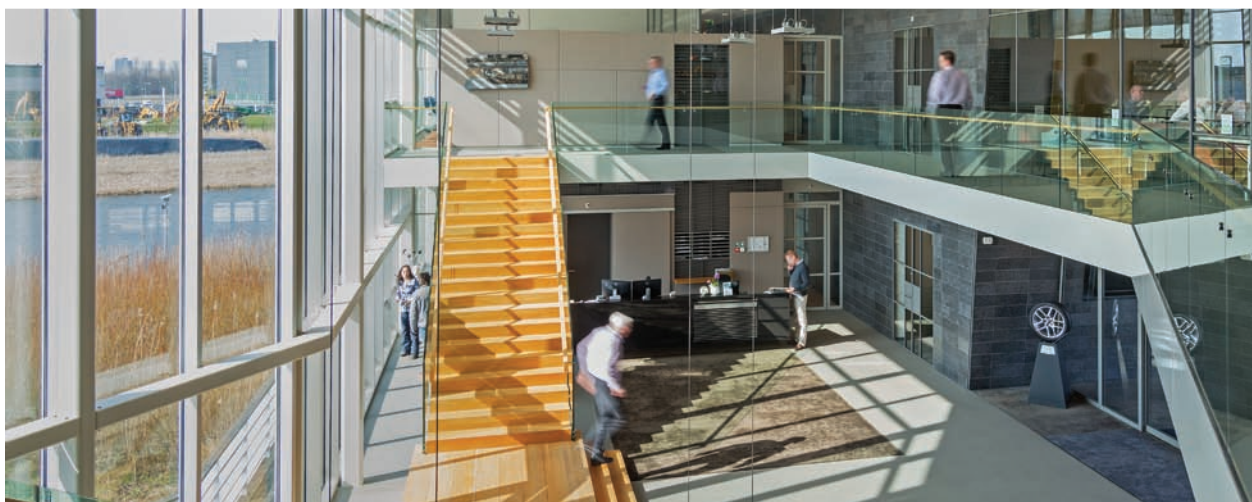
Marknadsområde	Hyresduration, år	Vägd kalkylränta kassaflöde	Andel av marknadsvärde
Stockholm	5,1	8,2 %	25 %
Helsingfors	5,0	8,9 %	34 %
Övriga Sverige	9,5	8,7 %	54 %
Övriga Finland	7,8	7,4 %	60 %
Övrigt	12,1	7,5 %	60 %
Genomsnitt	7,1	8,8 %	41 %

Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Land	Antal fastigheter
Savills Sweden	Sverige	123
Peltola & Co	Finland	258
Savills Immobilien	Tyskland	5
Jones Lang LaSalle	Nederländerna	9
Newsec Egeskov & Lindquist	Danmark	2
Savills France	Frankrike	43
Totalt		440

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	94 100
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	61 900
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Verkmästaren 4	Solna, Sverige	16 000
Totalt		463 800



Under fjärde kvartalet förvärvades tre fastigheter i Almere, 30 minuter från centrala Amsterdam. Fastigheterna förvärvades från Pon Holdings B.V. som tillsammans med dotterbolag hyr merparten av lokalerna. Fastigheterna omfattar 74 000 kvadratmeter friköpt markarea och 25 700 kvadratmeter uthyrningsbar area bestående huvudsakligen av lager- och industrilokaler. Lokalerna inrymmer Pon Holdings globala huvudkontor och används även för försäljning och service av mark- och schaktmaskiner. Pon är en privatägd global koncern som grundades 1898. 2015 omsatte koncernen motsvarande 67 miljarder kronor och hade 13 000 anställda. Fastigheterna är fullt uthyrda och den genomsnittliga löptiden på hyresavtalen uppgår till 9,4 år.

Finansiering

Sagax egna kapital uppgick till 8 709 (5 981) miljoner kronor vid utgången av 2016. De räntebärande skulderna uppgick till 12 565 (10 568) miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 54 % (59 %). Räntetäckningsgraden uppgick till 339 % (285 %).

BAKGRUND

Sagax bedriver en mycket kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Tillgångarna uppgick till 23 104 (17 843) miljoner kronor vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 92 % (92 %) av Sagax finansiering vid årets slut.

De finansiella kostnaderna uppgick till 409 (390) miljoner kronor och utgjorde verksamhetens största kostnad. För 2016 uppgick räntetäckningsgraden till 339 % (285 %) och belåningsgraden till 54 % (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 en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,7 (3,0) år vid årsskiftet. Räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,6 (4,2) år vid årsskiftet vilket bedöms medföra låg refinansieringsrisk med beaktande av bolagets belåningsgrad och ställning i övrigt. Under 2017 skall totalt 444 (141) miljoner kronor återbetalas, motsvarande 4 % (1 %) av de räntebärande skulderna vid utgången av 2016.

Koncernen har finansiella åtaganden (covenants) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad, se sammanställning på sidan 38. Sagax uppfyller samtliga åtaganden. Något förtida refinansieringsbehov till följd av dessa åtaganden är inte sannolikt 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 8 709 (5 981) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 38 % (34 %).

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2016 på fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier, 18 250 000 D-aktier och 58 250 000 preferensaktier utestående. Innehav av återköpta egna aktier uppgick till 1 000 000 B-aktier.

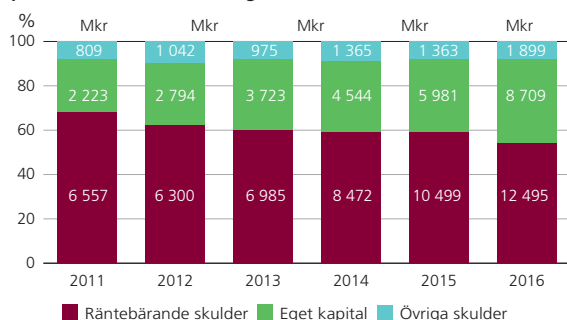
Vid extra bolagsstämma den 7 oktober 2016 beslutades om införande av ett nytt stamaktieslag, D-aktier. D-aktier berättigar till utdelning om fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

Eget kapital per aktie den 31 december 2016 beräknas enligt följande med beaktande av bolagsordningens regler om bolagsupplösning. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kronor per preferensaktie med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kronor per år. Därefter fördelas återstående eget kapital mellan A-, B- och D-aktierna varvid 35,00 kronor fördelas per D-aktie. Per 31 december 2016 uppgick eget kapital till 39,21 (26,01) kronor per A- och B-aktie, 35,00 (–) kronor per D-aktie och 32,00 (32,00) kronor per preferensaktie.

Per 31 december 2016 uppgick preferenskapitalet till 1 864 (1 864) miljoner kronor motsvarande 21 % (31 %) av koncernens egna kapital.

I nedanstående diagram förklaras utvecklingen av eget kapital sedan 2007 med angivande av orsaker till förändringarna.

Kapitalstrukturens utveckling



Preferenskapital

Belopp i miljoner kronor	2016-12-31	2015-12-31
Preferenskapital	1 864	1 864
Andel av eget kapital, %	21	31
	2016	2015
Preferensutdelning (2016 förslag)	116	116
Andel av kassaflödet från den löpande verksamheten, %	12	15

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 54 % (59 %) av bolagets finansiering vid årsskiftet och var bolagets huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter, dels av sju börsnoterade icke säkerställda obligationslån om totalt 2 898 (2 272) miljoner kronor och dels av ett icke säkerställt företagscertifikatprogram om 1 156 (399) miljoner kronor. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, Svenska Handelsbanken, HSBC samt Den Danske bank. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 12 565 (10 568) miljoner kronor varav 5 718 (4 019) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2016 ökat främst till följd av fastighetsförvärv i Finland och Frankrike. Till följd av valutakursförändringar har skulderna ökat med 206 (-133) miljoner kronor under 2016. I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 70 (69) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas därför till 12 495 (10 499) miljoner kronor i balansräkningen.

Nettoskuld i förhållande till verksamhetens intjäning kan mätas som Nettoskuld/EBITDA. Ett av Sagax finansiella mål är att Nettoskuld/EBITDA långsiktigt skall understiga 9,5 gånger. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,9 (9,3) gånger EBITDA 2016, se diagram på sidan 6. Nettoskulden uppgick till 12 278 miljoner kronor och beräknas som räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar om 4 miljoner kronor och likvida medel om 283 miljoner kronor.

Åtaganden i låneavtal

Banklån

Banklånen motsvarade 41 % (49 %) 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.

Obligationslån

Ej säkerställda obligationslån motsvarade 14 % (14 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Obligationslånen uppgick till 2 898 (2 272) miljoner kronor och är inregistrerade på privatobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Obligationslån om totalt 300 miljoner kronor samt 30 miljoner euro har emitterats under året. I not 17 redogörs för obligationslånens räntevillkor.

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

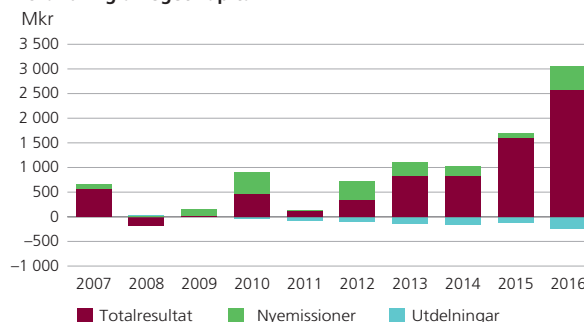
Program för emission av företagscertifikat ger bolaget möjlighet att emittera i svenska kronor och euro. Rambeloppet uppgår till 1 500 miljoner kronor och löptiden för certifikaten är högst ett år. Vid årsskiftet var certifikat om 1 156 (399) miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,2 (0,4) år. Utestående certifikat motsvarade 6 % (2 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet.

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

Förändring av räntebärande skulder

Belopp i miljoner kronor	
Räntebärande skulder 31 december 2015	10 568
Refinansieringar	3 605
Amorteringar	-1 814
Valutakursförändring	206
Räntebärande skulder 31 december 2016	12 565
Periodiserade upplåningskostnader	-70
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2016	12 495

Förändring av eget kapital



Finanspolicy

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax skall bedrivas. Finanspolicyen 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 10 896 (9 959) miljoner kronor motsvarande 87 % (95 %) av de totala räntebärande skulderna. De redovisade kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 600 (540) miljoner kronor motsvarande 13 % (5 %) av de räntebärande skulderna, varav 1 156 (399) miljoner kronor avsåg certifikat. Företags-

certifikat kan aldrig kan vara längre än 364 dagar och redovisas därför alltid som kortfristiga. Kapitalbindning avseende 2017 enligt tabell på sidan 37 uppgick till 444 miljoner kronor varav 368 miljoner kronor avsåg lån med förfall under 2017. Företagscertifikat om 1 156 miljoner kronor redovisas i denna tabell med förfall 2019-2021 då de vid varje tillfälle täcks av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter som förfaller under perioden 2019-2021.

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 refinansie-

Räntebärande skulder 31 december 2016

Kreditgivare	Mkr	Slutdatum	Huvudsakliga finansiella åtaganden ("covenants")			
			Belåningsgrad	Soliditet	Räntetäckningsgrad	Skuldtäckningsgrad
Lån upptagna i SEK:						
Deutsche Pfandbriefbank	2 328	2022	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Den Danske Bank	169	2019	Nej	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
Svenska Handelsbanken	315	2018	Nej	Nej	Nej	Nej
Svenska Handelsbanken	91	2019	Nej	Nej	Nej	Nej
Nordea Bank	837	2020	Nej	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
Nordea Bank	334	2021	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Swedbank	119	2018	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Swedbank	400	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
Obligationslån 2016:2021	300	2021	Nej	Nej	Nej	Nej
Certifikatprogram	449	2017	Nej	Nej	Nej	Nej
Delsumma	6 792					
Lån upptagna i DKK:						
Swedbank	55	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Delsumma	55					
Lån upptagna i EUR:						
SEK/Proventus	368	2017	Nej	Nej	Nej	Nej
Swedbank	383	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Swedbank	134	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Swedbank	110	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Swedbank	67	2021	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
Nordea	445	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Nordea	317	2021	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Nordea	335	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
HSBC	411	2021	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Deutsche Pfandbriefbank	1 293	2022	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Obligationslån 2014:2019	574	2019	Nej	Nej	Nej	Nej
Obligationslån 2015:2020	287	2020	Nej	Nej	Nej	Nej
Obligationslån 2016:2021	287	2021	Nej	Nej	Nej	Nej
Certifikatprogram	707	2017	Nej	Nej	Nej	Nej
Delsumma	5 718					
Summa	12 565					

LÄS MER >> Belåningsgradens beroende av fastighetsvärden, se sidan 47.
Räntetäckningsgradens beroende av uthyrningsgrad, se sidan 47.
Finansiella nyckeltal, se sidan 74.

ringsrisk. 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 3,6 (4,2) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna var pantbrev om sammanlagt 15 529 (11 559) miljoner kronor pantsatta vid årsskiftet. Som säkerheter hade även bankinlåning om totalt 97 (12) 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 med beaktande av räntederivaten uppgick till 2,7 (3,0) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i begränsad omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget. Den längre räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. I kombination med hög ekonomisk uthyrningsgrad (94 %), långa hyresavtal (7,1 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. Under 2016 har räntetak i allt högre utsträckning valts som medel att begränsa ränterisken. Räntetaken har ökat med 60 % till totalt

2 720 (1 698) miljoner kronor och utgjorde 38 % (28 %) av räntederivaten vid årets utgång.

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,1 % (3,3 %) 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. De negativa Stibor- och Euriborräntorna har sänkt kostnaden för låneavtalen med 0,1 procentenhet samtidigt som de ökat kostnaden för räntederivaten med 0,2 procentenhet. Detta till följd av att flertalet banklån har villkor om att Stibor respektive Euribor aldrig kan sättas lägre än till 0 % vid fastställande av räntesats. Motsvarande begränsning av de underliggande marknadsräntorna saknas i samtliga ränteswapavtal. Förändringen jämfört med förra årsskiftet är därutöver att den genomsnittliga kostnaden för ränteswapparnas fasta del har minskat med 0,2 procentenhet under året.

Räntederivat

Sagax räntederivat om sammanlagt 7 190 (6 124) miljoner kronor i nominellt värde begränsade följaktligen ränterisken den 31 december 2016, motsvarande 65 % (58 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor.

Derivaten utgörs av ränteswappar och räntetak. Motparter för derivatavtalen är Nordea, Svenska Handelsbanken, SEB, Swedbank, Den Danske Bank, HSBC och Deutsche Pfandbriefbank. Räntederivaten ingås i svenska kronor eller euro i förhållande till bolagets upplåning i respektive valuta.

De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller oraliserade 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 47 under avsnittet om risker och riskhantering.

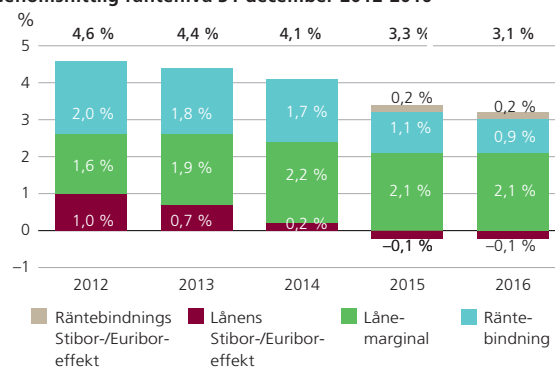
Nominella ränteswappar

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

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2016

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2017	5 375	2,6 %	43 %	444	4 %
2018	730	1,8 %	6 %	1 264	10 %
2019	850	2,5 %	7 %	3 452	27 %
2020	820	3,8 %	7 %	2 079	17 %
2021	2 416	3,7 %	19 %	2 013	16 %
>2021	2 374	4,3 %	19 %	3 313	26 %
Summa/ genomsnitt	12 565	3,1 %	100 %	12 565	100 %

Genomsnittlig räntenivå 31 december 2012-2016



Derivatavtal vid årsskiftet, se sidan 38. LÄS MER
Ränterisk, se sidan 48.

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 löptid om 5,5 (5,5) år. Vid årsskiftet omfattade ränteswapparna ett nominellt belopp om 4 470 (4 426) miljoner kronor, motsvarande 62 % (72 %) av räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Räntetak

Räntetaken omfattade 2 720 (1 698) 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 3,1 (3,5) år och en genomsnittlig strikeränta om 1,8 % (2,0 %).

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 konfirmeras även med hjälp av extern part. Värdet på samtliga derivat uppgick till -527 (-466) miljoner kronor per 31 december 2016. 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

Derivatavtal 31 december 2016

Belopp i miljoner kronor	Antal	Nominella belopp	Andel	Återstående löptid, år	Genomsnittlig räntenivå	Marknadsvärde
Nominella ränteswappar:						
Deutsche Pfandbriefbank	9	2 230	31 %	5,9	2,3 %	-264
Svenska Handelsbanken	4	321	4 %	4,7	4,2 %	-61
Nordea	10	956	13 %	5,7	2,6 %	-100
Swedbank	2	335	5 %	4,8	0,5 %	-6
SEB	5	629	9 %	4,5	3,6 %	-99
Delsumma	30	4 470	62 %	5,5	2,5 %	-530
Räntetak:						
Deutsche Pfandbriefbank	2	730	10 %	1,0	1,9 % ¹⁾	0
Den Danske Bank	1	134	2 %	3,0	2,0 % ¹⁾	0
HSBC	1	354	5 %	4,7	1,3 % ¹⁾	1
Nordea	5	865	12 %	3,8	1,9 % ¹⁾	1
Swedbank	3	637	9 %	3,9	1,9 % ¹⁾	1
Delsumma	12	2 720	38 %	3,1	1,8 %	3
Summa	42	7 190	100 %	4,6	2,3 %¹⁾	-527

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

Räntederivat 31 december 2016

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2017	-	-	-
2018	730	0	1,9 %
2019	850	-20	1,3 %
2020	914	-64	2,9 %
2021	2 310	-176	2,6 %
>2021	2 386	-267	2,1 %
Summa/genomsnitt	7 190	-527	2,3 %

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

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 ränterisk och riskhantering på sidan 48 redogörs för effekterna på Sagax resultat vid antaganden om förändringar av underliggande swapkurvor.

Effekten på resultatet 2016 av omvärderingar av Sagax derivatavtal uppgick till -62 (54) miljoner kronor, varav -62 (67) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. Därutöver har resultatet påverkats med -38 (52) 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 2016 upplöses till följd av endast tidsfaktorn, om allt annat antages vara lika som vid årsskiftet. Under 2017 skulle 115 miljoner kronor av reserven om 527 miljoner kronor för undervärdet lösas upp och intäktsföras och efter fem år skulle totalt 486 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 ventures. 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 engångs-sättningar till kreditgivare. Per 31 december 2016 fanns 70 (69) miljoner kronor redovisade som periodiserade upplåningskostnader i Sagax balansräkning.

Under 2016 redovisades totalt 25 (35) miljoner kronor som avskrivning av periodiserade upplåningskostnader. Under 2015 skrevs 19 miljoner kronor av engångskaraktär av i samband med förtida refinansieringar. Som övriga finansiella kostnader räknas även kostnader för lånelöften hos kredit-

instituten. Kostnader för dessa lånelöften under 2016 uppgick till 9 (2) miljoner kronor.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick till 1 899 (1 365) miljoner kronor motsvarande 8 % (7 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reservering för marknadsvärderade räntederivat, uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

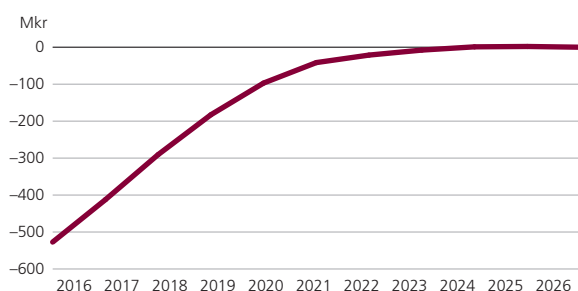
Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att hyresinbetalningarna erhålles i förskott. Denna skuld löses genom att Sagax tillhandahåller lokaler under perioden för vilken hyra inbetalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader avseende bolagets räntebärande skulder för det 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 erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Bolaget hade vid årsskiftet en disponibel likviditet om 884 (912) miljoner kronor varav outnyttjade lånelöften om totalt 662 (661) miljoner kronor. Vid årsskiftet fanns avtal med SEB, Nordea, Den Danske Bank och Swedbank om revolverande kreditfaciliteter om totalt 2 131 (1 513) miljoner kronor, varav 462 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 kreditfaciliteter om sammanlagt 200 miljoner kronor som var outnyttjade vid årsskiftet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av ovan nämnda kreditfaciliteter.

Tidsfaktorns påverkan på räntederivatens marknadsvärde

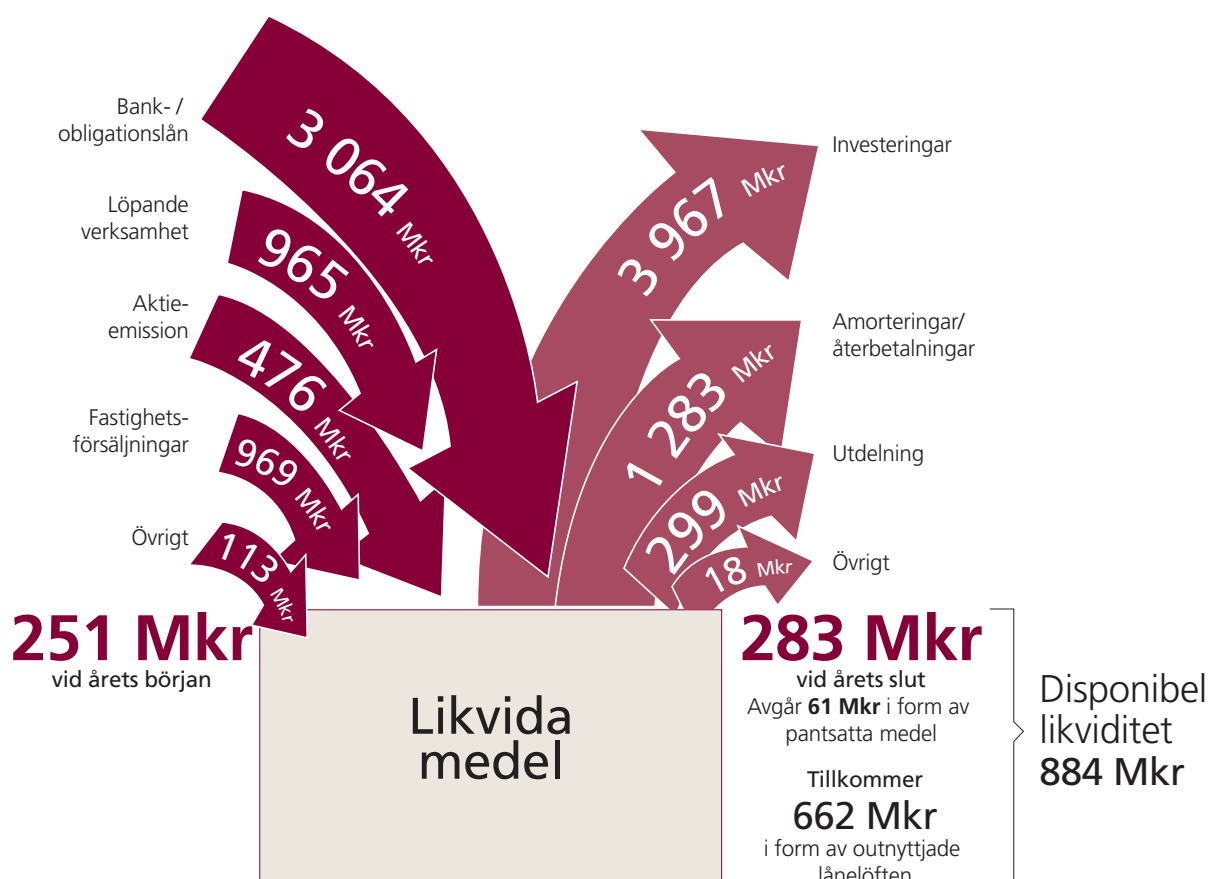


SAGAX REDOVISADE KASSAFLÖDE UNDER 2016

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 965 (750) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att joint ventures och intresseföretags kassaflöden under 2016 återinvesterats i dessa verksamheter. Under året erhöles totalt 128 (63) miljoner kronor i utdelning från joint ventures och intresseföretag, vilken inkluderats i det redovisade kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med netto 12 (13) miljoner kronor. Investeringsverksamheten

har påverkat kassaflödet med netto –2 916 (–2 524) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde netto 1 970 (1 945) miljoner kronor under året varav 3 064 (3 085) miljoner kronor till följd av refinansieringar. Totalt 1 283 (957) miljoner kronor i amorteringar belastade kassaflödet från finansieringsverksamheten och 299 (242) miljoner kronor betalades i utdelning till aktieägarna under året. Sammantaget har likvida medel förändrats med 32 (184) miljoner kronor under 2016, se kassaflödesanalys på sidan 80.



Joint ventures och intresseföretag

Joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 247 miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2016 samtidigt som 128 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. Det redovisade värdet på kapitalandelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 667 (1 259) miljoner kronor per 31 december 2016.

Sagax andel av förvaltningsresultat i joint ventures och intresseföretag under året uppgick till 247 (233) miljoner kronor. Bolagets andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 565 (269) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till –38 (52) miljoner kronor under året.

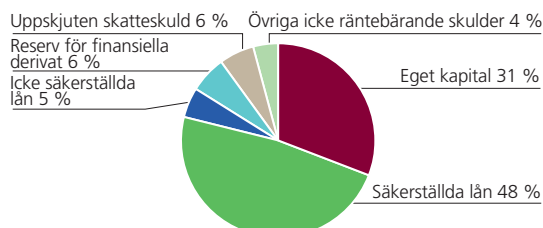
Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hysesintäkter, Mkr	544	542	2 189	1 988
Förvaltningsresultat, Mkr	247	261	1 111	959
Årets resultat, Mkr	552	537	2 343	1 357
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	124	131	122	98
Antal fastigheter	54	61	356	317
Hysesvärde, Mkr	615	585	2 386	2 098
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 330	5 631	33 629	26 502
Uthyrningsbar area, kvm	702 000	697 000	1 638 000	1 499 000
Hysesduration, år	5,3	6,2	8,1	7,6
Ekonomisk vakansgrad, %	4	7	3	4
Räntebärande skulder, Mkr	3 461	3 271	22 442	17 454
Kapitalbindning, år	3,1	4,1	4,1	2,8
Räntebindning, år	3,2	3,2	4,6	3,6
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–424	–412	–723	–679

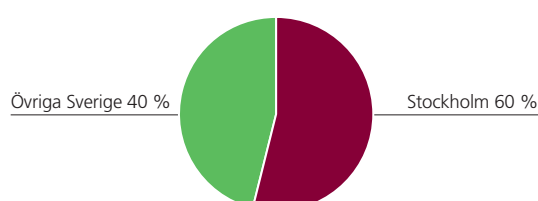
Ytterligare om Sagax joint ventures, se not 23 på sidan 108.  Rapport över koncernens totalresultat, se sidan 77.

SÖDERPORT

Kapitalstruktur 31 december 2016



Fastighetsvärde per segment 31 december 2016



Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterat hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, Mkr
Stockholm	41	373	347 000	3,8	94 %	3 819
Övriga Sverige	13	242	355 000	7,7	99 %	2 511
Totalt	54	615	702 000	5,3	96 %	6 330

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 124 (131) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2016. Det minskade bidraget förklaras främst av fastighetsförsäljningar under 2015-2016.

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.

Under 2016 avyttrades Kamelen 14 i Malmö med ett vakansvärde om drygt 20 miljoner kronor. Den 1 oktober 2015 lämnade Polisen sina lokaler i fastigheten varefter Söderport initierade framtagandet av en ny detaljplan som medger konvertering till bostäder. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft såldes fastigheten till Riksbyggen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (93 %) vid årets slut. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 25 (44) miljoner kronor varav 6 (9) miljoner kronor utgjordes av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 73 % av den vakanta arean vid årets slut var belägen i Stockholm.

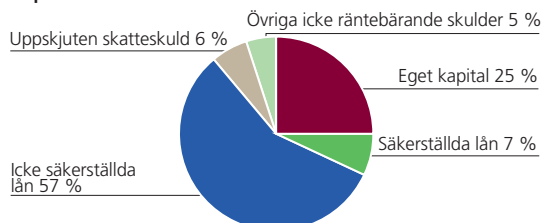
Direktavkastningen uppgick till 7,1 % (7,7 %) under 2016. Förändringen förklaras främst av positiva omvärderingar av fastigheter under året.

Under 2016 uppgick nettoinvesteringarna till 273 (293) miljoner kronor, bestående av förvärv om 399 miljoner kronor, investeringar i befintligt bestånd om 121 miljoner kronor samt fastighetsförsäljningar om 247 miljoner kronor. Söderport har under 2016 förvärvat och tillträtt 6 fastigheter och avyttrat 13 fastigheter.

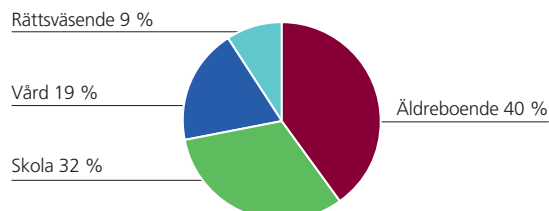
Söderports externa lån uppgick vid årsskiftet till 3 461 (3 271) miljoner kronor med en genomsnittlig vägd kapitalbindning om 3,1 (4,1) år. Genomsnittlig vägd räntebindning uppgick till 3,2 (3,2) år.

HEMSÖ

Kapitalstruktur 31 december 2016



Fastighetsvärde per segment 31 december 2016



Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterat hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, Mkr
Äldreboende	158	933	662 000	8,9	99 %	13 559
Skola	109	780	527 000	9,4	96 %	10 947
Vård	79	460	339 000	4,4	95 %	6 243
Rättsväsende	10	214	110 000	7,8	95 %	2 880
Totalt	356	2 386	1 638 000	8,1	97 %	33 629

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 122 (98) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2016 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.

Cirka hälften av fastighetsportföljens marknadsvärde återfinns i Stockholm, Göteborg och Malmö. Utlandsportföljen uppgick till 17 % av fastigheternas marknadsvärde.

Uthyrningsgraden var vid årsskiftet höga 97 % (96 %). Direktavkastningen uppgick till 5,7 % (5,7 %) under 2016.

Under 2016 har 49 fastigheter förvärvats och 11 fastigheter avyttrats. Nettoinvesteringarna uppgick till 4 851 (1 343) miljoner kronor bestående av nyproduktion om 1 148 miljoner kronor, investeringar i befintligt bestånd om 403 miljoner kronor, fastighetsförvärv om 3 362 miljoner kronor samt fastighetsförsäljningar om 62 miljoner kronor.

Hemsös externa lån uppgick vid årsskiftet till 22 442 (17 433) miljoner kronor varav säkerställda banklån 2 602 (4 103) miljoner kronor, icke säkerställda obligationslån 14 802 (8 330) miljoner kronor och utestående företagscertifikat 5 038 (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 2012.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på 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 huvudsakligen 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 2016 kommunicerade att Sagax förvaltningsresultat för 2017, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar förväntas uppgå till 1 270 miljoner kronor.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2017	1 jan 2016
Hyresvärde	1 880	1 453
Vakans	-121	-59
Hyresintäkter	1 759	1 394
Fastighetskostnader	-268	-195
Driftnetto	1 491	1 199
Central administration	-68	-57
Joint ventures och intresseföretag	271	236
Finansnetto	-418	-371
Förvaltningsresultat	1 277	1 008
Skatt	-281	-222
Resultat efter skatt	996	786
– varav ägare av preferensaktier	117	117
– varav ägare av D-aktier	37	–
– varav ägare av A- och B-aktier	843	670

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2016

I tabellen på sidan 45 presenteras Sagax redovisade intjäningsförmåga per 31 december under åren 2011-2016 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.

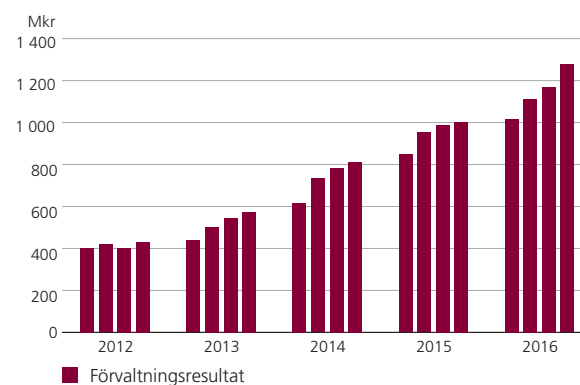
Fastighetsförvärv 2016 har medfört att hyresvärdet ökat med 399 miljoner kronor och fastighetskostnaderna med 59 miljoner kronor. Vakanser i förvärvat fastighetsbestånd ökade vakansvärdet med 63 miljoner kronor. Totalt ökade driftnettot med 278 miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv under året.

Fastighetsförsäljningar under året minskade hyresvärdet med 36 miljoner kronor samtidigt som fastighetskostnaderna minskade med 8 miljoner kronor. Totalt minskade driftnettot med 26 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året.

Finansnettot har ökat med 12,7 % till -418 miljoner kronor vilket främst förklaras av att bolaget ökat de räntebärande skulderna under året i samband med finansiering av fastighetsförvärv. Eurokursens utveckling har medfört att driftnettot ökat med 26 miljoner kronor.

Resultat efter skatt (schablonskatt) som tillfaller A- och B-aktieägarna har ökat med 27 % (28 %) till 843 (670) miljoner kronor, motsvarande 5,33 (4,22) kronor per A- och B-aktie.

Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Utveckling av aktuell intjäningsförmåga 2011–2016 per 31 december

Belopp i miljoner kronor	2011					2012					2013				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	31 dec 2011	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	31 dec 2012	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2014
Hyresvärde	18	-1	128	-19	838	50	-9	31	-8	901	16	10	133	-9	1 051
Vakans	-10	-	-2	-	-56	-10	0	-0	-	-66	-9	-	-5	-	-80
Hyresintäkter	8	-1	125	-19	782	40	-9	31	-8	835	7	10	129	-9	971
Fastighets-kostnader	0	-	-21	1	-117	0	0	-1	1	-117	-7	-	-15	0	-138
Driftnetto	8	-1	104	-18	665	39	-9	30	-7	718	-	10	114	-9	833
Central administration					-34					-38					-42
Resultatandel från joint venture					27					48					106
Finansnetto					-294					-298					-323
Förvaltningsresultat					364					430					574
Skatt					-96					-95					-126
Resultat efter skatt					268					335					448
varav tillkommer															
– ägare av preferensaktier					74					100					100
– ägare av D-aktier					ET					ET					ET
– ägare av A- och B-aktier					194					235					348
Investeringar och avyttringar	136		1 421	-246		260		203	-68		137		1 126	-94	

Belopp i miljoner kronor	2014					2015					2016				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2015	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2016	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2017
Hyresvärde	5	23	199	-11	1 267	16	-21	200	-9	1 453	32	31	399	-36	1 880
Vakans	10	-1	-5	1	-74	11	1	-2	5	-59	1	-1	-63	2	-121
Hyresintäkter	15	22	194	-10	1 193	27	-20	198	-4	1 394	34	30	336	-34	1 759
Fastighets-kostnader	-3	-2	-27	0	-170	-7	0	-19	1	-195	-18	-4	-59	8	-268
Driftnetto	12	20	167	-10	1 023	20	-20	179	-3	1 199	16	26	278	-26	1 491
Central administration					-47					-57					-68
Resultatandel från joint venture					198					236					271
Finansnetto					-362					-371					-418
Förvaltningsresultat					812					1 008					1 277
Skatt					-179					-222					-281
Resultat efter skatt					633					786					996
varav tillkommer															
– ägare av preferensaktier					111					117					117
– ägare av D-aktier					ET					ET					37
– ägare av A- och B-aktier					522					670					843
Investeringar och avyttringar	236	-	1 726	-94		200	-	2 200	-36		252	-	3 477	-949	

Förändringar i fastighetsbeståndet, se sidan 20. 

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 största marknader och svarar för 57 % av koncernens hyresvärde. Dessa hyresmarknader 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. 99 % 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 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 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, 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 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.

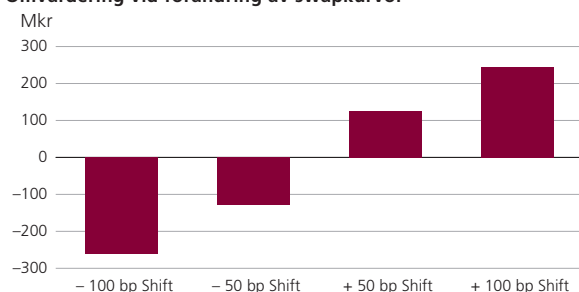
FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

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 räntetak. Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 7 190 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 245 miljoner kronor.

Omvärdering vid förändring av swapkurvor



Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -261 miljoner kronor. Sagax resultat påverkas härutöver även av bolagets resultatandelar i joint venture 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 att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering och refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

Bolagets långfristiga finansiering utgörs av 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.

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 884 (912) mil-

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2016

Förändring, %	-20	-10	0	+10	+20
Värdeförändring, Mkr	-4 126	-2 063	-	2 063	4 126
Belåningsgrad, %	66	60	54	50	46

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2016

Förändring, %-enheter	-10	-5	0	+4	+10
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	301	320	339	358	ET

joner kronor varav outnyttjade lånelöften om totalt 662 (661) miljoner kronor, se avsnittet Rörelsekapital på sidan 39. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av lånelöftena.

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 2016 uppgick de räntebärande skulderna till 12 565 (10 568) miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 december 2016 skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 23 (35) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 28 (20) 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 67 (74) miljoner kronor och en sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha ökat räntekostnaderna med 17 (17) miljoner kronor på årsbasis.

Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 2,7 (3,0) år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.

VALUTARISK

Sagax ägde vid årsskiftet 258 (85) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland, 43 (3) fastigheter i Frankrike och 9 (–) fastigheter i Nederländerna, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2016 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 5 718 (4 019) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland, Frankrike och Nederländerna uppgick vid samma tidpunkt till 10 194 (6 345) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 3 389 (1 918) 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 (2) fastigheter i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheterna i Danmark uppgick till 90 (84) miljoner kronor. Fastigheterna var belånade med motsvarande totalt 55 (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. Personalomsättningen 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 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

Skatteverket har i ett beslut den 20 december 2016 nekat avdrag för underskott om 277 miljoner kronor, samt påfört skattetillägg om 28 miljoner kronor. Beslutet avser beskattningsåret 2014. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut

är felaktigt och bolaget har därför överklagat beslutet och ej reserverat för det nekade avdraget och skattetillägg.

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 två specialfastigheter i Stockholm 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 redogörs för Sagax skattekostnader.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2016

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital ⁵⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-19	+/-15	+/-15
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-18	+/-14	+/-14
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+3	-/+2	-/+2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-23/-28	-18/-22	-18/-22
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	+67/+17	-52/+13	-58/+13
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	E T	+191/-204	+191/-204
Förändring av valutakursen SEK/EUR ⁴⁾	+/-10 %	+/-70	+/-50	+/-264
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2017	+/-10 %	+/-16	+/-12	+/-12

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 fyra aktieslag som alla är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde uppgick till 15 459 (13 255) miljoner kronor den 31 december 2016.

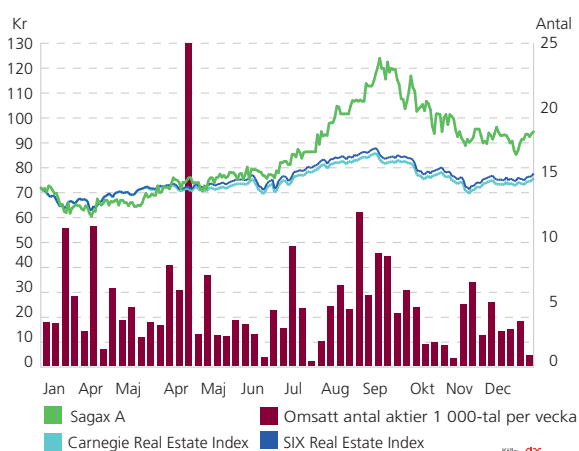
Sagax hade vid årets utgång 8 816 (7 616) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 15 459 (13 255) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Aktierna flyttades från Mid Cap till Large Cap den 2 januari 2017. Large Cap är Nasdaq Stockholms segment med

börsbolag med ett marknadsvärde överstigande 1 miljard euro.

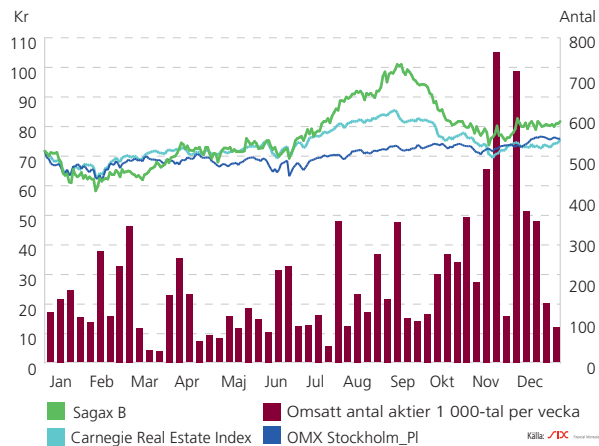
Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier, 18 250 000 D-aktier och 58 250 000 preferensaktier utestående. 1 000 000 B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

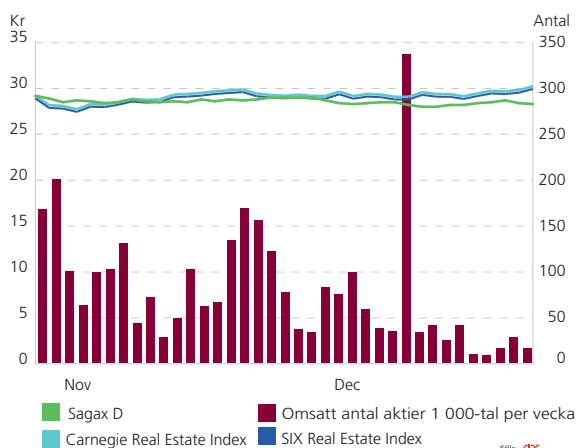
A-aktiens kursutveckling 2016



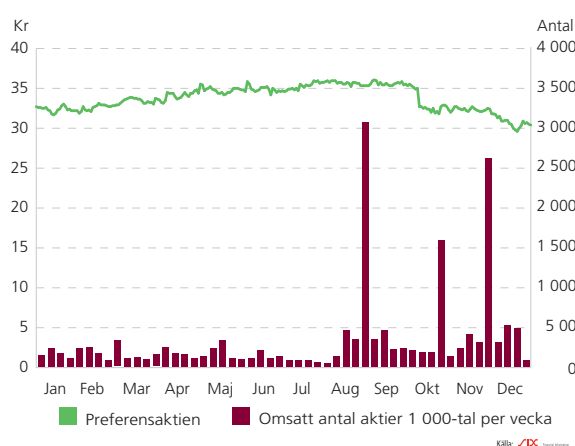
B-aktiens kursutveckling 2016



D-aktiens utveckling 9 november – 31 december 2016



Preferensaktiernas kursutveckling 2016



Aktiehandeln 2016

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym, Mkr	
	31 dec 2016	31 dec 2015	2016	2015	2016	2015
A-aktier	93,00	72,00	2	5	0,1	0,2
B-aktier	81,75	71,75	7	11	3,0	3,6
D-aktier ¹⁾	28,30	–	111	–	2,3	–
Preferensaktier	30,40	31,30	30	32	2,2	2,6

¹⁾ Aktierna nyemitterades i november 2016

LÄSMER >> Händelser efter årets utgång, se sidan 75.
Bolagsstyrningsrapport, se sidan 62.
Kallelse till årsstämma 2016, se sidan 138.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 412 666 166 kronor och fördelades på totalt 235 774 952 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, D-aktie samt preferensaktie berättigar till en tiondels röst, se även not 27 Eget kapital. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier. Sagax aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Aktierna handlas på Large Cap (symbol SAGA A, SAGA B, SAGA D och SAGA PREF).

Under fjärde kvartalet 2016 genomfördes en nyemission om totalt 18 250 000 D-aktier efter beslut av extra bolagsstämma den 7 oktober 2016.

UTDELNINGSPOLICY

Sagax utdelningspolicy är att den sammanlagda utdelningen till innehavare av de fyra aktieslagen skall uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna. Enligt bolagsordningen ger varje preferensaktie företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. D-aktien ger rätt till utdelning om maximalt 2,00 kronor per aktie.

I enlighet med denna utdelningspolicy föreslår styrelsen årsstämman 2017 att besluta om att utdelning skall ske med 1,45 (1,15) kronor per A- respektive B-aktie, en höjning av utdelningen med 26 %. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie och D-aktie, med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor i enlighet med bolagsordningen. Den föreslagna utdelningen till innehavare av de fyra aktieslagen uppgår till sammanlagt 382 (299) miljoner kronor, motsvarande 35 % (33 %) av förvaltningsresultatet.

Största aktieägare 31 december 2016¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	5 015 000	37 693 025	1 886 745	775	18,9 %	25,2 %
Rutger Arnhult med bolag	2 736 029	16 503 698	1 312 137	261 551	8,8 %	12,8 %
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	377 358	78 595	8,5 %	10,7 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	11 543 300	760 747	–	5,2 %	3,5 %
Tredje AP-fonden	–	12 088 829	–	–	5,1 %	3,4 %
Fjärde AP-fonden	2 858	2 648 573	65 869	2 938 686	2,4 %	1,6 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	940 068	3 590 805	1,9 %	1,3 %
Avanza Pension	26 092	673 772	1 103 324	2 239 162	1,7 %	1,2 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	196 000	2 940 000	1,3 %	0,9 %
ICA-Handlarnas Förbund Finans	–	–	893 652	1 940 173	1,2 %	0,8 %
Robur Realinvest	250 000	2 359 141	173 942	–	1,2 %	1,4 %
Erik Selin Fastigheter	443 233	1 800 000	494 545	–	1,2 %	1,9 %
Axel Johnson AB	–	–	–	2 328 000	1,0 %	0,7 %
PPB Holding	–	–	66 666	2 000 000	0,9 %	0,6 %
Sifonen	140 000	1 668 450	121 231	10 033	0,8 %	0,9 %
Stiftelsen Stockholms Sjukhem	–	–	120 000	1 800 000	0,8 %	0,5 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 768 438	–	–	0,8 %	0,9 %
Nordnet Pensionsförsäkring	33 986	443 214	211 472	1 149 122	0,8 %	0,6 %
Skandia Liv	133 700	1 354 869	344 575	–	0,8 %	0,9 %
Lantbrukarnas Ekonomi	–	–	597 945	1 232 177	0,8 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	10 913 362	108 030 639	9 666 276	22 509 079	64,1 %	70,1 %
Övriga aktieägare	2 503 460	36 827 491	8 583 724	35 740 921	35,5 %	29,9 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	18 250 000	58 250 000	99,6 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	18 250 000	58 250 000	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 345 761	58 869 285	4 445 860	81 714	30,2 %	38,6 %

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

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

Aktiekapitalets förändring, se sidan 110. 

Förslag till vinstdisposition, se sidan 117.

Bolagsordning, se sidan 136.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehade medarbetare 1 176 959 teckningsoptioner motsvarande 0,7 % av antalet utestående stamaktier vid årsskiftet. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Programmen är treåriga och löper under perioderna 2014-2017, 2015-2018 respektive 2016-2019. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2017, juni 2018 respektive juni 2019. Teckningskurserna motsvarar stamaktiernas betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX)

Aktieägarstruktur 31 december 2016¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 372	Privatpersoner bosatta i Sverige	7 682	10 %	Sverige	8 393	92 %
501–1 000	867				Luxemburg	22	3 %
1 001–2 000	905	Privatpersoner bosatta utomlands	67	1 %	Storbritannien	48	1 %
2 001–5 000	1 159	Företag/institutioner i Sverige	711	82 %	Norge	27	1 %
5 001–10 000	538				USA	53	1 %
10 001–50 000	712	Företag/institutioner utomlands	356	7 %	Övriga länder	273	1 %
50 001–	263						
Totalt	8 816	Totalt	8 816	100 %	Totalt	8 816	100 %

1) Inklusive aktier som återköpts av AB Sagax.

Nyckeltal per B-aktie¹⁾

	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	81,75	71,75	44,00	24,20	17,14
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	5,12	3,99	2,99	2,12	1,79
Eget kapital efter utspädning, kr	39,14	25,93	17,44	13,40	8,09
EPRA NAV, kr ⁴⁾	53,78	35,52	27,23	19,05	14,86
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	13,7	14,6	11,8	8,9	8,0
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	16,0	18,0	14,7	11,4	9,6
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	209	277	252	181	212
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	152	202	162	127	116

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	31 %	15 %	–3 %	7 %	9 %
2 år	109 %	87 %	–15 %	32 %	13 %
3 år	242 %	237 %	–4 %	80 %	27 %
4 år	444 %	ET	3 %	109 %	52 %
5 år	526 %	ET	14 %	140 %	72 %

Volatilitet ¹⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie ³⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	42 %	33 %	14 %	19 %	21 %
2 år	43 %	37 %	14 %	18 %	19 %
3 år	41 %	34 %	12 %	18 %	16 %
4 år	40 %	ET	8 %	14 %	15 %
5 år	38 %	ET	8 %	17 %	18 %

1) Beräknade per 31 december 2016.

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.

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.

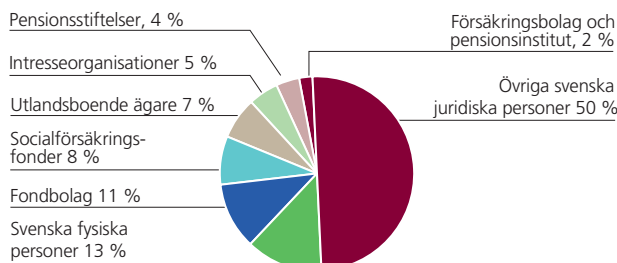
Sagax styrelse har föreslagit årsstämman den 4 maj 2017 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya stamaktier i juni 2020 för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

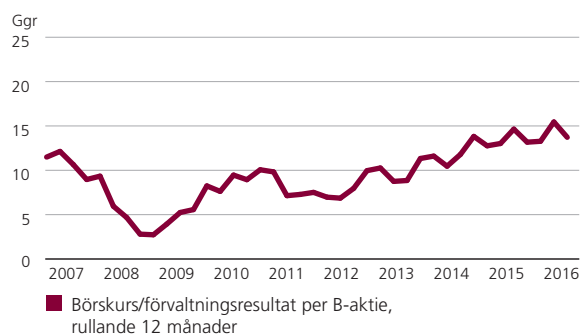
LIKVIDITETSGARANTI

Carnegie Investment Bank agerar likviditetsgarant för bolagets A- och D-aktier inom ramen för Nasdaq Stockholms system för likviditetsgaranti. Avtalet med Carnegie innebär att likviditetsgaranten ställer köp- och säljkurs i orderboken för Sagax A- och D-aktier samtidigt som likviditet tillförs genom en garanterad volym aktier på köp- och säljsidan i respektive orderbok. Syftet med avtalet är att främja aktiernas likviditet.

Ägarkategorier, aktiekapitalandel



Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



BÖRSKURS RELATIVT BOLAGETS UTVECKLING

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 5,96 (4,90) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 13,4 (14,6).

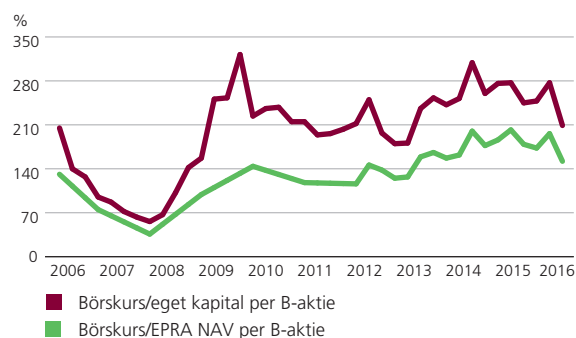
EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 39,14 (25,93) kronor. EPRA NAV per A- och B-aktie uppgick till 53,78 (35,52) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 209 % (277 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 152 % (202 %) av EPRA NAV per B-aktie. 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.

EPRA NAV 31 december 2016

	Mkr	Kr/A- och B-aktie efter utspädning
Eget kapital	8 709	55
Avdrag för eget kapital preferensaktier	-1 864	-12
Avdrag för eget kapital D-aktier	-639	-4
Återläggning av derivat	527	3
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	1 110	7
Återläggningar hänförliga till Joint ventures	686	4
EPRA NAV	8 529	54

Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



INSIDERREGISTRERADES TRANSAKTIONER 1 JANUARI 2016 – 31 MARS 2017

Nedan redovisas de transaktioner vilka genomförts under perioden 1 januari 2016 – 31 mars 2017 av i Finansinspektionens insynsregister registrerade styrelsemedlemmar och medarbetare i AB Sagax.

Datum	Namn	Befattning	Transaktion	Värdepapper	Antal
17-03-02	David Mindus	VD	Utfärdande av instrument	Aktie B	55 500
17-01-03	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie B	1 500
17-01-03	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie B	700
16-11-09	Johan Thorell	Styrelseledamot	Lån utlåning	Aktie D	8 360
16-11-09	Johan Thorell	Styrelseledamot	Lån utlåning	Aktie A	11 400
16-11-04	Björn Garat	Vice VD	Teckning	BTA D	500
16-10-31	Urban Sjölund	Fastighetschef	Förvärv	BTA D	1 369
16-10-31	Urban Sjölund	Fastighetschef	Förvärv	BTA D	1 369
16-10-28	David Mindus	VD	Förvärv	BTA D	11 008
16-10-31	Filip Engelbert	Styrelseledamot	Förvärv	BTA D	943 394
16-10-28	David Mindus	VD	Förvärv	BTA D	1 886 745
16-10-28	Björn Garat	Vice VD	Teckning	BTA D	4 036
16-10-28	Staffan Salén	Styrelseledamot	Teckning	BTA D	377 358
16-10-28	Björn Garat	Vice VD	Teckning	BTA D	241 933
16-10-28	Johan Thorell	Styrelseledamot	Teckning	BTA D	8 360
16-10-28	Mikael Dahlberg	Koncerncontroller	Teckning	BTA D	1 066
16-10-28	Johan Cederlund	Styrelseledamot	Teckning	BTA D	5 138
16-10-28	Johan Cederlund	Styrelseledamot	Teckning	BTA D	5 138
16-10-28	Johan Cederlund	Styrelseledamot	Teckning	BTA D	5 138
16-10-28	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Förvärv	BTA D	188 408
16-10-28	Peter Larsen	Ekonomichef	Teckning	BTA D	7 617
16-10-25	Johan Thorell	Styrelseledamot	Teckning	BTA D	740 347
16-10-24	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Teckningsrätt D	114 130
16-10-24	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Teckningsrätt D	117 365
16-10-21	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Förvärv	Teckningsrätt D	2 287 228
16-10-24	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Förvärv	Teckningsrätt D	231 495
16-10-24	Staffan Salén	Styrelseledamot	Avyttring	Teckningsrätt D	924 729
16-10-24	Staffan Salén	Styrelseledamot	Avyttring	Teckningsrätt D	12 937 551
16-10-24	Staffan Salén	Styrelseledamot	Avyttring	Teckningsrätt D	40 000
16-10-21	David Mindus	VD	Avyttring	Teckningsrätt D	14 406 914
16-10-21	Johan Thorell	Styrelseledamot	Förvärv	Teckningsrätt D	10 112 719
16-10-24	Björn Garat	Vice VD	Gåva mottagen	Teckningsrätt D	2 830 189
16-10-24	Filip Engelbert	Styrelseledamot	Gåva mottagen	Teckningsrätt D	12 937 551
16-09-12	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie B	2 370
16-09-12	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie B	1 685
16-06-08	Sjölund, Urban	Fastighetschef	Förvärv	Teckningsoption B	15 448
16-06-08	Larsen, Peter	Ekonomichef	Förvärv	Teckningsoption B	14 591
16-06-08	Larsen, Peter	Ekonomichef	Avyttring	Teckningsoption B	70 000
16-06-08	Dahlberg, Mikael	Annan befattning	Förvärv	Teckningsoption B	7 393
16-06-08	Dahlberg, Mikael	Annan befattning	Avyttring	Teckningsoption B	40 500
16-06-08	Garat, Björn	Vice VD	Förvärv	Teckningsoption B	19 528
16-06-08	Garat, Björn	Vice VD	Avyttring	Teckningsoption B	107 800
16-05-17	Mindus, David	VD	Förvärv	Aktie A	15 000
16-05-09	Dahlberg, Mikael	Koncerncontroller	Förvärv	Aktie B	3 000
16-05-09	Mindus, David	VD	Förvärv	Aktie B	3 750
16-05-09	Mindus, David	VD	Förvärv	Aktie B	3 750
16-05-09	Mindus, David	VD	Förvärv	Aktie B	3 750
16-05-09	Mindus, David	VD	Förvärv	Aktie B	3 750
16-03-30	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Förvärv	Aktie A	24 661
16-03-30	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Förvärv	Aktie B	282 750
16-03-22	Larsson, Göran E.	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie PR	13 156
16-03-21	Larsson, Göran E.	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie PR	41 427

Datum	Namn	Befattning	Transaktion	Värdepapper	Antal
16-03-18	Larsson, Göran E.	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie PR	22 850
16-03-17	Larsson, Göran E.	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie PR	9 946
16-03-14	Larsson, Göran E.	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie PR	20 412
16-03-11	Larsson, Göran E.	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie PR	4 338
16-02-16	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie A	24 661
16-02-16	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie B	282 750
16-01-08	Larsson, Göran E.	Styrelseledamot	Avyttring	Aktie PR	35

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 1 816 (–7) miljoner kronor. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 34 (31) miljoner kronor och från joint ventures till 16 (16) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning.

Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier och andelar i dotterföretag eller i joint ventures samt fordringar på koncernföretag. Moderbolagets tillgångar uppgick till totalt 8 839 (6 058) miljoner kronor varav fordringar på koncernföretag utgjorde 5 149 (3 661) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till –132 (–106) miljoner kronor. 1 366 (437) miljoner kronor investerades netto under 2016, främst genom aktieägartillskott samt utlåning till koncernföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 1 462 (603) miljoner kronor under året, i form av upptagande av obligationslån och företagscertifikat denominerade i svenska kronor och euro. Moderbolagets kassaflödesanalys presenteras på sidan 84.

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 energiåtervinningen vid uppvärmning samt minska elförbrukningen. I nedanstående stapeldiagram framgår att uppvärmning med

olja har minskat från 19 % till 10 % i fastighetsbeståndet under de senaste fem åren samtidigt som uppvärmning med fjärrvärme har ökat från 69 % till 79 % under perioden.

Energideklaration

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

Energianalyser

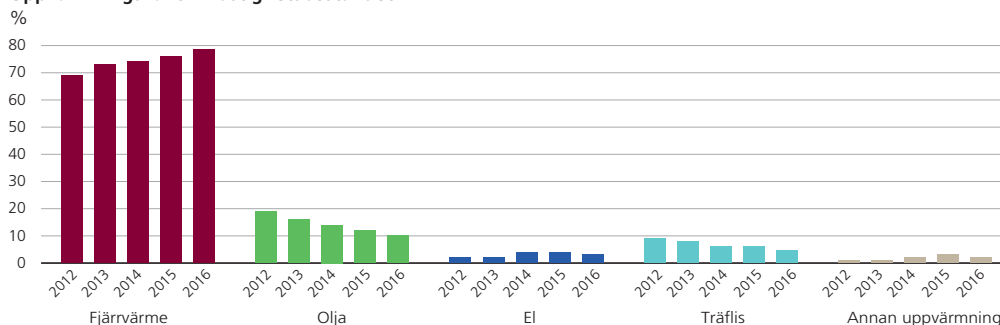
De flesta av Sagax hyresgäster, motsvarande 74 % av uthyrningsbar area, står själva för abonnemangen för värmeförsörjning och Sagax vidarefakturerar 87 % av de kostnader som bolaget ändå står för. Det är viktigt att finna lösningar där vinster från energibesparingar kan fördelas mellan Sagax och hyresgästen 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 som visar på nytänkande utöver att konvertera till fjärrvärme:

På Induktorn 35 i Stockholm har tidigare byggnad rivits och ersatts av butik, lager och kontor för restauranggrossisten Martin & Servera. Den tidigare oljepannan har skrotats och fastigheten värms nu via Martin & Serveras frys- och kylsystem som alstrar överskottsvärme vid produktion av kyla.

På Jordbromalm 4:3 har hyresgästen Dagab tecknat avtal med Vattenfall om energisamarbete. Den överskottsvärme som lagret producerar, som annars skulle gått till spillo, kommer att levereras till Vattenfall och användas i fjärrvärmenätet i Haninge och Tyresö. Överskottsenergin från lagret beräknas årligen försörja fjärrvärmenätet med 7 500 MWh, vilket motsvarar en uppvärmning av 375 normalstora villor. Det innebär en minskad koldioxidbelastning med 98 ton årligen.

Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd

Uppvärmning av byggnader står för en stor del av samhällets energiförbrukning. Denna energiförbrukning säsongsvarierar 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 säsongsvariation som energiåtgången för uppvärmning. 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 redovisade andelen träflis som uppvärmningskälla, 4 %, utgörs av spill i trähustillverkarna Myresjöhus och Trivselhus produktion. 23 % av lokalarean i marknadsområde Övriga Sverige värms upp med hjälp av träflis.

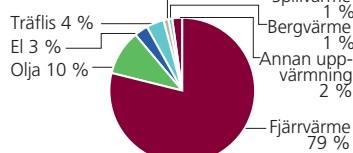
Oljeeldad uppvärmning fanns vid årsskiftet i motsvarande 10 % av lokalarean. I de fall oljeeldade fastigheter ligger i närheten av utbyggt fjärrvärmenät undersöks möjligheten att konvertera till fjärrvärme. Som tidigare redovisats minskar uppvärmning med olja successivt samtidigt som uppvärmning med främst fjärrvärme ökar i fastighetsbeståndet. I Frankrike och Nederländerna finns inga andra värmekällor än fjärrvärme och i Finland samt Stockholm är fjärrvärme den med stor marginal vanligaste uppvärmningskällan, se diagram nedan. Sagax fastigheter i Tyskland värms upp med olja liksom motsvarande 26 % av den uthyrningsbara arean i Övriga Sverige. Möjligheten att omvandla till fjärrvärme är direkt beroende av att fjärrvärme finns att tillgå.

Ursprungsmärkt el

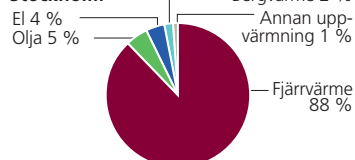
I Sverige har Sagax och dess joint venture Söderport reducerat utsläppen av koldioxid till noll per år genom att ingå avtal om leverans av ursprungsmärkt el till och med 2017. Utsläppen skulle annars ha uppgått till 10 633 ton under 2016. Utsläppen beräknas genom redovisningsreglerna enligt Greenhouse 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

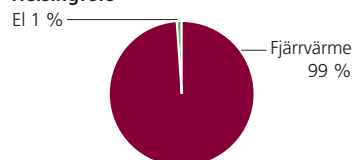
Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd



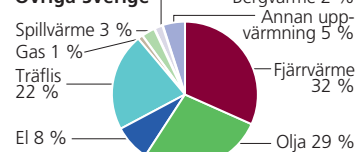
Stockholm



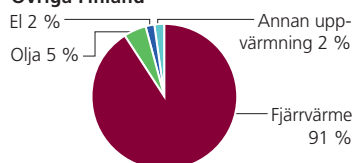
Helsingfors



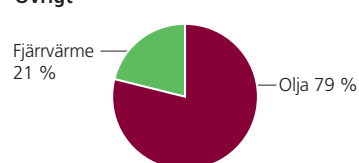
Övriga Sverige



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.

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

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 2016 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 triple netavtal, kan avtalas om att hyresgästen är den som praktiskt skall genomföra arbetet. Ansvaret kan dock inte avtalas bort. Motsvarande kontroll görs för Sagax fastigheter utomlands i enlighet med de lokala reglerna.

Elrevision

Bränder i fastigheter orsakar årligen skador för miljardbelopp. Elfel utgör den största enskilda brandorsaken. 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.

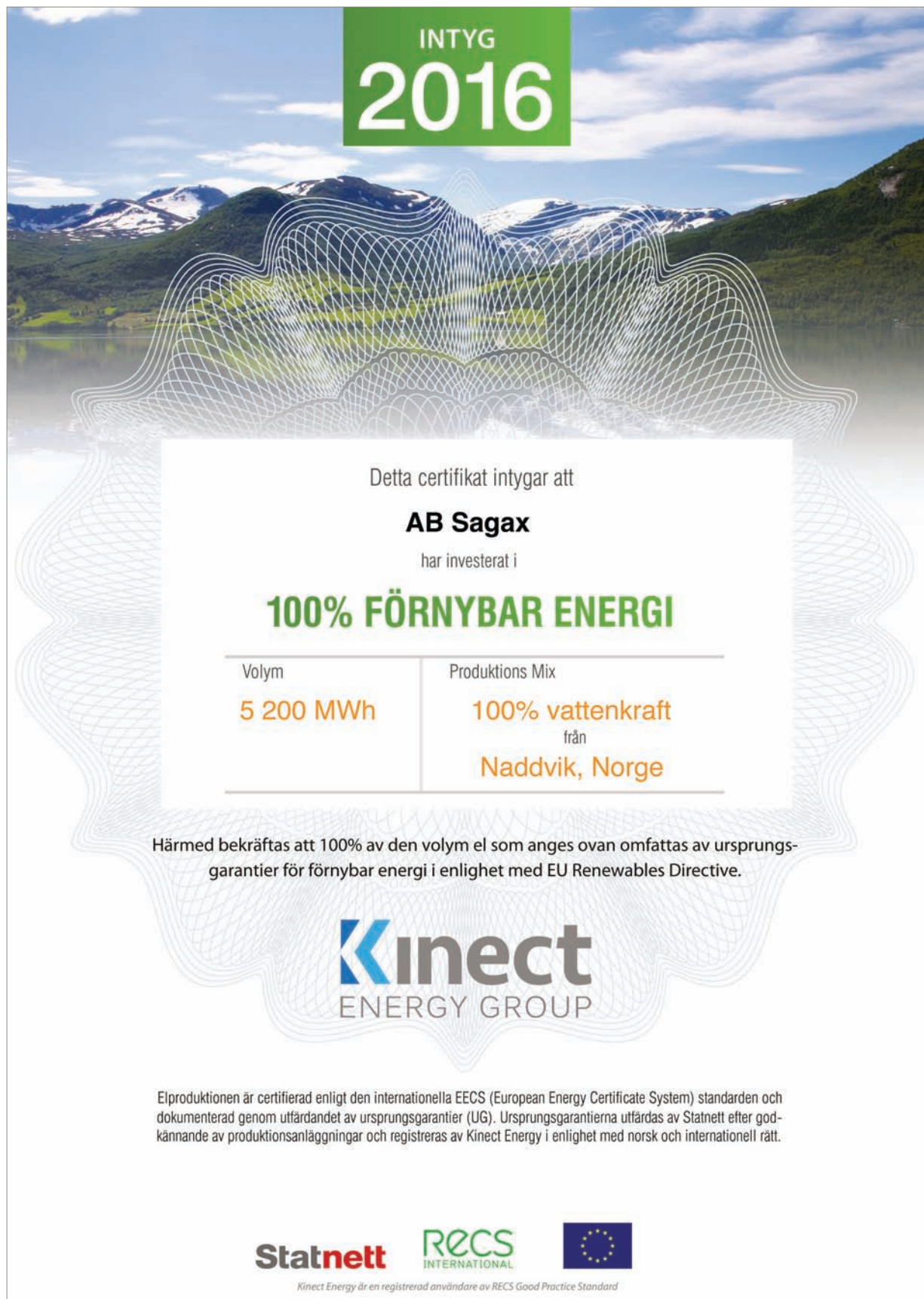
Vid de besiktningar som genomförts inom Sagax fastighetsbestånd under 2016 har fastigheterna efter genomfört åtgärdsprogram blivit godkända. Motsvarande besiktningar genomförs även på Sagax fastigheter utomlands i enlighet med de lokala reglerna.

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 samarbete med hyresgästerna.



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. 26 av 42 medarbetare var vid årsskiftet anställda av moderbolaget och placerade i Stockholm. 13 medarbetare var anställda av ett finskt dotterbolag med kontor i Helsingfors och tre medarbetare var anställda 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, Frankrike respektive Nederländerna leds verksamheterna av de verkställande direktörerna för respektive verksamhet. Ekonomi- och finanschefer i Stockholm har 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 235 koncernföretag med säten i Sverige, Finland, Frankrike, Danmark, Luxemburg respektive Nederländerna, se sidan 61. Fastigheterna i Tyskland ägs direkt av fem svenska bolag. Sagax äger inga fastigheter i Luxemburg, bolaget i Luxemburg ingick i en förvärvsstrukturer vid förvärv av fastigheter under 2016.

Moderbolaget ägde direkt eller indirekt 234 dotterföretag. 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.

Operativ struktur



1) Företagsledning.

2) Övergripande koncernansvar för sakområde.

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 42 medarbetare var 16 kvinnor och medelåldern uppgick till 40 år. Medelantalet anställda var under året 39 personer. Fem medarbetare anställdes under 2016 varav två i Helsingfors, två i Paris och en i Stockholm.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 70 i avsnittet om bolagsstyrningen.

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 innehade medarbetare 1 176 959 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,7 % 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 befodringsmöjligheter 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.

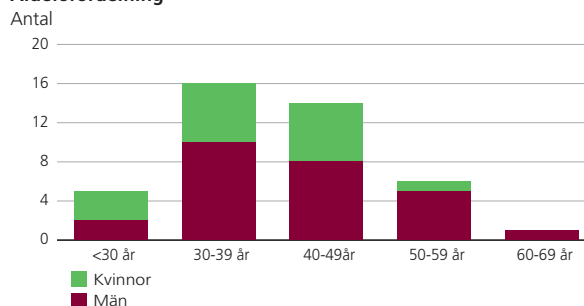
FASTIGHETSSKÖTSEL

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

Antal koncernbolag

Säte	Antal
Sverige	91
Finland	130
Danmark	2
Frankrike	3
Luxemburg	1
Nederländerna	7
Summa	2 35

Åldersfördelning



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 december 2016.

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 sex 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, Nederländerna och Danmark avseende redovisning av skatter och bokföring. Administrativ förvaltning av verksamheten i Finland sköts från Sagax kontor i Helsingfors. Bolagets kontor i Paris håller på att bygga upp en organisation för att på sikt självständigt sköta all administrativ förvaltning. Avsikten är även att kontoret i Rotterdam på sikt skall bygga upp en organisation för att självständigt sköta all administration. 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 arbetsordningar och ansvarsfördelningar.

Vid upprättande av Sagax finansiella rapportering granskas och analyseras väsentliga resultat- och balansposter extra noggrant. 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 i allt väsentligt samma system och rutiner på Helsingfors-, Stockholms-, Paris- och Rotterdamkontoren. De fyra organisationerna arbetar med samma IT-system, mot samma servrar och kontakterna är täta mellan kontoren. Paris- och Rotterdamkontoren är dock fortfarande beroende av extern kompetens för löpande redovisning och redovisning av skatter och avgifter. Avsikten är dock att även löpande redovisning i framtiden skall ske i samma system som Stockholms- och Helsingforskontoren använder.

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. Revisorerna 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, Helsingfors och Paris. 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 sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2016. Bolagets VD David Mindus är medlem av styrelsen. Styrelsen består av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Staffan Salén, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och VD David Mindus. Staffan Salén har av årsstämman 2016 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se sidan 68.

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 18 protokollförda möten under 2016 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 som uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering provas 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 2016 att uppdraga åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt Euroclears utskrift av aktieboken per 30 september 2016 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 2017.

Valberedningen som tillkännagavs 25 oktober 2016 har följande sammansättning:

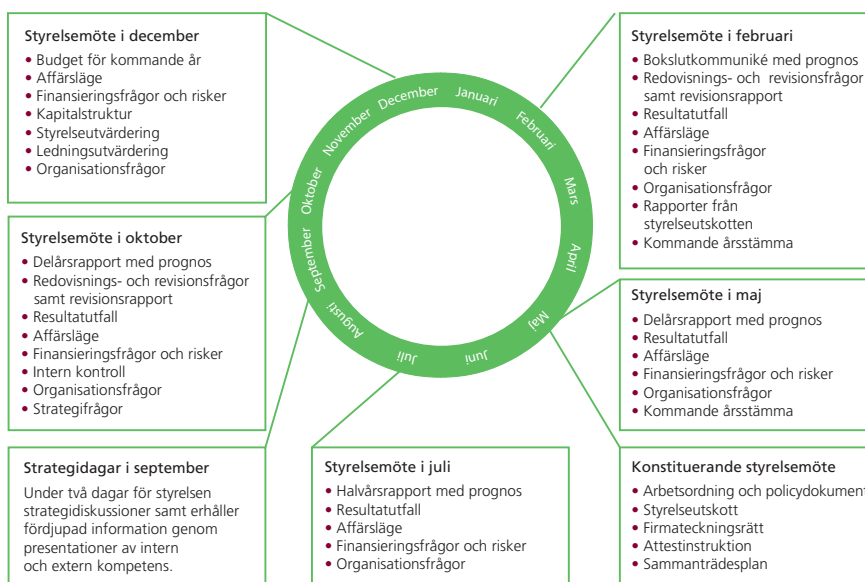
- Björn Alsén, representerar David Mindus med bolag.
- Håkan Engstam, representerar Rutger Arnhult med bolag.
- Erik Salén, representerar familjen Salén med bolag.
- Staffan Salén, styrelseordförande i Sagax.

Valberedningen har beaktat kompetens, oberoende, könsfördelning samt erfarenhet och bakgrund hos föreslagna styrelseledamöter. Valberedningen har haft ett protokollfört sammanträde samt haft kontakt via telefon och e-mail.

Ersättningsutskott

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemötet den 3 maj 2016 tillsatt ett ersättningsutskott bestående av Ulrika Werdelin och Staffan Salén. Styrelsen har antagit en instruk-

GRUNDLÄGGANDE STRUKTUR FÖR SAGAX STYRELSEARBETE



tion 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 3 maj 2016 och består av Johan Thorell och Staffan Salén. 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 koncernens 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 2016, samt ett protokollfört sammanträde under 2017. 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.

Revisionsutskottet har även genomfört en revisionsupphandling för koncernen vilket utmynnat i ett förslag till valberedningen att efter en samlad bedömning föreslå omval av Ernst & Young som bolagets revisorer.

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 2016 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen för perioden. Revisorer utses av årsstämman för en mandatid om ett år.

Årsstämman 2016 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som huvudansvarig påskrivande revisor för tiden fram till årsstämman 2017. Magnus Fredmer har varit revisor i Sagax sedan 2012.

Bolagets revisorer har vid ett tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte i Sagax under 2016 och vid ett tillfälle 2017.

AKTIEMARKNADSFÖRUTSÄTTNING

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, styrelsens arbetsordning samt instruktioner till styrelsens revisions- och ersättningsutskott. 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

Finanspolicyen 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. Finanspolicyen fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla Sagax bolag omfattas av finanspolicyen.

Informationspolicy

Syftet med Sagax informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Informationspolicyen 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. Insiderpolicyen är ett komplement till gällande insiderlagstiftning och ställer i vissa hänseenden strängare krav än lagen. Insiderpolicyen omfattar alla personer med insynsställning, närstående till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyen. 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 utdelning avseende D-aktier och preferensaktier, lämpligen uppgår till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

Enligt bolagsordningen ger varje preferensaktie företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. D-aktien ger rätt till utdelning om maximalt 2,00 kronor per aktie. Utdelning avseende preferensaktier och D-aktier 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 befordringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samver-

kan 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 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 befattningshavernas 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.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 3 maj 2016 beslutades att styrelsearvoden skall utgå med sammanlagt 960 000 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. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

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

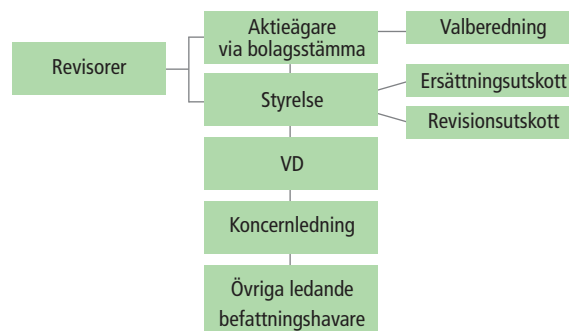
Årsstämman 2016 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

"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 om-

ständighet. 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.

STYRINGSSTRUKTUR



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."

AB Sagax har följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna. För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 5. Styrelsen föreslår årsstämman 2017 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 ägarkretsen inte bedömts motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk.

Årsstämman den 3 maj 2016

Vid AB Sagax årsstämma den 3 maj 2016 beslöts:

- att fastställa resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition.
- att fastställa styrelsens förslag till utdelning om 1,15 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2015 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes den 6 maj 2016. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier fastställdes 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 Euroclear Sweden ABs försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.
- att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2015.
- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sex för tiden intill nästa årsstämma.
- om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Staffan Salén utsågs till styrelsens ordförande. Göran E Larsson, som varit styrelseledamot sedan 2001 och styrelsens ordförande sedan 2004, hade avböjt omval och avtackades av stämman.

- 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.
- om principer för utseende av en valberedning inför årsstämman 2017.
- att för den kommande ettårsperioden omvälja Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor.
- om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- om införande av Incitamentsprogram 2016/2019 genom 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. Teckningsoptionerna skall ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i AB Sagax.
- att Satrap Kapitalförvaltning får överlåta högst 400 000 teckningsoptioner i AB Sagax 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 av medarbetarens årslön före inkomstskatt. Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie B beräknas uppgå till högst 400 000 stycken motsvarande cirka 0,27 % 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. Bolagets styrelse och verkställande direktör omfattas inte av erbjudandet.
- 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 10 % av rösttalet i bolaget, baserat på det sammanlagda rösttalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2016.
- att de preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av ovannämnda bemyndigande skall ge rätt till utdelning från 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 % 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 4 maj 2017

Kallelse till stämman med beslutsförslag finns presenterad på sidan 138. Inför årsstämman den 4 maj 2017 kl. 16.00 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om:

- utdelning till aktieägarna om 1,45 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B,
- utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per stamaktie av serie D med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per aktie,
- utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per aktie,
- 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, teckningsoptioner och/eller konvertibler 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,
- inlösenerbjudande till preferensaktieägare där dessa erbjuds 1 D-aktie samt kontant betalning om 4,00 kronor per preferensaktie, alternativt 1,15 D-aktie per preferensaktie.
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, samt
- förslag om incitamentsprogram 2017/2020.

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,
- omval av Staffan Salén som styrelseordförande,
- att oförändrade styrelsearvoden skall utgå under uppdragsåret mellan årsstämmorna 2017 och 2018, 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

STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot sedan 2004 och styrelseordförande sedan 2016. Ledamot av revisions- och 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 mars 2017: 1 998 733 A-aktier, 17 485 330 B-aktier, 377 358 D-aktier och 78 595 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 Lotorpkoncernen.

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 mars 2017: 77 080 B-aktier och 5 138 D-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 Gornergrat 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 mars 2017: 122 500 A-aktier, 1 090 892 B-aktier och 943 394 D-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 mars 2017: 5 015 000 A-aktier, 37 693 025 B-aktier, 1 886 745 D-aktier, 775 preferensaktier och 93 000 aktieterminer B (sälj).

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 mars 2017: 101 627 A-aktier, 1 016 270 B-aktier och 748 707 D-aktier.

ULRIKA WERDELIN

Styrelseledamot sedan 2010. Ledamot av ersättningsutskottet. 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 mars 2017: 24 661 A-aktier, 512 045 B-aktier och 188 408 D-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2016.



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

Styrelsens ersättningar

Namn	Uppdrag	Invalid	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
					Styrelse- möten	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott
Staffan Salén	Ordförande sedan årsstämman 2016	2004	Nej	300 000	18 av 18	1 av 1	2 av 2
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	165 000	18 av 18		
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	18 av 18		
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	165 000	18 av 18		2 av 2
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	165 000	17 av 18	1 av 1	
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	165 000	18 av 18		

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.

2) Göran E Larsson avgick vid årsstämman den 3 maj 2016 och deltog vid 5 av 5 möjliga styrelsemöten fram till dess. Han deltog även vid de utskottsmöten som ägde rum under 2016 innan årsstämman.

Ersättning till styrelse och VD, se not 5 på sidan 92. [LÄS MER](#)

Företagsledning

DAVID MINDUS

Se sidan 68.

BJÖRN GARAT

Finanschef och vice VD sedan 2012. Född 1975.

Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.

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

Innehav i AB Sagax den 31 mars 2017: 60 765 A-aktier, 798 474 B-aktier, 246 469 D-aktier, 148 preferensaktier och 123 128 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 och HSB Fastighets AB. Tidigare revisor på Ernst & Young.

Innehav i AB Sagax den 31 mars 2017: 9 586 A-aktier, 104 660 B-aktier, 7 617 D-aktier, 44 preferensaktier och 92 391 teckningsoptioner B-aktier.



Sagax företagsledning består av Peter Larsen, David Mindus och Björn Garat.

Revisor



MAGNUS FREDMER

Född 1964.

Revisor i bolaget sedan 2012.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young AB och medlem i FAR

Övriga revisorsuppdrag är bland annat Heba Fastighets AB, Rikshem AB, Niam Fonder och Svenska Bostäder AB.

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 mars 2017.

Magnus Fredmer

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2016. Sagax har incitamentsprogram för alla medarbetare, vilka dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.

LÄSMER >> Ersättning till ledande befattningshavare, se not 5 på sidan 92.
Ersättning till revisorer, se sidan 93.

Andra befattningshavare



ROMAIN AUTREAU

Verkställande direktör för Sagax i Frankrike sedan 2014. Född 1978.

Utbildning: Civilingenjör från Ecole Spéciale des Travaux Public och Masterexamen från ESSEC Business School.

Arbetslivserfarenhet: Direktör på LBO France och Asset Manager vid DTZ Asset Management. Innehav i AB Sagax den 31 mars 2017: 109 552 teckningsoptioner B-aktier.



ANELI CILIC

Affärsutvecklare på Sagax sedan 2015. Född 1975.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: Portföljförvaltare på SEB Investment Management, Risk Manager för Norden på GE Capital Real Estate, Associate Director på Jones Lang LaSalle. Innehav i AB Sagax den 31 mars 2017: 2 500 B-aktier, 8 737 D-aktier, 32 292 teckningsoptioner B-aktier och 18 500 stamaktieterminer B (köp).



AREND DEN BOEF

Verkställande direktör för Sagax Nederland BV sedan 2017. Född 1977.

Utbildning: Ingenjör från Delft University of Technology och Masterexamen från Amsterdam School of Real Estate.

Arbetslivserfarenhet: Delägare i Titan Real Estate Investment Management, fastighetschef De Groene Groep och flera positioner hos Jones Lang LaSalle.

Innehav i AB Sagax den 31 mars 2017: 10 500 B-aktier och 18 500 stamaktieterminer B (köp).



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 mars 2017: 100 A-aktier, 1 000 B-aktier, 7 620 D-aktier och 71 506 teckningsoptioner B-aktier.



URBAN SJÖLUND

Fastighetschef sedan 2015. Född 1962.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

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

Innehav i AB Sagax den 31 mars 2017: 20 536 B-aktier, 1 369 D-aktier och 36 948 teckningsoptioner B-aktier.



VINCENT SPRUIJT

Verkställande direktör för Sagax Nederland BV sedan 2017. Född 1977.

Utbildning: Masterexamen i Business Economics vid Erasmus University i Rotterdam.

Arbetslivserfarenhet: Asset manager hos The iO Group, Portfolio Director vid TeeslandiOG, Associate Director för Pan-European Investment Team hos Valad och delägare i Titan Real Estate Investment Management.

Innehav i AB Sagax den 31 mars 2017: 10 500 B-aktier och 18 500 stamaktieterminer B (köp).



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 mars 2017: 8 400 B-aktier, 74 800 teckningsoptioner B-aktier och 37 500 stamaktieterminer B (köp).

Flerårsöversikt

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2016	2015	2014	2013	2012
Hysesintäkter	1 563	1 291	1 093	919	824
Övriga intäkter	10	2	2	9	2
Drift- och underhållskostnader	-138	-108	-94	-76	-66
Tomträttsavgäld	-18	-17	-14	-13	-13
Fastighetsskatt	-50	-40	-30	-25	-20
Fastighetsadministration	-41	-23	-22	-17	-18
Driftnetto	1 326	1 104	935	796	709
Central administration	-68	-57	-47	-42	-38
Resultat från joint ventures	599	439	145	140	33
– varav förvaltningsresultat	247	233	178	79	43
– varav värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument	526	320	20	70	-1
– varav skatt	-174	-115	-53	-9	-9
Finansiella intäkter	3	4	4	1	7
Finansiella kostnader	-409	-390	-366	-313	-303
Resultat inklusive resultat i joint ventures	1 451	1 100	671	583	408
– varav Förvaltningsresultat	1 098	895	703	521	418
Realiserade värdeförändringar:					
Fastigheter	20	1	5	-4	1
Finansiella instrument	–	-13	1	-4	–
Fordringar/andelar i joint ventures	–	–	–	16	–
Orealiserade värdeförändringar:					
Fastigheter	1 306	677	436	136	134
Finansiella instrument	-51	67	-260	201	-70
Resultat före skatt	2 726	1 832	853	928	473
Uppskjuten skatt	-235	-139	-89	-146	-107
Aktuell skatt	-38	-12	-11	-5	6
Årets resultat	2 453	1 681	753	784	370
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	196	-92	122	55	-27
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	12	-8	8	–	–
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	-64	10	-40	–	–
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-11	8	-6	-7	2
Totalresultat för året	2 586	1 599	837	832	345

Rapport över finansiell ställning, koncernen i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltningsfastigheter	20 628	16 189	13 387	10 790	9 361
Aktier i joint ventures	1 667	1 259	796	669	245
Fordringar på joint ventures	–	–	–	–	17
Övriga anläggningstillgångar	269	32	10	11	17
Summa anläggningstillgångar	22 564	17 480	14 193	11 470	9 640
Kassa och bank	283	251	67	128	379
Övriga omsättningstillgångar	257	112	121	85	68
Summa omsättningstillgångar	540	363	188	213	448
Summa tillgångar	23 104	17 843	14 381	11 683	10 088
Eget kapital	8 709	5 981	4 544	3 723	2 794
Långfristiga räntebärande skulder	10 896	9 959	8 332	6 822	6 019
Uppskjuten skatteskuld	739	479	434	336	187
Övriga långfristiga skulder	570	483	560	320	523
Summa långfristiga skulder	12 205	10 921	9 326	7 478	6 730
Kortfristiga räntebärande skulder	1 600	540	140	163	233
Övriga kortfristiga skulder	590	401	371	319	331
Summa kortfristiga skulder	2 190	940	511	482	564
Summa skulder	14 395	11 861	9 837	7 960	7 294
Summa eget kapital och skulder	23 104	17 843	14 381	11 683	10 088

Nyckeltal och data per aktie

	2016	2015	2014	2013	2012
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	7,1	7,4	7,6	7,7	7,8
Överskottsgrad, %	85	86	86	87	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	93	97	95	93	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	96	94	92	93
Hysesduration, år	7,1	7,4	8,2	8,0	8,4
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	2 312	1 860	1 634	1 336	1 159
Antal fastigheter	440	225	184	141	134
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	6	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	33	32	18	24	15
Genomsnittlig ränta, %	3,1	3,3	4,1	4,4	4,6
Räntebindning inkl. derivat, år	2,7	3,0	3,0	3,7	5,2
Kapitalbindning, år	3,6	4,2	3,2	3,5	4,3
Soliditet, %	38	34	32	32	28
Belåningsgrad, %	54	59	59	60	62
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	60	64	62	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,9	2,6	2,4	2,2
Data per A- och B-aktie^{1) 2)}					
Börskurs vid årets utgång, kr	81,75 ³⁾	71,75 ³⁾	44,00 ³⁾	24,20 ³⁾	17,14
EPRA NAV, kr	53,78	35,52	27,23	19,05	14,86
Eget kapital, kr	39,21	26,01	17,49	13,41	8,09
Eget kapital efter utspädning, kr	39,14	25,93	17,44	13,40	8,09
Resultat, kr	14,53	9,88	4,06	4,44	1,82
Resultat efter utspädning, kr	14,50	9,85	4,05	4,44	1,82
Förvaltningsresultat, kr	5,97	4,92	3,74	2,74	2,15
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Kassaflöde, kr	5,13	4,00	3,00	2,12	1,79
Kassaflöde efter utspädning, kr	5,12	3,99	2,99	2,12	1,79
Utdelning per aktie, kr (2016 föreslagen)	1,45	1,15	0,80	0,55	0,43
Antal vid årets utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	147,6
Antal vid årets utgång efter utspädning, miljoner	158,6	158,8	158,7	158,4	147,6
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	153,9	147,6
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,6	158,8	158,6	154,0	147,6
Data per D-aktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	28,3	–	–	–	–
Eget kapital, kr	35,00	–	–	–	–
Resultat, kr	2,00	–	–	–	–
Utdelning per aktie, kr (2016 föreslagen)	2,00	–	–	–	–
Antal vid årets utgång, miljoner	18,3	–	–	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	2,9	–	–	–	–
Data per preferensaktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	30,40	31,30	36,00	31,50	29,60
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2016 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid årets utgång, miljoner	58,2	58,2	55,5	50,0	50,0
Genomsnittligt antal, miljoner	58,2	57,8	52,2	50,0	37,8

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 28 februari 2017 pressmeddelades att Sagax joint venture Söderport förvärvar 15 fastigheter för 352 miljoner kronor från Kungsleden AB. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 82 000 kvadratmeter bestående av lokaler för produktion och lager. Investeringen omfattar åtta fastigheter i Stockholmsområdet samt sju fastigheter i mellersta och norra Sverige. Uthyrningsgraden uppgår till 91 % och hyresavtalens återstående löptid uppgår till 4,6 år. Den initiala direktavkastningen beräknas till 7,5 %. I tillägg till detta meddelades även att Söderport förvärvat ytterligare en fastighet från Kungsleden AB som omedelbart sålts vidare utan resultat-effekt. Fastigheterna har tillträtts.

Den 28 februari 2017 pressmeddelades att Sagax förvärvat en fastighet belägen i Vanda, 20 minuter norr om centrala Helsingfors och 5 minuter från Helsingfors flygplats, omfattande 6 600 kvadratmeter uthyrningsbar area och 17 000 kvadratmeter friköpt markarea. Sagax har därutöver förvärvat en tomträtt i Helsingfors, belägen i direkt anslutning till en av Sagax befintliga fastigheter och omfattande 2 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna är fullt uthyrda med en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 6 år. Hyresvärdet uppgår till 12,4 miljoner kronor och den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgår till 129 miljoner kronor. Tillträde har skett.

Den 2 mars 2017 pressmeddelades att Sagax joint venture Söderport avtalat om avyttring av en fastighet i Göteborg för 979 miljoner kronor. Fastigheten är belägen i Torslanda och omfattar en uthyrningsbar area om 134 000 kvadratmeter bestående av lokaler för lager och kontor. Köpare är ett bolag administrerat av Ness, Risan & Partners och ägs av NRP 2016 AS (50 %) och NRP Eiendom 2015 AS (25 %). Som en del av transaktionen kommer Söderport att investera i köparbolaget motsvarande en ägarandel om 25 %. Försäljningspriset var i nivå med bokfört värde. Överlåtelsen skedde i bolagsform. Tillträde har skett.

Den 8 mars 2017 pressmeddelades att Sagax emitterat obligationer om 50 miljoner euro. Obligationerna löper till och med den 9 september 2020 och utgör del av Obligationslån 2015/2020 (ISIN: SE0007490883) som därmed uppgår till 80 miljoner euro. Obligationerna emitterades till kurs 102,75 % vilket motsvarar en rörlig kupongränta om Euribor (6 månader) med tillägg om 2,9 procentenheter fram till förfall. Obligationslånet har riktats till institutionella investerare och kommer att användas till fastighetsförvärv, investeringar och allmänna verksamhetsändamål. Obligationerna kommer att registreras för handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.

Den 3 april 2017 pressmeddelades att Sagax erbjuder inlösen av preferensaktier. Erbjudandet omfattar samtliga Sagax preferensaktier. Deltagandet i erbjudandet är frivilligt och två alternativ erbjuds. Alternativ 1 innebär att 1,15 stamaktier av serie D erhålls för varje preferensaktie. Alternativ 1 medför 15 % högre årlig utdelning (2,30 kronor jämfört med 2,00 kronor per år). I förhållande till stängningskurserna den 31 mars 2017 uppgår premien till 1,67 kronor per aktie motsvarande cirka 10 månaders extrautdelning. Alternativ 2 innebär att 1,00 stamaktie av serie D samt 4,00 kronor erhålls för varje preferensaktie. Alternativ 2 medför en engångsutbetalning om 4,00 kronor motsvarande 2 års utdelning och därefter oförändrad årlig utdelning (2,00 kronor per år). I förhållande till stängningskurserna den 31 mars 2017 uppgår premien till 1,46 kronor motsvarande cirka 9 månaders extrautdelning. Inlösenerbjudandet förutsätter erforderliga beslut på årsstämman den 4 maj 2017. Aktieägare representerande 30 % av antalet aktier och 38 % av antalet röster i Sagax har meddelat att de avser rösta för styrelsens förslag till beslut på årsstämman. Anmälningssperioden beräknas löpa mellan den 15 maj och den 30 maj 2017.

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	Not	2016	2015
Hysesintäkter	2	1 563	1 291
Övriga intäkter		10	2
Driftskostnader	4	–104	–83
Underhållskostnader	4	–34	–25
Tomträttsavgäld	4, 9	–18	–17
Fastighetsskatt	4	–50	–40
Fastighetsadministration	4	–41	–23
Driftnetto	3	1 326	1 104
Central administration	5, 6, 21	–68	–57
Resultat från joint ventures och intresseföretag	10	599	439
– varav förvaltningsresultat		247	233
– varav värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument		526	320
– varav skatt		–174	–115
Finansiella intäkter	7	3	4
Finansiella kostnader	8	–409	–390
Resultat inklusive resultat i joint ventures och intresseföretag		1 451	1 100
– varav Förvaltningsresultat	3	1 098	895
Värdeförändringar:			
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		20	1
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13, 28	1 306	677
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	–	–13
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 28	–51	67
Resultat före skatt		2 726	1 832
Uppskjuten skatt	12	–235	–139
Aktuell skatt	12	–38	–12
Årets resultat¹⁾	3	2 453	1 681
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		196	–92
Andel övrigt totalresultat för joint ventures		12	–8
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet		–64	10
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet		–11	8
Totalresultat för året¹⁾		2 586	1 599
Resultat per A- och B-aktie, kr	27	14,53	9,88
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	27	14,50	9,85
Resultat per D-aktie, kr		2,00	–
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner		158,3	158,3
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner		158,6	158,8
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner		2,9	–

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

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 21 % till 1 563 (1 291) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktsförhöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Övriga intäkter om 10 (2) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från försäkringsbolag avseende försäkringsskada samt ersättning i samband med hyresgästs förtida avflyttning.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 139 (108) miljoner kronor. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 68 (57) miljoner kronor. Fastighetsskötsel och övriga fastighetskostnader uppgick till 41 (23) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv 2015-2016

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 68 (57) miljoner kronor och består av kostnader för bolagsledning, finansiell riskhantering, kreditupphandling och fastighetsförvaltning. I kostnader för central administration ingår även del av kostnader för anställda i Helsingfors samt Paris. Administrationskostnaderna har stigit jämfört med föregående år till följd av bolagets tillväxt och motsvarar 4,4 % (4,4 %) av hyresintäkterna.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

Resultat från joint ventures och intresseföretag avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint ventures och intresseföretag, se sidan 41 för mer information.

Resultat från joint ventures inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat samt skatt uppgick till 599 (439) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 247 (233) miljoner kronor, värdeförändringar 526 (320) miljoner kronor och skatt -174 (-115) miljoner kronor. Se även not 23.

FINANSIELLA INTÄKTER

Sagax finansiella intäkter uppgick till 3 (4) miljoner kronor och bestod främst av erhållna utdelningar från innehav av börsnoterade aktier samt ränteintäkter från koncernens likvida medel.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna 2016 uppgick till 409 (390) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2016 till 3,1 % (3,3 %). De räntebärande skulderna har ökat till 12 565 (10 568) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv, vilket även förklarar ökningen av de finansiella kostnaderna under året.

Räntekostnaderna uppgick till 375 (342) miljoner kronor, avskrivningar på periodiserade upplåningskostnader till 25 (35) miljoner kronor och kostnaden för lånelöften till 9 (2) miljoner kronor. För mer information om Sagax finansiering, se not 17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till 1 326 (678) miljoner kronor varav 1 306 (677) miljoner kronor var orealiserad värdeförändring. Se även not 13.

Räntederivaten har omvärderats med -51 (67) miljoner kronor under året. Se även not 18.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 1 098 (895) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv under 2015-2016. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 22 % till 5,96 (4,90) kronor.

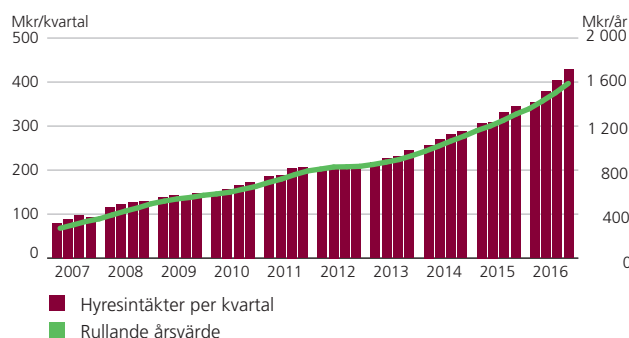
Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 1 891 (946) miljoner kronor, varav 565 (269) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures och intresseföretag. Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -89 (106) miljoner kronor. Räntederivat svarade för -100 (106), varav -38 (52) miljoner kronor från joint ventures. Samtliga värdeförändringar på finansiella instrument var orealiserade. Sjunkande marknadsräntor under året förklarar de negativa värdeförändringarna.

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 453 (1 681) miljoner kronor.

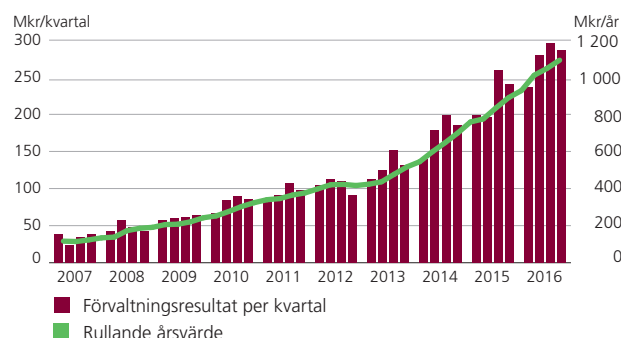
SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om 273 (151) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 235 (139) miljoner kronor och den aktuella skattekostnaden uppgick till 38 (12) miljoner kronor, främst avseende verksamheterna utomlands. Se även not 12.

Hyresintäkter



Förvaltningsresultat



Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2016	31 december 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	20 628	16 068
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	–	121
Uppskjuten skattefordran	14	2	–
Materiella anläggningstillgångar	21	2	3
Andelar i joint ventures och intresseföretag	23	1 667	1 259
Finansiella fordringar	15	261	25
Finansiella derivat	18	4	4
Summa anläggningstillgångar		22 564	17 480
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		14	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	121	82
Övriga fordringar		122	27
Finansiella placeringar		–	–
Kassa och bank	30	283	251
Summa omsättningstillgångar		540	363
SUMMA TILLGÅNGAR		23 104	17 843
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		413	381
Övrigt tillskjutet kapital		1 842	1 698
Reserver omräkningsdifferenser		136	2
Balanserad vinst inklusive årets resultat		6 319	3 899
Summa eget kapital		8 709	5 981
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 29	10 896	9 959
Uppskjuten skatteskuld	14	739	479
Finansiella derivat	18	531	470
Övriga långfristiga skulder	19	39	13
Summa långfristiga skulder		12 205	10 921
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	1 600	540
Leverantörsskulder		14	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	343	262
Övriga skulder		233	126
Summa kortfristiga skulder		2 190	940
Summa skulder		14 395	11 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 104	17 843

Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2016 omfattade fastighetsbeståndet 440 (225) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 312 000 (1 860 000) kvadratmeter. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut. Förändringen av fastigheternas redovisade värde förklaras i not 13.

Andelar i joint ventures och intresseföretag om 1 667 (1 259) miljoner kronor består av till största delen av aktier i Hemsö Intressenter 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 skattekonsekvenser 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 2 (–) miljoner kronor och en uppskjuten skatteskuld om 739 (479) miljoner kronor i balansräkningen. Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 1 992 (1 516) miljoner kronor vid årets slut.

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 121 (82) miljoner kronor består främst av periodiserade uppläningskostnader samt periodiserade hyresrabatter och förmedlingsrabatter.

Kassa och bank uppgick till 283 (251) miljoner kronor vid årsskiftet, varav 61 miljoner kronor var pantsatta. Utöver dessa medel hade Sagax totalt 662 (661) miljoner kronor i outnyttjade lånelöften vid årsskiftet. Total disponibel likviditet uppgick till 884 (912) miljoner kronor.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2016 till 8 709 (5 981) miljoner kronor, en ökning med 2 728 miljoner kronor under 2016. Förändringen förklaras av totalresultat 2016 om 2 586 miljoner kronor, nyemission av D-aktier om netto 476 miljoner kronor samt aktieutdelning och incitamentsprogram om totalt 335 miljoner kronor. Förändringar av eget kapital redovisas på sidan 81.

Långfristiga skulder

Koncernens räntebärande skulder beskrivs i not 17. De räntebärande skulderna har under året ökat främst till följd av fastighetsinvesteringarna. Valutkursförändringar medförde även att skulderna ökade med 206 (–133) miljoner kronor under 2016.

Sagax räntederivat består endast av räntetak och nominella ränteswappar. Undervärdet på derivaten har ökat till följd av lägre långa marknadsräntor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till –527 (–466) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivaten bruttoredovisas i balansräkningen med en fordran om 4 (4) miljoner kronor och en skuld om 531 (470) miljoner kronor. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad.

Kortfristiga skulder

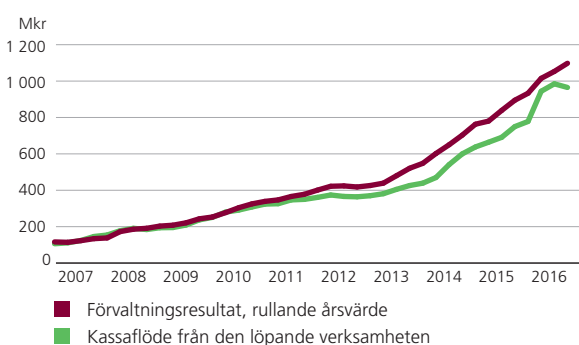
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 600 (540) miljoner kronor, varav 1 156 (399) miljoner kronor utgjordes av företagscertifikat. Under 2017 skall 444 miljoner kronor amorteras enligt avtal, varav 368 miljoner kronor avseende ett lån med förfall under året. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter bestod vid årsskiftet främst av upplupna räntekostnader samt förutbetalda hyresintäkter.

KASSAFLÖDE

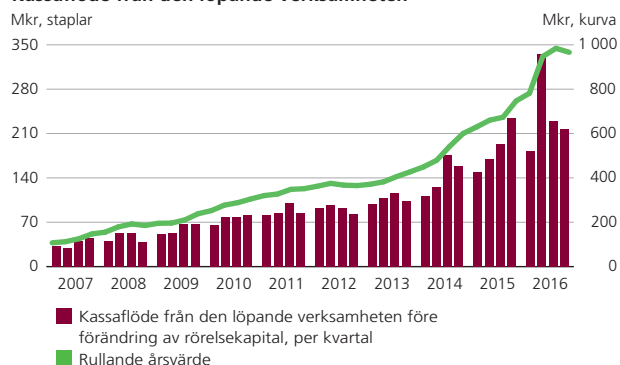
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 965 (750) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att kassaflöde från joint ventures under 2016 återinvesterats i dessa verksamheter. Endast erhållen utdelning från joint ventures påverkar kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 12 (13) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –2 916 (–2 524) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 970 (1 945) miljoner kronor under året varav 1 781 (2 128) miljoner kronor netto till följd av refinansiering av investeringar och amorteringar till banker. Sammantaget har likvida medel förändrats med 32 (184) miljoner kronor under 2016, se kassaflödesanalys på sidan 80.

Förvaltningsresultat och kassaflöde



Kassaflöde från den löpande verksamheten



Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i miljoner kronor	Not 30	2016	2015
Resultat före skatt		2 726	1 832
Värdeförändringar på finansiella instrument		51	-54
Värdeförändringar på fastigheter		-1 326	-677
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag		-599	-439
Utdelning från joint ventures och intresseföretag		128	63
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		25	35
Betald skatt		-22	-10
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-16	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		965	750
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-123	-15
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		135	28
Kassaflöde från den löpande verksamheten		977	763
Förvärv av fastigheter		-3 417	-2 199
Försäljning av fastigheter		969	37
Investeringar i befintliga fastigheter		-313	-202
Förvärv av aktier		-237	-114
Kapitaltillskott till joint ventures		-	-45
Försäljning av andelar i intresseföretag		74	-
Återbetalning från joint ventures		-	-1
Ökning av övriga anläggningstillgångar		9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 916	-2 523
Emission av D-aktier		476	99
Utbetald utdelning till aktieägare		-299	-242
Incitamentsprogram		-18	-15
Upptagna lån		3 064	3 085
Amorterade lån		-1 283	-957
Lösen av finansiellt derivat		-	-30
Depositioner från hyresgäster		26	-
Ökning av övriga långfristiga skulder		4	5
Minskning av långfristiga skulder		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 970	1 945
Årets kassaflöde		30	184
Kursdifferens i likvida medel		2	-
Förändring av likvida medel		32	184
Likvida medel vid periodens ingång		251	67
Likvida medel vid periodens utgång		283	251

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 2014	376	1 605	84	2 479	4 544
Nyemission av preferensaktier	5	94	–	–	99
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–246	–246
Incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–1	–1
Totalresultat januari–december 2015	–	–	–82	1 681	1 599
Eget kapital 31 december 2015	381	1 698	2	3 899	5 981
Nyemission av D-aktier	32	451	–	–	483
Transaktionskostnader	–	–7	–	–	–7
Aktieutdelning	–	–	–	–317	–317
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–20	–20
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat januari–december 2016	–	–	133	2 453	2 586
Eget kapital 31 december 2016¹⁾	413	2 142	135	6 017	8 709

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2016	2015
Nettoomsättning	26	51	47
Administrationskostnader	5, 6, 21	-61	-62
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-10	-15
Resultat från andelar i koncernföretag	11	1 749	-16
Resultat från andelar i joint ventures	10	28	11
Finansiella intäkter	7	345	195
Finansiella kostnader	8	-281	-204
Resultat före bokslutsdispositioner		1 831	-28
Periodiseringsfond		-7	-
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-	19
Resultat före skatt		1 824	-9
Skatt på årets resultat	12	-8	2
Årets resultat		1 816	-7

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2016	2015
Årets resultat	1 816	-7
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	1 816	-7

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2016	31 december 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	2	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	3 338	2 004
Andelar i joint ventures	23	286	286
Fordringar på koncernföretag	24	2 074	1 844
Uppskjuten skattefordran	14	–	1
Finansiella fordringar	15	3	4
Summa anläggningstillgångar		5 703	4 139
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	24	3 075	1 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	36	33
Övriga fordringar		1	2
Kassa och bank	31	24	67
Summa omsättningstillgångar		3 136	1 919
SUMMA TILLGÅNGAR		8 839	6 058
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	27		
Aktiekapital		413	381
Reservfond		121	121
Summa bundet eget kapital		534	502
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 176	1 066
Balanserad förlust		–48	–38
Årets resultat		1 816	–7
Summa fritt eget kapital		2 944	1 021
Summa eget kapital		3 478	1 524
Obeskattade reserver		7	–
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	2 898	2 297
Långfristiga skulder till koncernföretag	25	438	739
Uppskjuten skatteskuld		2	–
Kortfristiga räntebärande skulder	17	1 156	399
Kortfristiga skulder till koncernbolag	25	723	989
Leverantörsskulder		2	1
Övriga skulder		84	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	51	49
Summa skulder		5 354	4 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 839	6 058
Ställda säkerheter	29	1 519	1 485
Ansvarsförbindelser	29	8 370	8 104

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 30	2016	2015
Resultat före skatt		1 824	-9
Ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-1 749	-
Koncerninterna ränteintäkter		-227	-147
Koncerninterna räntekostnader		81	21
Bokslutsdispositioner		7	-19
Orealiserade valutakursdifferenser		-65	29
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-3	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-132	-106
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-4	-12
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		-2	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-139	-101
Andelar i koncernföretag		16	-372
Fordringar på koncernföretag		-745	592
Aktieägartillskott till koncernföretag		-634	-662
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-3	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar		-	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 366	-437
Nyemission av aktier		476	99
Utbetald utdelning till aktieägare		-299	-242
Incitamentsprogram		-20	-15
Upptagna lån		1 330	1 224
Amorterade lån		-25	-462
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 462	603
Årets kassaflöde		-43	65
Likvida medel vid årets ingång		67	2
Likvida medel vid årets utgång		24	67

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 27	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
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
Nyemitterade D-aktier		32	–	451	483
Transaktionskostnader		–	–	–7	–7
Aktieutdelning		–	–	–317	–317
Incitamentsprogram 2016-2019		–	–	–	–
Inlösen incitamentsprogram 2013-2016		–	–	–20	–20
Årets resultat 2016		–	–	1 816	1 816
Eget kapital 31 december 2016		413	121	2 944	3 478

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2016 har godkänts av styrelsen för publicering den 12 april 2017. Bokslutskommuniké presenterades den 9 februari 2017. Moderbolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, 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, Large cap. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 4 maj 2017.

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 2016. 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, Nederländerna 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. Intäkt- 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 dotterföretag 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. En gemensam verksamhet (joint operation) är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som rör arrangemanget. En part i ett samarbetsarrangemang redovisar sina tillgångar och skulder inklusive sin andel av alla gemensamma tillgångar och skulder respektive sina intäkter och kostnader från verksamheten samt sin andel av verksamheten gemensamma intäkter och kostnader.

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.

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

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

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 31.

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 realiserade 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, dvs 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. Sagax stamaktier av serie A, B och D har klassificerats som egetkapitalinstrument.

ÄNDRADE REDOVISNINGSGREGLER, IFRS

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

Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2016

Inga nya eller ändrade standarder 2016 hade väsentlig effekt på Sagax redovisning.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2016

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 påverkas främst av förändrade dokumentationskrav. En översyn skall göras under 2017 för att säkerställa att kraven uppfylls.

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 servicekomponenter och inte hyror. Standarden kommer därför inte att ha någon större inverkan på Sagax redovisning. Obligatoriskt ikraftträdande är per 1 januari 2018, med förtida tillämpning tillåten.

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 främst kontorslokaler och tomträtter. Standarden bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Sagax redovisning. Osäkerhet föreligger dock avseende hur tomträttsavtalen omfattas av standarden. För leasegivare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen. Standarden är obligatorisk från 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten om även IFRS 15 Intäkter från kontrakt med kunder tillämpas.

Förändringar i svenska regelverk

Ändringar i årsredovisningslagen har påverkat presentation i årsredovisningen.

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.

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

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 kvartalsrapporten till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som realiserade värdeförändringar i kvartalsrapporten. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. 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 har rubricerats 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 sig även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs 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 av slutad anställning.

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

Efter det att bolagsstämman fattat beslut om utdelningar redovisas dessa utdelningar som minskning av eget kapital och skuldförs i avvaktan på utbetalning.

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

Resultat per stamaktie

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

Resultat per stamaktie av serie D definieras som motsvarande rätt till utdelning, vilken bestäms av bolagsordningen och maximalt uppgår till 2,00 kronor per år.

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.

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

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2016. 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 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.

Förvaltningsfastigheter 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.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner, inventarier och lokalanpassningar vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar 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 frånrädesdagen 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 likviddagen. 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 38 miljoner euro med fast ränta. Resterande låns räntevillkor baseras på Stibor 1-månad, Stibor 3-månader, Euribor 3-månader eller Euribor 6-månader med tillägg för marginal. Dessa lån räntebestäms varje respektive var tredje eller sjätte 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 ränteriskerna 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 2017 beräknas. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärde i Sagax upplöses med totalt 115 miljoner kronor under 2017.

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

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med realiserad 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, derivat och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga 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.

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 2016 uppgick till 1 563 (1 291) miljoner kronor. Hyresintäktens ökning är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd samt intäktshöjande 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 52 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2021.

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 7,1 (7,4) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 94 % (96 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgår vid årets slut till 121 (59) 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	2016-12-31	2015-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	1 759	1 394
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	5 363	4 577
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	5 271	4 376
Summa	12 393	10 347

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2017	318	169 000	160	9 %
2018	163	163 000	155	9 %
2019	253	225 000	182	10 %
2020	92	275 000	204	12 %
2021	43	184 000	141	8 %
>2021	214	1 174 000	917	52 %
Summa	1 083	2 191 000	1 759	100 %

NOT 3 Redovisning av koncernens marknadsområden

	Stockholm		Övriga Sverige		Helsingfors		Övriga Finland		Övrigt		Ofördelade poster		Summa Koncernen	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Intäkter														
Hysesintäkter	550	507	213	217	383	300	284	165	133	102	–	–	1 563	1 291
Övriga intäkter	6	2	–	–	3	1	–	–	–	–	–	1	10	2
Fastighetskostnader	–117	–100	–15	–17	–70	–51	–24	–10	–12	–5	–8	–6	–247	–189
Driftnetto	439	409	198	200	316	250	260	155	121	97	–8	–6	1 326	1 104
Finansiella intäkter	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	3	3	3	4
Finansiella kostnader	–130	–137	–60	–59	–90	–78	–82	–49	–48	–42	–	–25	–409	–390
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–68	–57	–68	–57
Förvaltningsresultat från joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	247	233	247	233
Förvaltningsresultat	309	272	138	141	226	172	178	107	73	55	174	148	1 098	895
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	736	553	–22	121	128	19	273	–6	191	–11	–51	67	1 255	744
Realiserade värdeförändringar ¹⁾	–1	–	20	1	7	–	–6	–	–	–	–	–13	20	–13
Värdeförändringar relaterade till joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	526	320	526	320
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–38	–12	–38	–12
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–409	–254	–409	–254
Årets resultat	1 044	825	136	263	361	191	446	101	264	44	202	256	2 453	1 681
Förvaltningsfastigheter	7 939	6 906	2 406	2 854	4 362	3 206	3 174	2 266	2 748	958	–	–	20 628	16 189
Likvida medel	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	283	251	283	251
Ofördelade poster:														
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	–	2	–
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2 191	1 403	2 191	1 403
Summa tillgångar	7 939	6 906	2 406	2 854	4 362	3 206	3 174	2 266	2 748	958	2 476	1 654	23 104	17 843
Fastighetskrediter	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	12 496	10 499	12 496	10 499
Ofördelade poster:														
Uppskjuten skatteskuld	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	739	479	739	479
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1 160	884	1 160	884
Summa skulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	14 395	11 862	14 395	11 861
Koncernens egna kapital	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	8 709	5 981	8 709	5 981
Summa skulder och eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	23 104	17 843	23 104	17 843
Övriga upplysningar														
Investeringar i fastigheter	138	156	10	13	101	33	48	–	16	–	–	–	313	202
Ej kassaflödespåverkande poster:														
Orealiserade värdeförändringar	736	553	–22	121	128	19	273	–6	191	–11	–51	67	1 255	744
Resultat från joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	599	439	599	439
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–235	–139	–235	–139
Summa ej kassaflödespåverkande poster	736	553	–22	121	128	19	273	–6	191	–11	313	367	1 619	1 044

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

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.

2016 beslutades att betrakta fastigheter i Uppsala som tillhörigt marknadsområde Stockholm. Jämförelseuppgifter avseende 2015 har därför omräknats avseende marknadsområdena Stockholm och Övriga Sverige.

Enligt IFRS 8 skall upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 %. Så var inte fallet under 2016. 2015 hade Sagax en hyresgäst där hyresintäkterna översteg 10 % av de totala hyresintäkterna. De totala hyresintäkterna från hyresgästen uppgick 2015 till 136 miljoner kronor fördelat med 52 miljoner kronor på marknadsområdet Övriga Sverige, med 8 miljoner kronor på marknadsområdet Stockholm och med 76 miljoner kronor på marknadsområdet Övrigt.

NOT 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2016 till 248 (188) 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 2016 till 104 (83) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 34 (25) miljoner kronor.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgift Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 37 (39). Tomträttsavgälder inklusive arrendavgifter uppgick under år 2016 till 18 (17) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad. För 2017 uppgår gällande tomträttsavgälder och arrendavgifter till 17 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 två fastigheter i Stockholm där ingen fastighetsskatt utgår. I Finland och Nederländerna är fastighets-skatterna kommunala och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Sagax fastigheter är skatten i Finland mellan 0,8

NOT 4 Fastighetskostnader, forts.

och 1,45 % och i Nederländerna mellan 0,16 % och 0,31 % på fastställda taxeringsvärden. Den tyska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår för Sagax del till 1,26 % av taxeringsvärdena. Den franska fastighetsskatten fastställs lokalt baserat på 50 % av förväntad hyresintäkt.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 50 (40) miljoner kronor under 2016.

FASTIGHETSSKÖTSEL OCH ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER

Med fastighetsskötsel och övriga fastighetskostnader avses kostnader för till exempel uthyrningkostnader och förvaltningskostnader. Kostnaderna uppgick under 2016 till 41 (23) miljoner kronor.

NOT 5 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Antal anställda				
Medelantal anställda	39,1	32,2	22,9	22,8
varav män	23,0	19,5	14,1	13,9
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	8,5	13,9	8,5	12,1
varav tantiem och bonus	1,5	2,2	1,5	1,8
Övriga anställda	31,0	20,9	18,3	11,9
Summa	39,5	34,8	26,8	24,0
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	3,0	5,4	4,6	5,0
varav pensionskostnader	0,6	1,8	1,0	1,5
Övriga anställda	11,6	7,8	6,4	5,4
varav pensionskostnader	4,4	2,7	1,7	1,2
Summa	14,6	13,2	11,0	10,4

STYRELSE OCH VD

Under år 2016 hade moderbolaget 6 (7) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 3 (6) ledande befattningshavare. Koncernledningen består av VD, finanschef och ekonomichef.

Till VD har under år 2016 utbetalts 3,5 (3,5) miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 (5) tusen kronor och 0,5 (0,5) miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2015. Under 2016 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 2017 har avtalats om att VD erhåller 0,5 miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2016.

VD:s ersättning för 2017 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 1,0 (1,1) miljoner kronor utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 3 maj 2016. Därav har

NOT 5 Anställda och personalkostnader, forts.

styrelsens ordförande erhållit 300 (300) tusen kronor och övriga 4 (5) ej anställda ledamöter 165 (165) tusen kronor vardera. Styrelsearvode till fyra 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.

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Sagax koncernledning, ledande befattningshavare med koncernövergripande ansvarsområden, utgörs av VD, finanschef och ekonomichef. Antalet medlemmar av koncernledningen har minskat från 6 till 3 personer jämfört med tidigare år.

Till finanschef och ekonomichef har det under 2016 utgått 4,3 (9,3) miljoner kronor i lön, inklusive 1,0 (1,7) miljoner kronor i kontant bonus. För övriga ledande befattningshavare har även sammanlagt 0,6 (1,8) miljoner kronor betalats för pensionsförsäkringar.

Ersättning och förmåner utgår enligt gällande avtal med sammanlagt 3,4 miljoner kronor per år i fast ersättning för övriga ledande befattningshavare samt med en rörlig ersättningsdel för 2017. Den rörliga ersättningsdelen kan maximalt uppgå till 1,0 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 befattningshavares sida, exklusive VD, är fyra månader.

INCITAMENTSPROGRAM

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2014-2017, 2015-2018 respektive 2016-2019. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier av serie B i juni 2017, juni 2018 respektive juni 2019. 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 medarbetare vid årsskiftet 1 176 959 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,7 % av antalet utestående stamaktier.

Under 2016 återköpte AB Sagax personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2013-2016 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 20 miljoner kronor. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

Personalen förvärvade 222 494 teckningsoptioner för totalt 2 miljoner kronor under 2016. De tre första åren medarbetare deltar i incitamentsprogram erhåller de 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 2016.

NOT 5 Anställda och personalkostnader, forts.

SJUKFRÅNVARO 2016

Sjukfrånvaron under 2016 uppgick till 1,6 % (0,5 %), varav andelen långtidssjukskrivna var 31,7 % (0 %). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas nedan.

Ålder	Sjukfrånvaro
20–29	1,6 %
30–49	1,2 %
50>	3,2 %

Kön	Sjukfrånvaro
Män	1,2 %
Kvinnor	2,2 %

NOT 6 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	2,8	2,2	0,6	0,3
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,3	0,3	–	0,3
Andra konsulttjänster från revisionsbyrå	–	–	–	–
Summa	3,1	2,5	0,6	0,6

NOT 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter dotterföretag	–	–	227	147
Ränteintäkter joint ventures	–	–	–	–
Ränteintäkter	1	2	–	–
Övriga finansiella intäkter	2	2	118	48
Summa	4	4	345	195

Koncernens ränteintäkter härrör främst från koncernens likvida medel. Koncernens övriga finansiella intäkter avser främst erhållna utdelningar.

NOT 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader	375	342	200	97
Avskrivningar på periodiserade upplåningskostnader	25	35	–	–
Outnyttjade lånelöften	9	2	–	–
Förtidslösen av lån	–	9	–	–
Räntekostnader till dotterföretag	–	–	81	20
Övriga finansiella kostnader	–	2	–	87
Summa	409	390	281	204

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

I koncernens räntekostnader om 342 (342) miljoner kronor ingick 243 (216) miljoner kronor som var direkta räntekostnader för upptagna lån, exklusive räntekostnader hänförliga till räntederivat.

NOT 9 Operationell leasing – tomträttsavgälder

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	17	16
Förfaller till betalning mellan 2–5 år	55	53
Förfaller till betalning senare än 5 år	51	43
Summa	123	112

Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade framtida tomträttsavgälder.

NOT 10 Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

	Koncernen	
	2016	2015
Förvaltningsresultat:		
Hemsö Intressenter AB	122	98
Söderport Holding AB	124	131
E-Logistikk AS	2	2
Fastighetsaktiebolaget Apicius	–	–
Summa	247	233
Värdeförändringar på fastigheter:		
Hemsö Intressenter AB	305	86
Söderport Holding AB	238	183
E-Logistikk AS	22	–
Summa	565	269
Värdeförändringar på finansiella instrument:		
Hemsö Intressenter AB	–32	23
Söderport Holding AB	–6	29
Summa	–38	52
Skatt:		
Hemsö Intressenter AB	–95	–42
Söderport Holding AB	–80	–74
E-Logistikk AS	–	–1
Fastighetsaktiebolaget Apicius	–	–
Summa	–174	–115

NOT 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2016	2015
Resultatandel från Bilhornet KB	1	–5
Resultat vid försäljning av dotterbolag	678	–11
Utdelning från dotterbolag	1 070	–
Summa	1 749	–16

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 2017.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	-37	-12	-5	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-1	-	-	-
Summa aktuell skatt	-38	-12	-5	-
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-23	-7	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	102	173	-3	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	18	-58	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-332	-247	- ¹⁾	- ¹⁾
Summa uppskjuten skatt	-235	-139	-3	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-273	-150	-8	-

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	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	2 726	1 832	1 824	-9
Återläggning resultat från joint ventures och intresseföretag ¹⁾	-599	-439	-	-
Resultat före skatt exklusive joint ventures och intresseföretag	2 127	1393	1 831	-9
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 22 %	-468	-306	-401	2
Skillnad i utländska skattesatser	21	3	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-8	-3	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	1	4	392	-
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	3	-	2	-
Skatt till följd av ändrad taxering	2	-	-	-
Skatt vid fastighetsförsäljningar	92	-13	-	-
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	82	166	-	-
Redovisad skatt	-273	-150	-8	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 2016.

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	851	–	851	–
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	–616	616	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	35	–	35	35
Ej skattepliktiga intäkter	–3	–	–3	–3
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	–16	–	–16	–16
Övriga skattemässiga justeringar	–26	–22	4	4
Skattepliktigt förvaltningsresultat	279	593	872	21
Värdeförändringar, fastigheter	–	1 306	1 306	–
Försäljningar av fastigheter	–161	–271	–432	–452
Värdeförändringar, finansiella derivat	–	–51	–51	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	118	1 577	1 696	–431
Underskottsavdrag, ingående balans	–1 510	1 510	–	–
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	–411	–	–411	–411
Skattemässiga underskott vid bolagsförsäljning	2	–	2	–
Ändrade taxeringar	5	–13	–8	–8
Underskottsavdrag, utgående balans	1 984	–1 984	–	–
Skattepliktigt resultat	188	1 091	1 279	–850
Redovisad skatt	–38	–235	–273	

NOT 13 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändring	Koncernen	
	2016	2015
Redovisat ingående värde	16 189	13 387
Förvärv av fastigheter	3 417	2 199
Investeringar i befintligt bestånd	313	202
Bokfört värde sålda fastigheter	–950	–37
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	353	–239
Värdeförändring	1 306	677
Redovisat värde 31 december	20 628	16 189

MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomt-rätter uppgår till 20 628 (16 189) miljoner kronor. 72 (0) miljoner kronor av fastighetsvärdet avsåg 29 (0) fastigheter ägda i gemensamma verksamheter (joint operations) i Finland. Valutakurs-effekter svarar för 353 (–239) miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 1 euro motsvarade 9,57 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,29 kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 306 (677) miljoner kronor. Vid beräkning av verkligt värde beaktas ett stort antal parametrar och faktorer. Samtliga fastigheter har värderats externt per 31 december 2016. Värderingsmetodik och generella förutsättningar redogörs för på följande sida. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning 2016 uppgick till 7,1 % (7,4 %).

Under 2016 uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 1 306 miljoner kronor enligt följande:

Belopp i miljoner kronor	2016	2015
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	180	128
Avflyttningar/Omförhandlingar	–56	–18
Allmän marknadsförändring	590	565
Delsumma Sverige	714	675
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	234	12
Avflyttningar/Omförhandlingar	–31	–38
Allmän marknadsförändring	389	29
Delsumma Utland	592	2
Summa orealiserade värdeförändringar	1 306	677
Beräkning av direktavkastning	2016-12-31	2015-12-31
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	1 326	1 104
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Innehavsjustering för förvärv och försäljningar	124	100
Valutaomräkning till balansdagskurs	12	– 13
Justerat driftnetto	1 462	1 192
Bokfört värde fastigheter	20 628	16 189
Direktavkastning, %	7,1	7,4

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	94 100
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	61 900
Martinkyläntie 9A	Vanda, Finland	52 800
Verkmästaren 4	Solna, Sverige	16 000
Totalt		463 800

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 0 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 2017 uppgick till cirka 1 502 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 1 491 miljoner kronor som Sagax redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2017. 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 2007-2016

År	Värdeförändring ¹⁾	KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
2007	507 Mkr 12,1 %	3,4 %	8,7 %
2008	-148 Mkr -2,7 %	1,5 %	-4,2 %
2009	-244 Mkr -3,9 %	0,5 %	-4,4 %
2010	176 Mkr 2,5 %	2,0 %	0,5 %
2011	129 Mkr 1,6 %	2,6 %	-1,0 %
2012	134 Mkr 1,5 %	0,7 %	0,8 %
2013	136 Mkr 1,3 %	0,5 %	0,8 %
2014	436 Mkr 3,3 %	0,2 %	3,1 %
2015	677 Mkr 4,5 %	0,0 %	4,5 %
2016	1 306 Mkr 7,1 %	0,7 %	6,4 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

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

Kort om sagax fastighetsvärderingar

Verkligt värde	20 628 Mkr
Oberoende värderingsföretag	Savills Sweden, Savills Immobilien, Savills SA, Peltola & Co, Jones Lang Lasalle samt Newsec 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	5,5-16,0 %
Kalkylränta restvärde	5,8-16,0 %
Direktavkastningskrav	5,0–15,0 %

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 (5,5-16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,8-16,0 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (5,0-15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighetsmarknadsposition.

Den 31 december 2016 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 7,9 % (8,5 %) respektive 8,8 % (9,2 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,5 % (7,7 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 20 628 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 7,5 %, en kalkylränta om 7,9 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 8,8 % avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet. Som framgår av diagrammet nedan överensstämmer Sagax redovisade direktavkastning väl med direktavkastningskraven vid fastighetsvärderingarna.

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

Känslighetsanalys fastighetsvärden, 2016-12-31, Mkr

		Förändring driftnetto, %		
		-5,0	0,0	+5,0
Förändring	-0,5	+453	+1 563	+2 672
direktavkastningskrav,	0,0	-1 031	0	+1 031
%-enheter	+0,5	-2 321	-1 357	-394

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

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

Savills

Savills värderar de svenska, franska och tyska fastigheterna och är ett av världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med 30 000 anställda på över 700 kontor i mer än 60 länder. Bolaget är noterat på London Stock Exchange. www.savills.com

Peltola & Co

Kiinteistötointo Peltola & Co Oy värderar de finska fastigheterna och har specialiserat sig på värderingar av handels-, kontors-, industri- och lagerfastigheter. Varje år värderas cirka 1 200 fastigheter. www.kiinteistotointo.fi

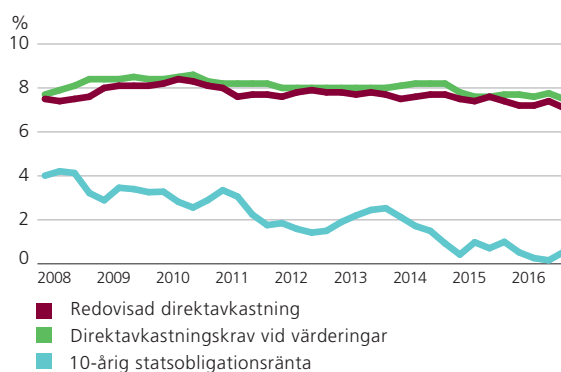
Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle värderar de nederländska fastigheterna och är ett globalt fastighetsrådgivningsföretag med 70 000 medarbetare och 280 kontor i 80 länder. www.jll.com

Newsec Egeskov & Lindquist

Newsec Egeskov & Lindquist värderar Sagax två danska fastigheter. Newsec är ett fastighetstjänsteföretag med över 1 000 medarbetare på 32 kontor i norra Europa. www.newsec.com

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

Kalkylräntor och direktavkastningskrav

Marknadsområde	Kalkylränta kassaflöde		Kalkylränta restvärde		Direktavkastningskrav	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Stockholm	5,8-10,2 %	6,3-10,2 %	5,8-10,2 %	10,0-16,0 %	5,3-8,0 %	5,6-8,0 %
Övriga Sverige	7,1-12,0 %	7,2-12,2 %	7,1-12,0 %	7,2-12,2 %	5,5-9,8 %	5,8-10,0 %
Helsingfors	5,5-13,0 %	7,0-11,8 %	8,5-13,0 %	9,0-12,5	6,5-11,0 %	6,5-10,5 %
Övriga Finland	5,5-16,0 %	7,0-9,5 %	9,3-16,0 %	10,0-16,0 %	7,2-14,0 %	8,0-14,0 %
Övrigt	5,8-12,8 %	8,0-11,0 %	5,8-12,8 %	8,0-11,0 %	5,0-15,0 %	7,8-15,0 %
Vägt genomsnitt	7,9 %	8,5 %	8,8 %	9,2 %	7,5 %	7,7 %

NOT 14 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands skattesats för 2017, se not 1 Redovisningsprinciper.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 992 (1 516) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2016. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skattegläns om tidsbegränsade spärar.

Moderbolaget hade 31 december 2016 inga (12 miljoner kronor) skattemässiga underskottsavdrag.

I Rapport över koncernens finansiella ställning netto-redovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld per land enligt nedanstående sammanställning.

	Koncernen	
	2016	2015
Redovisad uppskjuten skattefordran		
Nederländerna	2	–
Summa	2	–
Redovisad uppskjuten skatteskuld		
Danmark	1	–
Finland	245	221
Sverige	426	239
Tyskland	67	19
Summa	739	479

Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld brutto-redovisas nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Uppskjuten skattefordran				
Finansiella instrument	75	57	–	–
Underskottsavdrag	427	333	–	3
Uppskjuten skatt övriga temporära skillnader	–	–	–	–
Summa	502	390	–	3
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	1 227	861	2	2
Obeskattade reserver	13	8	–	–
Summa	1 240	869	2	2
Netto uppskjuten skatteskuld	737	479	2	2
Netto-redovisning mot fastighetsvärden av förvärvat uppskjuten skatteskuld	–	–	–	–
Uppskjuten skatteskuld, netto	737	479	2	2

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 11 184 (8 156) miljoner kronor.

NOT 15 Finansiella fordringar

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Andelar i börsnoterade företag	231	–
Andra andelar	26	10
Långfristiga räntebärande fordringar	4	8
Övriga långfristiga fordringar	–	7
Summa	261	25

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	–	–	23	25
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	88	71	–	–
Upplupna hyresintäkter	17	1	–	–
Upplupna ränteintäkter	–	–	12	7
Övrigt	16	10	1	1
Summa	121	82	36	33

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 70 (69) miljoner kronor.

NOT 17 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	10 896	9 959	2 898	2 297
Företagscertifikat	1 156	399	1 156	399
Övriga räntebärande skulder, kortfristig del	444	141	–	–
Summa	12 495	10 499	4 054	2 696

De räntebärande skulderna utgjorde 54 % (59 %) av bolagets finansiering per 31 december 2016 och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter, dels av sju icke säkerställda börsnoterade obligationslån samt dels av ett icke säkerställt certifikatprogram om 1 156 (399) miljoner kronor. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, Handelsbanken, HSBC samt Danske Bank. Bolagets fastigheter är finansierade i lokal valuta. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 12 565 (10 568) miljoner kronor varav motsvarande 5 718 (4 019) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2016 ökat främst till följd av fastighetsförvärv i Finland och Frankrike. Till följd av valutakursförändringar förändrades skulderna med 206 (–133) miljoner kronor under året.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 70 (69) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas följaktligen som 12 495 (10 499) 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 2016 redovisades totalt 25 (35) miljoner kronor som avskrivning av periodiserade upplåningskostnader.

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 10 966 (10 028) miljoner kronor motsvarande 87 % (95 %) av de totala räntebärande skulderna. Efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader redovisas långfristiga räntebärande skulder som 10 896 (9 959) miljoner kronor per årsskiftet.

Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 600 (540) miljoner kronor motsvarande 13 % (5 %) av de räntebärande skulderna. 1 156 (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 101 över Sagax kapitalbindning vid årsskiftet. Företagscertifikaten har emitterats av AB Sagax. Under 2017 beräknas 444 miljoner kronor amorteras enligt avtal, varav 368 miljoner kronor avser lån med förfall under 2017.

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 3,6 (4,2) år vid årets utgång.

Sagax hade börsnoterade obligationslån om totalt 2 898 (2 272) miljoner kronor utestående vid årsskiftet. Under 2016 emitterades obligationslån om totalt 300 miljoner kronor respektive 30 miljoner euro. Obligationerna är inregistrerade på privatobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Nedan redovisas av Sagax emitterade obligationslån per 31 december 2016.

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
2016-2021	300	SEK	Stibor 3 månader + 4,7 % marginal
2016-2021	30	EUR	Euribor 6 månader + 4,75 % marginal

Sagax hade vid årsskiftet en tillgänglig likviditet om 884 (912) miljoner kronor varav outnyttjade lånelöften om totalt 662 (661) miljoner kronor. Bolaget hade vid årsskiftet avtal med SEB, Nordea, Den Danske Bank respektive Swedbank om revolverande kreditfaciliteter om totalt 2 131 (1 513) miljoner kronor som står till Sagax förfogande, varav 462 (369) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har härutöver avtalat med Swedbank om en revolverande kreditfacilitet om 5 (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. Kostnaden för dessa lånelöften uppgick till 9 (2) miljoner kronor under 2016. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av lånelöftena.

Räntebärande nettoskuld har beräknats enligt nedan.

Räntebärande nettoskuld	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder	12 565	10 682
Räntebärande tillgångar	–4	–8
Likviditet	–283	–287
Nettoskuld	12 278	10 387

NOT 17 Räntebärande skulder, forts.

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

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

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2017	444	4 %
2018	1 264	10 %
2019	3 452	27 %
2020	2 079	17 %
2021	2 013	16 %
>2021	3 313	26 %
Summa	12 565	100 %

Genomsnittlig kapitalbindning var 3,6 (4,2) år.

I nedanstående tabell redovisas lånens räntebindningsstruktur. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. Räntetak om 2 720 miljoner kronor redovisas i tabellen nedan till balansdagens räntenivå samt med förfall på de år då respektive räntetak löper ut.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2017	5 375	2,6 %	43 %
2018	730	1,8 %	6 %
2019	850	2,5 %	7 %
2020	820	3,8 %	7 %
2021	2 416	3,7 %	19 %
>2021	2 374	4,3 %	19 %
Summa/genomsnitt	12 565	3,1 %	100 %

Genomsnittlig räntebindning var 2,7 (3,0) år.

NOT 18 Finansiella instrument

Derivat	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Övervärden på finansiella derivat	4	4
Undervärden på finansiella derivat	-531	-470
Summa	-527	-466

Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2016	2015
Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat	-51	67
Summa	-51	67

Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2016	2015
Realiserade värdeförändringar på finansiella derivat	-	-13
Summa	-	-13

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 räntetak. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea Bank, Svenska Handelsbanken, SEB, Swedbank, HSBC 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 2016 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till -527 (-466) miljoner kronor.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 7 190 (6 124) miljoner kronor i nominellt belopp. Räntederivaten begränsade Sagax ränterisk vid årsskiftet och motsvarade 65 % (58 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. Nedan redovisas Sagax derivatavtal fördelade per motpart. Den vägda genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,3 %, men då inga av Sagax räntetak vid årsskiftet hade en strikeräntenivå som påverkade den vägda genomsnittliga räntenivån för bolaget är det ränteswapparnas genomsnittliga vägda räntenivå om 2,5 % som påverkat koncernens redovisade räntenivå om 3,1 % vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 2,7 (3,0) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i begränsad omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget.

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 2016

	Antal		Nominella belopp		Andel		Återstående löptid		Genomsnittlig räntenivå		Marknadsvärde	
Belopp i miljoner kronor	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nominella ränteswappar:												
Deutsche Pfandbriefbank	9	9	2 230	2 211	31 %	36 %	5,9	6,9	2,3 %	2,3 %	-264	-206
Svenska Handelsbanken	4	5	321	324	4 %	5 %	4,7	5,6	4,2 %	4,2 %	-61	-61
Nordea	10	10	956	943	13 %	15 %	5,7	3,1	2,6 %	3,5 %	-100	-102
Swedbank	2	2	335	320	5 %	5 %	4,8	2,9	0,5 %	0,5 %	-6	-5
SEB	5	5	629	629	9 %	10 %	4,5	5,5	3,6 %	3,6 %	-99	-96
Delsumma	30	31	4 470	4 426	62 %	72 %	5,5	5,5	2,5 %	2,7 %	-530	-469
Räntetak:												
Deutsche Pfandbriefbank	2	2	730	753	10 %	12 %	1,0	2,0	1,9 % ¹⁾	1,9 % ¹⁾	-	-
Den Danske Bank	1	1	134	100	2 %	2 %	3,0	3,0	2,0 % ¹⁾	2,0 % ¹⁾	-	-
HSBC	1	-	354	-	5 %	-	4,7	-	1,3 % ¹⁾	-	1	-
Nordea	5	4	865	645	12 %	11 %	3,8	4,9	1,9 % ¹⁾	2,0 % ¹⁾	1	3
Swedbank	3	1	637	200	9 %	3 %	3,9	4,5	1,9 % ¹⁾	2,7 % ¹⁾	1	1
Delsumma	12	8	2 720	1 698	38 %	28 %	3,1	3,5	1,8 %	2,0 %	3	3
Summa	42	39	7 190	6 125	100 %	100 %	4,6	5,0	2,3 %¹⁾	2,6 %¹⁾	-527	-466

1) Genomsnittlig strikeränta för Sagax räntetak.

Räntederivat 31 december 2016

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2017	-	-	-
2018	730	0	1,9 %
2019	850	-20	1,3 %
2020	914	-64	2,9 %
2021	2 310	-176	2,6 %
>2021	2 386	-267	2,1 %
Summa/genomsnitt	7 190	-527	2,3 %

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 2016 uppgick till -51 (54) miljoner kronor, varav noll (-13) 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 14 184 (12 190) miljoner kronor över återstående löptider. För jämförbarhet redovisas de beräknade likviditetsflödena per 31 december 2016 respektive per 31 december 2015.

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2016-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2017	12 565	-444	12 121	-241	-136	-821
2018	12 121	-1 264	10 857	-217	-136	-1 617
2019	10 857	-3 452	7 405	-174	-133	-3 759
2020	7 405	-2 079	5 326	-128	-121	-2 328
2021	5 326	-2 013	3 313	-83	-89	-2 185
>2021	3 313	-3 313	-	-18	-143	-3 474
Totalt		-12 565		-861	-758	-14 184

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	-492
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

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	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar						
Räntederivat	–	–	4	4	–	–
Hysesfordringar	14	3	–	–	–	–
Övriga Fordringar	122	27	–	–	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121	82	–	–	–	–
Kassa och bank	283	251	–	–	–	–
Skulder						
Räntederivat	–	–	531	470	–	–
Räntebärande skulder	–	–	–	–	12 495	10 499
Leverantörsskulder	–	–	–	–	14	13
Övriga skulder	–	–	–	–	94	72
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	–	–	343	262
Summa	540	363	527	466	12 946	10 846

NOT 19 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Depositioner från hyresgäster	39	13	–	–
Summa	39	13	–	–

NOT 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen fastighetsskatt	–	–	–	–
Upplupna finansiella kostnader	87	80	47	42
Förutbetalda hyresintäkter	170	159	–	–
Övriga interimsskulder	86	43	4	7
Summa	343	262	51	49

NOT 21 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	6	5	5	5
Årets investeringar	1	1	0,5	–
Summa	7	6	5,5	5
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	–4	–4	–4	–4
Årets avskrivningar	–	–	–	–
Summa	–4	–4	–4	–4
Bokfört värde	3	2	1,5	1

Materiella anläggningstillgångar består i huvudsak 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 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
Bergkvarnen Fastigheter AB	556373-2840	Stockholm	1 000	100 %	–	3
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	1	100 %	1	0
Firethorne AB	556014-2571	Stockholm	14 372 924	100 %	661	661
Sagax Alpha AB	556527-1540	Stockholm	1 000	100 %	1	1
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Bruket Fastigheter AB	556022-3934	Stockholm	20 000 000	100 %	740	740
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	1 000	100 %	389	0
Sagax Finland Holding AB	556923-4262	Stockholm	50 000	100 %	0	0
Sagax Finland Oy	2104952-4	Helsingfors	2 500	61 %	27	27
Sagax Initiativ AB	559029-0416	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Invest AB	556640-8547	Stockholm	1 000	100 %	30	30
Sagax Jordbro AB	556734-4741	Stockholm	1 000	100 %	75	75
Sagax Komplementär AB	556597-9191	Stockholm	1 000	100 %	45	45
Sagax Lund AB	556740-3505	Stockholm	1 000	100 %	35	0
Sagax Macrohuset AB	559025-5013	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Projektutveckling AB	559029-0473	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	1 000	100 %	61	61
Sagax Sthlm 13 AB	559019-6837	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Stockholm 12 AB	559011-4350	Stockholm	1 000	100 %	0	–
Sagax Stockholm 14 AB	559019-6894	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 %	1 000	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
Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Stockholm	1 000	100 %	–	334
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	1 000	89 %	4	4
Svenskasagax Holding SAS	808512826	Paris	1 000	100 %	245	0
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm	1 000	100 %	13	13
Sagax Nederland B.V.	66495202	Rotterdam	1 000	100 %	0	–
Sagax Stockholm 19 AB	559081-6665	Stockholm	1 000	100 %	0	–
Summa					3 338	2 004

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 Hämeenlinnan Autotehtaanatie 1	2702571-8	Helsingfors
As Oy Kuopion Haapaniemenkatu 6	0214793-8	Kuopio	KOy Juhanilanmäki	0734652-2	Helsingfors
As Oy Pusulan Kirkonmäki	0130821-8	Lojo	KOy Jyskän Palvelukeskus	0175433-0	Jyväskylä
Asunto Oy Ahonportti	0149856-8	Lathi	KOy Koivuhaanportti 10	0741876-8	Helsingfors
Asunto Oy Edelfeltinkatu 3	0160356-7	Kotka	KOy Konalankuja 2	0119121-6	Helsingfors
Asunto Oy Leivonhovi	0150230-1	Lathi	KOy Kotkan Kisällinkatu 10	2612405-2	Helsingfors
Asunto Oy Pertuntie	0158319-9	Ypäjä	KOy Kuopion Mestarinkatu 5	2731637-1	Kuopio
Asunto Oy Porin Santojentie 15	0217489-9	Björneborg	KOy Lahden Ansiokatu 8	2731639-8	Lahti
Asunto Oy Päijätkekeskus	0565044-0	Padasjoki	KOy Lahden Jatkokatu 1	2612409-5	Helsingfors
Asunto Oy Tapionkatu 25	0137915-5	Björneborg	KOy Lapuan Metsäkiiventie 2	2119444-9	Lappo
Asunto Oy Tietola	0128859-5	Lojo	KOy Larin Kyöstinkatu 28	2731644-3	Tavastehus
Breidan 4 Fastighets KB	969715-9268	Stockholm	KOy Liedon Avantintie 20	2612411-6	Helsingfors
Cephyr AB	556646-0753	Stockholm	KOy Lohjan Ratakatu 26	2731642-7	Lojo
EVAF B-FROST Finland Properties	2115360-4	Helsingfors	KOy Luomannotko 5	2731645-1	Esbo
Förvaltningsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Stockholm	KOy Lyhtikulma	2681286-7	Helsingfors
Fastighets AB Microhuset	559016-3159	Stockholm	KOy Mäntän Seppälänpuistotie 7	0479474-1	Mänttä-Vilppula
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Stockholm	KOy Nimismiehenpelto	0658624-1	Helsingfors
Fastighetsförv Skultuna 3 KB	969646-0196	Stockholm	KOy Nolljakan Liikekeskus	0548737-2	Joensuu
FB Bärebo Gräsanden AB	556737-4151	Stockholm	KOy Nurmon Ostoskeskus	0181183-3	Seinäjäki
Gammelbackan Palvelukeskus Oy	0214069-9	Borgå	KOy Oulun Jämsälontie 17	2731625-9	Uleåborg
Grepens KB	916452-1354	Lidköping	KOy Oulun Kaapelitie 4	2303033-3	Helsingfors
IJA Fastighets AB	556801-3956	Stockholm	KOy Peltolamminkatu 40	0804138-4	Helsingfors
Jobegu AB	556697-8937	Stockholm	KOy Porin Korjaamokatu 1	2612408-7	Helsingfors
Karkkilan Linja-autoasema Oy	0126992-5	Högfors	KOy Porin Raja-Hiltantie 8	2731631-2	Björneborg
KB Kolsva 1	916608-8386	Stockholm	KOy Rauman Äyhönjärventie 5	2731635-5	Raumo
KB Slänten 17	969667-0604	Stockholm	KOy Ristipellontie 17	2447642-5	Helsingfors
KB Titania	969636-7763	Stockholm	KOy Rovaniemen Teollisuustie28	2731633-9	Rovaniemi
Kiinteistö Oy Aittokulma	0219425-9	Jyväskylä	KOy Ruosilankulma	1937007-9	Helsingfors
Kiinteistö Oy Jukolantie 6	0211928-3	Kouvola	KOy Ruosilantie 18	0744708-3	Helsingfors
Kiinteistö Oy Karjalantie 3	0211878-2	Kotka	KOy Seinäjoen Tuottajantie 49	2766406-9	Helsingfors
Kiinteistö Oy Kolmenkeikka	0169467-3	Lieksa	KOy Seinäjoen Yrittäjätie 2	2731618-7	Seinäjäki
Kiinteistö Oy Kommila	0226274-1	Varkaus	KOy Siekkilän Kauppatalo	0766493-4	St Michel
Kiinteistö Oy Koskenpää	0226540-8	Jämsä	KOy Sähkötie 8	2565951-4	Vanda
Kiinteistö Oy Pykälikkö	0501105-9	Jyväskylä	KOy Tampereen Joentaustankatu3	2731623-2	Tammerfors
Kiinteistö Oy Vantaan Sanomatie	2634936-6	Helsingfors	KOy Tampereen Nuutisarankatu 19	2612407-9	Helsingfors
Kiinteistö Oy Vesalankeskus	0146233-1	Hollola	KOy Tuusulan Pakkasraitti 4	2652079-2	Tusby
Koskelo Holding Oy	2009577-2	Esbo	KOy Vantaan Ansatie 4	0598169-6	Helsingfors
KOy Ansakulma	2705230-2	Vanda	KOy Vantaan Hakamäenkulma	2696847-4	Helsingfors
KOy Denegsin Keskikankaantie 9	2059988-2	Helsingfors	KOy Vantaan Honkanummentie 5	1044118-4	Helsingfors
KOy Espoon Karaportti 8	2547952-1	Esbo	KOy Vantaan Kiitoradantie 14	1898385-0	Helsingfors
KOy Espoon Koskelontie 27 A	2691505-7	Esbo	KOy Vantaan Kärkikuja	1832321-1	Helsingfors
KOy Espoon Koskelontie 27 B	2693419-4	Esbo	KOy Vantaan Martinkyläntie 9	2599495-3	Vanda
KOy Espoon Olarinluoma 8	2298118-8	Helsingfors	KOy Vantaan Niittykulma	2756539-4	Vanda
KOy Espoon Ruukintie 20	0783679-1	Esbo	KOy Vantaan Niittylvillankuja 2	2731626-7	Vanda
KOy Forssan Koikkurintie 2	2731647-8	Forssa	KOy Vantaan Porttisuontie 9	2112915-3	Helsingfors
KOy Gunnarlankatu 5	2128395-1	Helsingfors	KOy Vantaan Sarkatie 2	1971094-2	Vanda
KOy Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Helsingfors	KOy Vantaan Taivaltie 4	0625322-8	Vanda
KOy Helsingin Konalankuja 5	2702587-3	Helsingfors	KOy Vantaan Tiilitie 9	2591653-3	Vanda
KOy Helsingin Muonakulma	2756538-6	Helsingfors	KOy Vantaan Tikkurilantie 146	2702493-4	Helsingfors
KOy Helsingin Puusepänkatu 2	1589532-9	Helsingfors	KOy Vantaan Trukkikuja 1	2613719-5	Helsingfors
KOy Helsingin Ristipellonkulma	2773506-6	Helsingfors	KOy Vantaan Tulkintie 29	1635180-9	Helsingfors
KOy Helsingin Ruosilantie 14	2773505-8	Helsingfors	KOy Vantaanlaaksontie 6	2298116-1	Helsingfors
KOy Helsingin Ruosilantie 16	2773508-2	Helsingfors	KOy Virkatie 10	2475125-5	Helsingfors
KOy Helsingin Valokaari 8	2702507-2	Helsingfors	KOy Virkatie 7	2565952-2	Vanda
KOy Hollolan Tarmontie 2-4	2103880-9	Helsingfors	KOy Virkatie 8 A	2565960-2	Vanda
KOy Hyvinkään Hakakalliontie 7	2731622-4	Hyvinge	KOy Virkatie 8 B	2565956-5	Vanda
			KOy Ylivieskan Kiskotie 2	2731628-3	Ylivieska

NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
KOy Ylöjärven Teollisuustie 11	2607210-9	Ylöjärvi	Sagax Solna AB	556073-1407	Stockholm
KOy Ylöjärven Vanha Vaasantie	2607206-1	Ylöjärvi	Sagax Staffanstorps AB	556805-3762	Stockholm
KOy Ärrävaara	2404395-3	Vanda	Sagax Stockholm 15 AB	559037-4962	Stockholm
Kuggghjulet 3 AB	556034-5901	Stockholm	Sagax Stockholm 20 AB	559081-6657	Stockholm
Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Stockholm	Sagax Stockholm 21 AB	559083-1938	Stockholm
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Stockholm	Sagax Stockholm 22 AB	559083-1920	Stockholm
Mäntyharjun Torinkulma Oy	0165692-5	Mäntyharju	Sagax Stockholm 23 AB	559083-1888	Stockholm
Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Stockholm	Sagax Stockholm 24 AB	559083-1896	Stockholm
Saarijärven Liike ja Ravint Oy	0762333-1	Saarijärvi	Sagax Stockholm Nio AB	556954-1963	Stockholm
Sagax Ackumulatör i Huddinge	556623-1170	Stockholm	Sagax Sätra AB	556930-2085	Stockholm
Sagax Almere 1 B.V.	67193439	Rotterdam	Sagax Tel B.V.	67390382	Rotterdam
Sagax Alpha KB	969667-5777	Stockholm	Sagax Temple Holding 1 Oy	2111977-2	Helsingfors
Sagax Beta KB	969680-2256	Stockholm	Sagax Temple Holding 2 Oy	2111984-4	Helsingfors
Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Stockholm	Sagax Temple Holding 3 Oy	2111978-0	Helsingfors
Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Stockholm	Sagax Temple Holding 4 Oy	2111986-0	Helsingfors
Sagax Danderyd AB	556162-4338	Stockholm	Sagax Temple Portfolio 1 Oy	2111959-6	Helsingfors
Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	66641276	Rotterdam	Sagax Temple Portfolio 2 Oy	2111967-6	Helsingfors
Sagax Eindhoven 1 B.V.	67272177	Rotterdam	Sagax Temple Portfolio 3 Oy	2111963-3	Helsingfors
Sagax Finland AB	556759-7975	Stockholm	Sagax Temple Portfolio 4 Oy	2111970-5	Helsingfors
Sagax Finland Asset Management Oy	2513597-2	Helsingfors	Sagax Temple S.ä.r.l.	B117.131	Luxemburg
Sagax Finland Holding 10 Oy	2709703-3	Helsingfors	Sagax Tyskland AB	556715-1930	Stockholm
Sagax Finland Holding 11 Oy	2753789-5	Helsingfors	Sagax Vetlanda AB	556687-2262	Stockholm
Sagax Finland Holding 2 Oy	2547955-6	Helsingfors	Sagax Åptimera AB	556200-9844	Stockholm
Sagax Finland Holding 4 Oy	2590939-2	Helsingfors	Sagax Älsjö AB	559035-3149	Stockholm
Sagax Finland Holding 5 Oy	2607209-6	Helsingfors	Sallan Kauppakeskus Oy	0192910-2	Sallan
Sagax Finland Holding 6 Oy	2608825-8	Helsingfors	Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Stockholm
Sagax Finland Holding 7 Oy	2655160-1	Helsingfors	Saunakallion Ostoskeskus Oy	0197158-9	Träskända
Sagax Finland Holding 8 Oy	2676625-8	Helsingfors	Sointulan Keskus Oy	0197931-0	Valkeakoski
Sagax Finland Holding 9 Oy	2681285-9	Helsingfors	Storstockholms Industrifastigheter KB	969695-2648	Stockholm
Sagax Finland Real Estate Oy	2553679-2	Helsingfors	Stubbehagen Fastighets AB	556698-0891	Stockholm
Sagax Hallenstraat 16 B.V.	66500133	Rotterdam	Svenskasagax 1 SAS	808495303	Paris
Sagax Haninge AB	556730-5080	Stockholm	Svenskasagax 2 SAS	822558268	Paris
Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Stockholm	T E Real Estate KB	969712-2852	Stockholm
Sagax Holding 1 ApS	35669752	Stockholm	Tenavan Ostoskeskus Oy	0150473-7	Lahtis
Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Stockholm	Tikkakosken Liikekeskus Oy	0194775-7	Juväskylä
Sagax Jönköping KB	969700-5099	Stockholm	Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Stockholm
Sagax Karlskoga AB	556728-6843	Karlskoga			
Sagax Kista AB	556855-5006	Stockholm			
Sagax Konsumentvägen AB	556717-8305	Stockholm			
Sagax Korsberga AB	556715-1963	Stockholm			
Sagax Lillsjö AB	556674-7365	Stockholm			
Sagax MIX AB	559003-7213	Stockholm			
Sagax NEEAH AB	556715-8521	Stockholm			
Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Stockholm			
Sagax Postflyg AB	556791-5052	Stockholm			
Sagax Real Estate ApS	35669744	Herlev			
Sagax Roosendaal 1 B.V.	67470939	Rotterdam			
Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Stockholm			
Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Stockholm			
Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Stockholm			
Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Stockholm			
Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Stockholm			
Sagax Sapla 5 AB	556683-0377	Stockholm			
Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Stockholm			
Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Stockholm			

NOT 23 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Sagax hälftenäger genom koncernföretag Söderport Holding AB tillsammans med Hemfosa Fastigheter AB. Söderport bidrog med 124 (131) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2016. Söderport ägde vid årsskiftet 54 (61) fastigheter med en uthyrningsbar area om 702 000 (697 000) kvadratmeter. 49 % (45 %) av den uthyrningsbara arean återfanns i Stockholm den 31 december 2016 varav huvuddelen utgjordes av industri- och lagerfastigheter i Årsta och Västberga. Söderport Holding AB omsatte 544 (542) miljoner kronor 2016 och redovisade ett förvaltningsresultat om 247 (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.

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 122 (98) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2016. Hemsö Fastighets AB äger och utvecklar samhällsfastigheter, fastigheter för äldre-

boende, 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.

49 % (48 %) av fastighetsportföljens marknadsvärde återfanns den 31 december 2016 i Stockholm, Göteborg och Malmö. Utlandsportföljen uppgick till 17 % (13 %) av fastigheternas marknadsvärde. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, hemso.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.

Joint venture	Org nr	Säte	Andel	Moderbolaget	
				2016-12-31	2015-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	285	285
Fastighetsaktiebolaget Apicius	559015-8902	Stockholm	50 %	1	1
Summa				286	286
Joint venture/intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Koncernen	
				2016-12-31	2015-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	665	381
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50 %	1 001	825
E-Logistikk AS	999204-325	Oslo	21 %	0	53
Fastighetsaktiebolaget Apicius	559015-8902	Stockholm	50 %	1	0
Summa				1 667	1 259

NOT 23 Andelar i joint ventures och intresseföretag, forts.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hysesintäkter, Mkr	544	542	2 189	1 988
Förvaltningsresultat, Mkr	247	261	1 111	959
Årets resultat, Mkr	552	537	2 343	1 357
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	124	131	122	98
Antal fastigheter	54	61	356	317
Hysesvärde, Mkr	615	585	2 386	2 098
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 330	5 631	33 629	26 502
Uthyrningsbar area, kvm	702 000	697 000	1 638 000	1 499 000
Hysesduration, år	5,3	6,2	8,1	7,6
Ekonomisk vakansgrad, %	4	7	3	4
Räntebärande skulder, Mkr	3 461	3 271	22 442	17 454
Kapitalbindning, år	3,1	4,1	4,1	2,8
Räntebindning, år	3,2	3,2	4,6	3,6
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-424	-412	-723	-670

Summerade resultaträkningar

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Holding AB	
	2016	2015	2016	2015
Förvaltningsresultat	244	197	247	261
Värdeförändringar fastigheter	609	172	477	366
Värdeförändringar finansiella instrument	-65	47	-12	57
Skatter	-189	-84	-160	-147
Årets resultat	599	332	552	537
Övrigt totalresultat	24	-15	-	-
Årets totalresultat	623	317	552	537
Sagax andel, 50 % av årets totalresultat	312	159	276	268

1) Hemsö Intressenter AB äger 30 % av Hemsö Fastighets AB.

Avstämning andelsvärden

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Sagax andel av eget kapital	665	381	1 009	833
Redovisat värde för andel	665	381	1 001	825
	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 2016-01-01	381	285	825	-
Andel av totalresultat	312	-	276	-
Utdelning	-28	-	-100	-
Utgående balans 2016-12-31	665	285	1 001	-

Summerade balansräkningar

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	6 330	5 631
Övriga anläggningstillgångar	2 808	2 273	79	58
Likvida medel	1	0	62	61
Övriga omsättnings-tillgångar	-	-	39	46
Summa tillgångar	2 809	2 273	6 510	5 797
Eget kapital	1 329	762	2 018	1 665
Räntebärande långfristiga skulder	1 470	1 470	3 450	3 257
Derivat	-	-	424	412
Övriga långfristiga skulder	-	-	394	246
Kortfristiga skulder	9	41	224	217
Summa eget kapital och skulder	2 809	2 273	6 510	5 797

NOT 24 Fordringar på koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Bergkvarnen Fastigheter AB	–	2
Fastighets AB Microhuset AB	–	8
Sagax Almere 1 B.V.	284	–
Sagax Beta AB	–	10
Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	82	–
Sagax Eindhoven 1 B.V.	38	–
Sagax Finland AB	66	66
Sagax Finland Asset Management Oy	3	–
Sagax Finland Oy	–	–
Sagax Finland Holding 9 Oy	–	8
Sagax Finland Holding 10 Oy	314	227
Sagax Hallenstraat 16 B.V.	37	–
Sagax Macrohuset AB	–	7
Sagax Projektutveckling AB	–	1
Sagax Finland Real Estate Oy	–	297
Sagax Initiativ AB	–	131
Sagax Invest AB	36	117
Sagax Jordbro AB	–	8
Sagax Komplementär AB	13	–
Sagax Roosendaal 1 B.V.	24	–
Sagax Småland AB	193	187
Sagax Stockholm 7 AB	–	22
Sagax Stockholm 8 AB	6	12
Sagax Stockholm Nio AB	18	18
Sagax Stockholm 10 AB	65	118
Sagax Stockholm 12 AB	17	10
Sagax Stockholm 13 AB	285	157
Sagax Stockholm 14 AB	14	–
Sagax Stockholm 15 AB	203	–
Sagax Tel B.V.	39	–
Sagax Temple Holding 1 Oy	22	–
Sagax Temple Holding 2 Oy	27	–
Sagax Temple Holding 3 Oy	28	–
Sagax Temple Holding 4 Oy	29	–
Sagax Temple Portfolio 1 Oy	124	–
Sagax Temple Portfolio 2 Oy	108	–
Sagax Temple Portfolio 4 Oy	103	–
Sagax Temple S.ä.r.l.	6	–
Sagax Tyskland AB	309	293
Satrap Kapitalförvaltning AB	63	3
Svenskasagax Holding SAS	1	2
Svenskasagax 1 SAS	12	113
Svenskasagax 2 SAS	506	–
Summa	3 075	1 817

NOT 24 Fordringar på koncernföretag, forts.

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Sagax Finland Holding 2 Oy	317	330
Sagax Finland Holding 4 Oy	30	68
Sagax Finland Holding 5 Oy	28	34
Sagax Finland Holding 6 Oy	22	33
Sagax Finland Holding 7 Oy	53	64
Sagax Finland Holding 8 Oy	385	125
Sagax Finland Holding 9 Oy	154	178
Sagax Finland Holding 11 Oy	96	–
Sagax Holding 1 ApS	14	14
Sagax Invest AB	186	186
Sagax Jordbro AB	527	527
Sagax Finland Real Estate Oy	–	23
Sagax Småland AB	171	171
Sagax Stockholm 7 AB	91	91
Summa	2 074	1 844

NOT 25 Skulder till koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristiga skulder till koncernföretag		
Firethorne AB	614	590
Jobegu AB	–	2
Sagax Ackumulatör AB	–	1
Sagax Beta Komplementär AB	–	170
Sagax Finland Oy	–	43
Sagax Jordbro AB	6	–
Sagax Komplementär AB	–	7
Sagax Projektutveckling AB	2	–
Sagax Solna AB	9	138
Sagax Stockholm 6 AB	23	11
Sagax Stockholm 7 AB	1	–
Sagax Temple Portfolio 3 Oy	58	–
Sagax Finland Holding 6 Oy	–	5
Sagax Finland Holding 8 Oy	–	17
Sagax Holding 1 ApS	10	5
Summa	723	989

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag		
Sagax Beta Komplementär AB	438	738
Summa	438	738

NOT 26 Transaktioner med närstående

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under 2016 har moderbolagets ekonomiavdelning bistått VD David Mindus helägda bolag med redovisningstjänster. För dessa tjänster faktureras bolagen med 50 000 kronor exklusive mer-
värdesskatt. Inga övriga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2016. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 34 (31) miljoner kronor och från joint ventures till 16 (16) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning.

NOT 27 Eget kapital

AKTIEKAPITAL

Under 2016 nyemitterades totalt 18 250 000 stamaktier av serie D vid en samtidig företrädesemission och riktad nyemission. Aktiekapitalet ökade med 31,9 miljoner kronor genom emissionerna.

Antalet återköpta aktier uppgick till 1 000 000 B-aktier den 31 december 2016. 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 de senaste tio åren beskrivs nedan.

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	13 416 822	1,00	13 416 822	38 %	6 %
B-aktier	145 858 130	0,10	14 585 813	41 %	62 %
D-aktier	18 250 000	0,10	1 825 000	5 %	8 %
Preferensaktier	58 250 000	0,10	5 825 000	16 %	25 %
Summa	235 774 952		35 652 635	100 %	100 %

Aktiekapitalets utveckling 2007-2016

Datum	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
2007-07-09	Teckningsoptioner	552 500	118 115 815	12 027 322	–	–	11 595 841	23 623 163
2007-10-05	Teckningsoptioner	250 000	118 365 815	12 077 322	–	–	11 595 841	23 673 163
2007-12-28	Apportemission	1 820 000	120 185 815	12 077 322	–	–	11 959 841	24 037 163
2008-01-09	Riktad nyemission	15 000 000	135 185 815	12 077 322	–	–	14 959 841	27 037 163
2008-12-29	Riktad nyemission	652 175	135 837 990	12 077 322	–	–	15 090 276	27 167 598
2009-04-03	Apportemission	6 875 000	142 712 990	12 077 322	–	–	16 465 276	28 542 598
2009-04-14	Apportemission	700 000	143 412 990	12 077 322	–	–	16 605 276	28 682 598
2009-06-04	Riktad nyemission	20 000 000	163 412 990	12 077 322	–	–	20 605 276	32 682 598
2010-04-13	Företrädesemission	54 470 995	217 883 985	12 077 322	–	–	31 499 475	43 576 797
2010-04-13	Riktad nyemission	20 000 000	237 883 985	12 077 322	–	–	35 499 475	47 576 797
2010-07-09	Riktad nyemission	8 762 735	246 646 720	12 077 322	–	–	37 252 022	49 329 344
2010-11-09	Teckningsoptioner	256 875	246 903 595	12 128 697	–	–	37 252 022	49 380 719
2010-11-23	Teckningsoptioner	1 191 555	248 095 150	12 367 008	–	–	37 252 022	49 619 030
2010-12-17	Teckningsoptioner	1 066 405	249 161 555	12 580 289	–	–	37 252 022	49 832 311
2010-12-30	Teckningsoptioner	743 750	249 905 305	12 729 039	–	–	37 252 022	49 981 061
2011-01-27	Teckningsoptioner	885 625	250 790 930	12 906 164	–	–	37 252 022	50 158 186
2011-03-01	Teckningsoptioner	2 553 290	253 344 220	13 416 822	–	–	37 252 022	50 668 844
2012-12-21	Riktad nyemission	63 739 890	317 084 110	13 416 822	–	–	50 000 000	63 416 822
2013-03-26	Fondemission ¹⁾	28 689 713	345 773 824	13 416 822	134 168 220	–	50 000 000	197 585 042
2013-03-26	Riktad nyemission	20 457 342	366 231 166	13 416 822	145 858 130	–	50 000 000	209 274 952
2014-04-25	Riktad nyemission	5 250 000	371 481 166	13 416 822	145 858 130	–	53 000 000	212 274 952
2014-12-22	Riktad nyemission	4 375 000	375 856 166	13 416 822	145 858 130	–	55 500 000	214 774 952
2015-03-24	Riktad nyemission	4 812 500	380 668 666	13 416 822	145 858 130	–	58 250 000	217 524 952
2016-11-02	Företrädesemission	25 261 243	405 929 909	13 416 822	145 858 130	14 434 996	58 250 000	231 959 948
2016-11-02	Riktad nyemission	6 676 257	412 606 166	13 416 822	145 858 130	18 250 000	58 250 000	235 774 952

1) Kvotvärdet per aktie sattes ned till 1,75 kronor vid fondemissionen av stamaktier av serie B.

NOT 27 Eget kapital, forts

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2014-2017, 2015-2018 och 2016-2019. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2017, juni 2018 respektive juni 2019. 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 medarbetare vid årsskiftet 1 176 959 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier av serie B, motsvarande 0,7 % av antalet utestående stamaktier vid årsskiftet. Under 2016 återköpte AB Sagax personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2013-2016 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 20 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 föreslår årsstämman 2017 en utdelning om 1,45 (1,15) kronor per A- och B-aktie för var vid avstämningsdagen befintlig A- och B-aktie. Totalt föreslås 229,5 miljoner kronor i utdelning till ägare av A- respektive B-aktier.

Styrelsen föreslår årsstämman 2017 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per D-aktie under tiden mellan årsstämmorna 2017 och 2018. Totalt föreslås 36,5 miljoner kronor i utdelning till bolagets D-aktieägare.

Styrelsen föreslår årsstämman 2017 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie under tiden mellan årsstämmorna 2017 och 2018. Totalt föreslås sammanlagt 116,5 miljoner kronor i utdelning till bolagets preferensaktieägare.

Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 382,5 miljoner kronor. Utdelningen motsvarar 35 % (33 %) av koncernens förvaltningsresultat för 2016 och 40 % (40 %) av kon-

cernens kassaflöde 2016 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.

Utdelningspolicyen 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

Enligt bolagsordningen ger varje preferensaktie företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. D-aktien ger rätt till utdelning om maximalt 2,00 kronor per aktie. Vid beräkning av resultat per A- och B-aktie minskades följaktligen årets resultat med 2,00 kronor per preferensaktie och D-aktie, totalt 153 miljoner kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet preferens- och D-aktier vid årets slut, 58 250 000 preferensaktier samt 18 250 000 D-aktier.

Vid beräkning av resultat per A- och B-aktie efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har utspädningen, i enlighet med IAS 33, beräknats som det antal B-aktier vilka skall emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.

NOT 28 Orealiserade värdeförändringar

Nedan redogörs för de över resultaträkningen redovisade realiserade värdeförändringarna den senaste femårsperioden med beaktande av uppskjuten skatteeffekt respektive år.

	2016	2015	2014	2013	2012	Summa
Fastigheter	1 306	677	436	136	134	2 689
Finansiella instrument	-51	67	-260	201	-70	-113
Uppskjuten skatt	-276	-164	-39	-74	-14	-566
Summa	979	580	137	263	50	2 010

Sagax utgående ackumulerade realiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2016 uppgick till totalt 2 728 miljoner kronor för de senaste tio åren. Det betyder att fastighetsbeståndet av oberoende värderingsföretag bedömts öka i värde med detta nettobelopp sedan 2007.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar 2007-2016

År	Redovisad realiserad värde- förändring, Mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter, Mkr	Ackumulerade realiserade värde- förändringar, Mkr
2007	492	-151	341
2008	-128	-84	129
2009	-245	0	-116
2010	175	-7	52
2011	130	-6	176
2012	134	-2	308
2013	136	2	446
2014	436	4	886
2015	677	39	1 602
2016	1 306	-180	2 728
Totalt	3 113	-385	

NOT 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar ¹⁾	15 529	11 559	–	–
Företagsinteckningar	4	8	–	–
Pantsatta bankkonton	97	12	–	–
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	3 732	2 694	993	959
Pantsatta koncernfordringar	–	–	527	526
Summa	19 362	14 272	1 519	1 485

1) I Finland överstiger uttagna pantsatta fastighetsinteckningar räntebärande skulder med 9 347 (3 064) 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	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterföretags ränteswappar	–	–	106	46
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	–	–	8 264	8 058
Summa eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser	–	–	8 370	8 104

NOT 30 Kassaflödesanalys

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank	283	251	24	67
Summa	283	251	24	67

De finansiella kostnaderna uppgick till 409 (390) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2016 till 3,1 % (3,3 %). De räntebärande skulderna har under 2016 till följd av fastighetsförvärv ökat till 12 565 (11 568) miljoner kronor samtidigt som koncernens erlagda räntor för räntebärande skulder uppgick till 375 (342) miljoner kronor under 2016. Sagax finansiella intäkter uppgick till 3 (4) miljoner kronor.

Rörelsekapitalet, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 31 december 2016 till –50 (–37) miljoner kronor. Den tillgängliga likviditeten uppgick samtidigt till 884 (912) miljoner kronor varav 222 (251) miljoner kronor i form av bankinlåning och 662 (661) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat inkluderas ej i disponibel likviditet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfena.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 965 (750) miljoner kronor. Kassa-

flödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att merparten av kassaflödet från joint ventures under 2016 återinvesterats i dessa verksamheter. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 12 (13) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –2 916 (–2 524) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om 2 780 (2 364) miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 313 (202) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 3 417 (2 199) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 969 (37) miljoner kronor till kassaflödet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 970 (1 945) miljoner kronor netto. Koncernen upptog 3 064 (3 085) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 1 283 (957) miljoner kronor. Under året betalades 299 (242) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna och 476 (99) miljoner kronor erhöles vid nyemission av aktier.

Sammantaget har likvida medel ökat med 32 (184) miljoner kronor till 283 (251) miljoner kronor under 2016.

NOT 31 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 största marknader och svarar för 56 % av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Dessa hyresmarknader 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 dock i takt med att fastigheter förvärvas och verksamheten växer.

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 är normalt bundna till konsumentprisindex (KPI) i Sverige och till liknande index på övriga marknader, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. 99 % 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 7,1 (7,4) 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 värenommerade 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 redovisningspraxis 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.

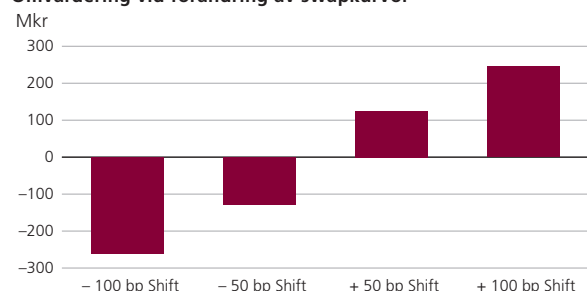
FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

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 7 190 (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

NOT 31 Verksamhetsrisker, forts.

Omvärdering vid förändring av swapkurvor



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 245 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -245 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 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.

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.

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

LIKVIDITETSRIK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren, se not 17 där förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. Bolaget hade dessutom outnyttjade lånelöften om totalt 662 (661) miljoner kronor vid årsskiftet, varav 462 miljoner avsåg revolverande kreditfaciliteter och 200 miljoner kronor avsåg kortfristiga kreditfaciliteter. Sagax hade en god betalningsförmåga med totalt 884 (912) 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 två program för företagscertifikat ger bolaget möjlighet att emittera i svenska kronor och euro. Rambeloppen uppgår till 1 500 miljoner kronor respektive 200 miljoner euro och löptiden är högst ett år. Vid årsskiftet var certifikat om 1 156 (399) miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,2 (0,4) år, men med outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Följaktligen har 1 156 miljoner kronor i outnyttjade kreditfaciliteter ej inkluderats i uppgiften ovan om disponibel likviditet då de fungerar som backup till certifikatprogrammet.

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 2016 uppgick de räntebärande skulderna till 12 565 (10 568) miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 december 2016 skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 23 (35) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 28 (20) 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 de underliggande marknadsräntorna

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2016

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-4 126	-2 063	-	2 063	4 126
Belåningsgrad, %	66	60	54	50	46

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2016

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	301	320	339	358	ET

NOT 31 Verksamhetsrisker, forts.

(basräntorna) stiger till 1,8 %, vilken är den genomsnittliga vägda strikeräntan för Sagax räntetak, minskar effekten på Sagax räntekostnader med 27 (17) miljoner kronor för varje tillkommande procentenhets ökning av underliggande marknadsräntor. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en ökning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat räntekostnaderna med 67 (74) miljoner kronor och en sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha ökat räntekostnaderna med 17 (17) miljoner kronor på årsbasis.

Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 2,7 (3,0) år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.

VALUTARISK

Sagax ägde vid årsskiftet 258 (85) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland, 9 (–) fastigheter i Nederländerna och 43 (3) fastigheter i Frankrike, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2016 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 5 718 (4 019) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland, Nederländerna och Frankrike uppgick vid samma tidpunkt till 10 194 (6 345) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 3 389 (1 918) miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas mot övrigt totalresultat.

Sagax äger även 2 fastigheter i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheterna i Danmark uppgick till 90 (84) miljoner kronor. Fastigheterna var belånade med motsvarande totalt 55 (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 kontroll eller oegentligheter. Bolagets investeringar utomlands medför även risk för missförstånd till följd av såväl språkliga som

kulturella orsaker. 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 två fastigheter i Stockholm och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall ersättas av hyresgästerna.

Skatteverket har i ett beslut den 20 december 2016 nekat avdrag för underskott om 277 miljoner kronor, samt påfört skattetillägg om 28 miljoner kronor. Beslutet avser beskattningsåret 2014. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktigt och bolaget har därför överklagat beslutet och ej reserverat för det nekade avdraget och skattetillägget.

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

NOT 31 Verksamhetsrisker, forts.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2016

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ⁵⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-19	+/-15	+/-15
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-18	+/-14	+/-14
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+3	-/+2	-/+2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-23/-28	-18/-22	-18/-22
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-67/+17	-52/+13	-52/+13
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	E T	+191/-204	+191/-204
Förändring av valutakursen SEK/EUR ⁴⁾	+/-10 %	+/-70	+/-50	+/-264
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2017	+/-10 %	+/-16	+/-12	+12

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.

NOT 32 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 28 februari 2017 pressmeddelades att Sagax joint venture Söderport förvärvar 15 fastigheter för 352 miljoner kronor från Kungsleden AB. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 82 000 kvadratmeter bestående av lokaler för produktion och lager. Investeringen omfattar åtta fastigheter i Stockholmsområdet samt sju fastigheter i mellersta och norra Sverige. Uthyrningsgraden uppgår till 91 % och hyresavtalens återstående löptid uppgår till 4,6 år. Den initiala direktavkastningen beräknas till 7,5 %. I tillägg till detta meddelades även att Söderport förvärvat ytterligare en fastighet från Kungsleden AB som omedelbart vidareförsäljs utan resultateffekt. Tillträde har skett under första kvartalet 2017.

Den 28 februari 2017 pressmeddelades att Sagax förvärvat en fastighet belägen i Vanda, 20 minuter norr om centrala Helsingfors och 5 minuter från Helsingfors flygplats, omfattande 6 600 kvadratmeter uthyrningsbar area och 17 000 kvadratmeter friköpt markarea. Sagax har därutöver förvärvat en tomt i Helsingfors, belägen i direkt anslutning till en av Sagax befintliga fastigheter och omfattande 2 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna är fullt uthyrda med en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 6 år. Hyresvärdet uppgår till 12,4 miljoner kronor och den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgår till 129 miljoner kronor. Tillträde har skett.

Den 3 mars 2017 pressmeddelades att Sagax joint venture Söderport avtalat om avyttring av en fastighet i Göteborg för 979 miljoner kronor. Fastigheten är belägen i Torslanda och omfattar en uthyrningsbar area om 134 000 kvadratmeter bestående av lokaler för lager och kontor. Köpare är ett bolag administrerat av Ness, Risan & Partners och ägs av NRP 2016 AS (50 %) och NRP Eiendom 2015 AS (25 %). Som en del av transaktionen kommer Söderport att investera i köparbolaget motsvarande en ägarandel om 25 %. Försäljningspriset är i nivå med bokfört värde. Överlåtelsen sker i bolagsform. Tillträde har skett under första kvartalet 2017.

Den 8 mars 2017 pressmeddelades att Sagax emitterat obligationer om 50 miljoner euro. Obligationerna löper till och med den 9 september 2020 och utgör del av Obligationslån 2015/2020 (ISIN: SE0007490883) som därmed uppgår till 80 miljoner euro. Obligationerna emitterades till kurs 102,75 % vilket motsvarar en rörlig kuponränta om Euribor (6 månader) med tillägg om 2,9 procentenheter fram till förfall. Obligationslånet har riktats till institutionella investerare och kommer att användas till fastighetsförvärv, investeringar och allmänna verksamhetsändamål. Obligationerna kommer att registreras för handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.

Den 3 april 2017 pressmeddelades att Sagax erbjuder inlösen av preferensaktier. Erbjudandet omfattar samtliga Sagax preferensaktier. Deltagandet i erbjudandet är frivilligt och två alternativ erbjuds. Alternativ 1 innebär att 1,15 stamaktier av serie D erhålls för varje preferensaktie. Alternativ 1 medför 15 % högre årlig utdelning (2,30 kronor jämfört med 2,00 kronor per år). I förhållande till stängningskurserna den 31 mars 2017 uppgår premien till 1,67 kronor per aktie motsvarande cirka 10 månaders extrautdelning. Alternativ 2 innebär att 1,00 stamaktie av serie D samt 4,00 kronor erhålls för varje preferensaktie. Alternativ 2 medför en engångsutbetalning om 4,00 kronor motsvarande 2 års utdelning och därefter oförändrad årlig utdelning (2,00 kronor per år). I förhållande till stängningskurserna den 31 mars 2017 uppgår premien till 1,46 kronor motsvarande cirka 9 månaders extrautdelning. Inlösenerbjudandet förutsätter erforderliga beslut på årsstämman den 4 maj 2017. Aktieägare representerande 30 % av antalet aktier och 38 % av antalet röster i Sagax har meddelat att de avser rösta för styrelsens förslag till beslut på årsstämman. Anmälningssperioden beräknas löpa mellan den 15 maj och den 30 maj 2017.

NOT 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande fria fond och vinstmedel:

Ansamlad förlust	-48 020 166,98 kr
Överkursfond	1 176 307 998,82 kr
Årets resultat	1 816 127 419,58 kr
Summa	2 944 415 251,42 kr

Till aktieägarna utdelas 1,45 kronor per stamaktie av serie A och serie B	229 498 680,40 kr
Till aktieägarna utdelas 2,00 kronor per stamaktie av serie D	36 500 000,00 kr
Till preferensaktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie	116 500 000,00 kr
Överföres till överkursfond	1 816 127 419,58 kr
Överföres till balanserade vinstmedel	745 789 151,44 kr
Summa	2 944 415 251,42 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 § aktiebolagslagen 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 1,45 kronor per stamaktie av serie A och serie B för räkenskapsåret 2016. Som avstämningsdag för utdelningen på stamaktier föreslås den 8 maj 2017.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie och per stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2016 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie och per stamaktie av serie D. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen fredagen den 30 juni 2017, fredagen den 29 september 2017, fredagen den 29 december 2017 och fredagen den 30 mars 2018. Styrelsens förslag om vinstutdelning till preferensaktieägarna är i enlighet med bolagsordningen, vilken stipulerar villkoren för preferensaktierna och stamaktierna av serie D.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya preferensaktier och stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av stämman bemyndigande enligt punkt 14 och punkt 16 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 bemyndigandena

kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier och/eller stamaktier av serie D om maximalt 88 780 270 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2017 motsvarar 35 % av koncernens förvaltningsresultat för 2016 och 40 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2016. Om de bemyndiganden att emittera preferensaktier och/eller stamaktier av serie D som föreslås årsstämman 2017 utnyttjas maximalt kommer den föreslagna vinstutdelningen istället att högst motsvara 43 % av koncernens förvaltningsresultat för 2016 och högst 49 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2016. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna och 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 och 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 konjunkturläget.

Föreslagen utdelning utgör 11 % av moderbolagets egna kapital och 4 % av koncernens egna kapital per 31 december 2016. Om de bemyndiganden att emittera preferensaktier och/eller stamaktier av serie D som föreslås årsstämman 2017 utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen istället att utgöra högst 14 % av moderbolagets egna kapital och högst 5 % av koncernens egna kapital per 31 december 2016. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och

NOT 33 Förslag till vinstdisposition, forts.

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.

Stockholm i april 2017
AB Sagax (publ)
Styrelsen

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 företags ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 april 2017

Filip Engelbert
Styrelseledamot

Staffan Salén
Styrelsens ordförande

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot och
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2017

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Sagax (publ), org nr 556520-0028

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Sagax (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-67. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-119 i detta dokument.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-67. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen och resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2016 till 20 628 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2016 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Förändringar i icke observerbara

indata som tillämpas vid värderingarna analyseras av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om redovisningsprinciper och avsnitt om kritiska bedömningar i not 1 samt not 13.

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de externt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat ändamålsenligheten i lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden enligt rapport över koncernens totalresultat uppgår till -273 Mkr. Koncernen redovisar 2 Mkr som uppskjuten skattefordran och 739 Mkr som uppskjuten skatteskuld. Beskrivningen av aktuell skatt och uppskjuten skatt framgår i årsredovisningen i avsnitt om redovisningsprinciper i not 1 samt noterna 12 och 14.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förslutavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolaget är dessutom verksamt i flera olika länder med olika skatteregler. Med anledning av de bedömningar och antaganden som görs i samband med beräkning av skatter bedömer vi detta område som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt i de olika länderna där verksamhet bedrivs samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning. Vi har granskat ändamålsenligheten i lämnade upplysningar i koncernen

Förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter

Koncernen har under året 2016 förvärvat fastigheter om 3 417 Mkr och avyttrat fastigheter med ett redovisat värde om 950 Mkr. Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av specifika villkor i de enskilda transaktionsavtalen, fastigheternas prissättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångs eller rörelseförvärv samt bedömningen av tidpunkten för redovisning av förvärvet. En stor del av gjorda fastighetsförvärv avser fastigheter i andra länder än Sverige. Med anledning av den komplexitet och de antaganden och bedömningar som görs vid dessa transaktioner bedömer vi att detta område är ett särskilt

betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter framgår av avsnitt om redovisningsprinciper i not 1 samt not 13.

Vi har i vår revision utvärderat och granskat bolagets process för klassificering av förvärvade fastigheter och bolagets redovisning av förvärvade och avyttrade fastigheter. Vi har granskat redovisningen av genomförda transaktioner mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har granskat ändamålsenligheten i lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-5 samt 123-145. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet,

men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp

alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Sagax (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 12 april 2017

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

SAGAX FASTIGHETSBESTÅND

<u>Marknadsområde Stockholm</u>	<u>124</u>
<u>Marknadsområde Helsingfors</u>	<u>126</u>
<u>Marknadsområde Övriga Sverige</u>	<u>128</u>
<u>Marknadsområde Övriga Finland</u>	<u>130</u>
<u>Marknadsområde Övrigt</u>	<u>134</u>

Stockholm

Fastighetsförteckning – Stockholm

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
1	Kumla Hage 2	Kumla Gårdsväg 22	Botkyrka	4 111	500	–	4 611
2	Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	–	1 950
3	Tumba 7:234	Gustav de Laval's Väg 10-12	Botkyrka	16 531	540	–	17 071
4	Tuna Ång 3	Tuna Gårdsväg 4	Botkyrka	5 300	1 896	–	7 196
5	Bulten 1	Danderydsvägen 142	Danderyd	7 200	–	–	7 200
6	Bulten 2	Danderydsvägen 144	Danderyd	–	–	850	850
7	Bulten 4	Ryttarvägen 5	Danderyd	888	349	–	1 237
8	Bulten 5	Ryttarvägen 4	Danderyd	7 910	–	–	7 910
9	Bulten 6	Rinkebyvägen 9	Danderyd	1 700	–	–	1 700
10	Bulten 10	Ryttarvägen 2	Danderyd	2 800	–	–	2 800
11	Jordbromalm 3:1	Dåntorpsvägen 4-30	Haninge	91 723	2 351	–	94 074
12	Jordbromalm 6:10*	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	–	6 018
13	Jordbromalm 6:13	Lagervägen 7	Haninge	13 300	2 800	–	16 100
14	Jordbromalm 6:82	Rörvägen 9	Haninge	–	–	–	–
15	Jordbromalm 4:3	Lillsjövägen 7	Haninge	47 329	4 106	–	51 435
16	Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	8 020	800	–	8 820
17	Ackumulatör 1	Regulatorvägen 21	Huddinge	5 154	4 176	–	9 330
18	Cirkelsågen 1	Speditionsvägen 18	Huddinge	8 609	–	–	8 609
19	Heden 1	Mälarvägen 15	Huddinge	3 410	650	–	4 060
20	Heden 4	Lövbacksvägen 4, 6	Huddinge	4 658	–	–	4 658
21	Kuggghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	–	5 420
22	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 487	850	–	4 337
23	Telegrafen 1	Kommunalvägen 27B	Huddinge	616	910	–	1 526
24	Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	–	2 650
25	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 292	276	–	5 568
26	Veddesta 2:20	Kontovägen 1-5	Järfälla	10 892	2 182	–	13 074
27	Veddesta 1:27	Saldovägen 22	Järfälla	2 520	192	–	2 712
28	Skarpnäs 12:9	Svarvarvägen 8	Nacka	2 200	300	–	2 500
29	Trosta 1:27	Trosta 187	Sigtuna	3 810	–	–	3 810
30	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	–	3 621
31	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	–	1 895
32	Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	6 345	855	–	7 200
33	Elektrikern 2	Djupdalsvägen 27	Sollentuna	1 875	627	–	2 502
34	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	6 798	540	–	7 338
35	Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 335	1 760	–	3 095
36	Resan 1	Konsumentvägen 2	Sollentuna	1 166	–	–	1 166
37	Romben 2	Staffans väg 2	Sollentuna	–	8 571	–	8 571
38	Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	10 390	7 105	–	17 495
39	Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	–	15 952
40	Domnarvet 16*	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 419	1 997	–	4 416
41	Domnarvet 17*	Fagerstagatan 5	Stockholm	6 549	1 395	–	7 944
42	Domnarvet 34*	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 487	530	–	2 017
43	Domnarvet 40*	Gunnebogatan 34	Stockholm	2 045	532	–	2 577
44	Fabrikören 9*	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 111	958	–	4 069
45	Finspång 6*	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 417	1 952	–	8 369
46	Flyghallen 1*	Flygfältsgatan 15	Stockholm	763	2 310	–	3 073
47	Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	5 000	–	–	5 000
48	Hangaren 1*	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	6 780	4 005	–	10 785
49	Hangaren 3*	Postflygsgatan 2-12	Stockholm	2 680	938	–	3 618
50	Horndal 1*	Fagerstagatan 29	Stockholm	7 053	1 270	–	8 323
51	Hällsättra 2*	Stensättravägen 3	Stockholm	8 114	2 709	–	10 823
52	Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	340	60	–	400
53	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	8 423	4 340	–	12 763
54	Induktorn 35*	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	3 610	–	–	3 610
55	Kolsva 1*	Fagerstagatan 26	Stockholm	4 800	365	–	5 165
56	Miklaholt 2*	Haukadalsgatan 10	Stockholm	970	946	–	1 916
57	Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	2 880	2 708	–	5 588
58	Murmästare-Ämbetet 1*	Murmästarvägen 21-45	Stockholm	11 433	362	–	11 795
59	Murmästare-Ämbetet 3*	Murmästarvägen 1	Stockholm	9 489	1 620	–	11 109
60	Panncentralen 1*	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	10 457	2 092	–	12 549
61	Sillö 3*	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	6 150	910	–	7 060

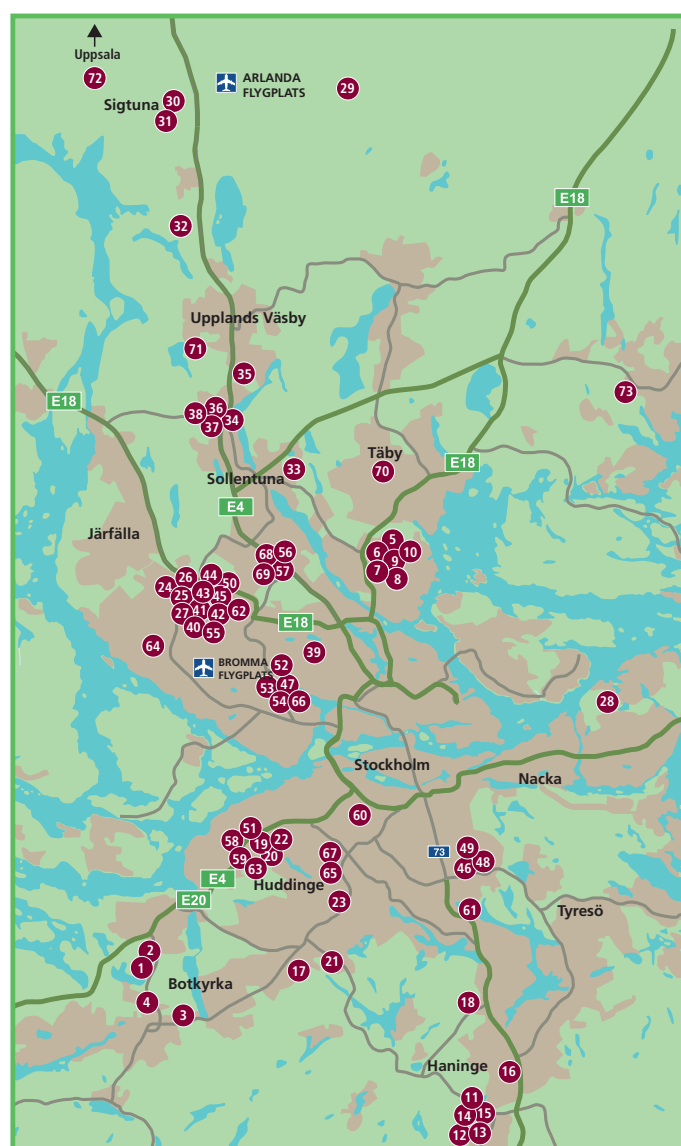
*) Innehas med tomträtt

Förvärvade 2016

Fastighetsförteckning – Stockholm

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
62	Skultuna 3*	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	–	11 754
63	Stensåtra 16*	Stensåtravägen 2-4	Stockholm	9 465	2 002	–	11 467
64	Säteritaket 1*	Maltesholmsvägen 88	Stockholm	1 069	1 397	–	2 466
65	Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	2 675	–	–	2 675
66	Valsverket 10*	Karlsbodavägen 2-4	Stockholm	14 085	2 020	–	16 105
67	Varubilen 1*	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	8 210	1 835	–	10 045
68	Vitå 1	Torshamnsgatan 10	Stockholm	9 449	–	–	9 449
69	Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	5 708	3 296	–	9 004
70	Stolen 1	Gribbbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	–	2 851
71	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 850	750	–	7 600
72	Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	13 725	1 260	–	14 985
73	Runö 7:73 och 7:74	Sågvägen 26	Österåker	2 490	–	–	2 490
Delsumma				508 942	100 129	850	609 921

1) Innehas med tomträtt
Förvärvade 2016



Helsingfors

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	Koskelontie 27 A & B (49-82-2-7)	Koskelontie 27	Esbo	4 153	1 089	–	5 242
3	Luomannotko 5 (49-22-6-5-L)	Luomannotko 5	Esbo	1 497	120	43	1 660
4	Nimismiehenpelto 4 A (49-47-2-6)	Nimismiehenpelto 4 A	Esbo	1 150	–	–	1 150
5	Nimismiehenpelto 4 B (49-47-2-7)	Nimismiehenpelto 4 B	Esbo	2 899	–	–	2 899
6	Nimismiehenpelto 6 (49-47-2-5)	Nimismiehenpelto 6	Esbo	7 170	1 600	–	8 770
7	Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)	Tillinmäentie 1	Esbo	7 495	5 237	–	12 732
8	Karaportti 8 (49-54-21-8)	Karaportti 8	Esbo	10 561	5 552	–	16 113
9	Olarinluoma 8 (49-22-3-4)	Olarinluoma 8	Esbo	3 537	943	453	4 933
10	Hyttitie 8 (91-38-172-4)	Hyttitie 8	Helsingfors	3 786	421	–	4 207
11	Konalankuja 2 (91-32-38-6)	Konalankuja 2	Helsingfors	3 909	494	–	4 403
12	Konalankuja 5 (91-32-38-3)	Konalankuja 5	Helsingfors	3 722	1 325	–	5 047
13	Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1)*	Hernepellontie 11	Helsingfors	700	300	–	1 000
14	Linnanpajantie 26 (91-47-262-5-L1)*	Linnanpajantie 26	Helsingfors	2 000	172	–	2 172
15	Lyhtytie 7 (91-40-153-22)*	Lyhtytie 7	Helsingfors	576	287	–	863
16	Muonamiehentie 14 (91-46-130-27)*	Muonamiehentie 14	Helsingfors	1 000	400	–	1 400
17	Puusepänkatu 2 (91-43-59-5)*	Puusepänkatu 2	Helsingfors	7 460	400	–	7 860
18	Ruosilantie 1 (91-32-41-3)	Ruosilantie 1	Helsingfors	5 342	1 735	–	7 077
19	Ruosilantie 14 (91-32-42-12)	Ruosilantie 14	Helsingfors	11 895	4 993	–	16 888
20	Ruosilantie 16 (91-32-42-19)	Ruosilantie 16	Helsingfors	25 234	12 149	–	37 383
21	Ruosilantie 18 (91-32-42-18)	Ruosilantie 18	Helsingfors	5 655	2 150	–	7 805
22	Ristipellontie 16 (91-32-39-3)	Ristipellontie 16	Helsingfors	1 446	2 899	–	4 345
23	Ristipellontie 17 (91-32-36-6)	Ristipellontie 17	Helsingfors	2 158	565	–	2 723
24	Valokaari 8 (91-40-149-9)	Valokaari 8	Helsingfors	9 646	2 221	–	11 867
25	Palkittie 3 (858-401-3-355)	Palkittie 3	Tusby	12 313	1 450	–	13 763
26	Pakkasraitti 4 (858-411-1-150) (858-411-1-172)	Pakkasraitti 4	Tusby	3 044	377	–	3 421
27	Pertuntie 1 (858-405-11-195)	Pertuntie 1	Tusby	–	–	210	210
28	Keskustie 2 (858-2-6012-7)	Keskustie 2	Tusby	–	–	2 498	2 498
29	Vanha Valtatie 191 (858-3-7005-3)	Vanha Valtatie 191	Tusby	–	–	1 417	1 417
30	Ansatie 3 (92-40-502-2)	Ansatie 3	Vanda	9 421	2 427	–	11 848
31	Ansatie 4 (92-40-502-2)	Ansatie 4	Vanda	9 774	1 608	646	12 028
32	Hakamäenkuja 8 (92-68-106-3)	Hakamäenkuja 8	Vanda	550	550	–	1 100
33	Hakamäenkuja 4-6 (92-68-106-5)	Hakamäenkuja 4-6	Vanda	2 229	376	–	2 605
34	Hakamäenkuja 10 (92-68-106-4)	Hakamäenkuja 10	Vanda	550	550	–	1 100
35	Honkanummentie 3 (92-96-101-4)	Honkanummentie 3	Vanda	24 094	2 019	176	26 289
36	Honkanummentie 7 (92-96-101-7)	Honkanummentie 7	Vanda	5 431	130	150	5 711
37	Juhanilantie 1 (92-41-102-8)	Juhanilantie 1	Vanda	1 600	600	–	2 200
38	Juhanilantie 3 (92-41-102-3)	Juhanilantie 3	Vanda	1 150	838	–	1 988
39	Juhanilantie 4 (92-41-103-5)	Juhanilantie 4	Vanda	4 701	1 000	370	6 071
40	Kiitoradantie 14 (92-52-253-1)	Kiitoradantie 14	Vanda	3 132	1 044	437	4 613
41	Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vanda	1 576	1 118	–	2 694
42	Kärkikuja 2 (92-41-109-7)	Kärkikuja 2	Vanda	3 072	1 326	310	4 708
43	Niittytie 13 (92-68-11-9)	Niittytie 13	Vanda	2 349	1 327	–	3 676
44	Porraskuja 1 (92-41-102-4)	Porraskuja 1	Vanda	560	290	–	850
45	Porraskuja 3 (92-41-102-5)	Porraskuja 3	Vanda	800	280	–	1 080
46	Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vanda	990	810	–	1 800
47	Tiilitie 9 (92-26-118-16)	Tiilitie 9	Vanda	4 469	588	–	5 057
48	Martinkyläntie 9 (92-17-113-1)	Martinkyläntie 9	Vanda	33 303	11 394	8 109	52 806
49	Niittyvillankuja 2 (92-68-10-23)	Niittyvillankuja 2	Vanda	5 209	793	79	6 081
50	Koivuvaarankuja 2 (92-1-202-1)	Koivuvaarankuja 2	Vanda	18 731	10 260	344	29 335
51	Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda	3 264	894	–	4 158
52	Tulkintie 29 (92-40-503-1)	Tulkintie 29	Vanda	10 128	4 192	740	15 060
53	Manttaalitie 12 (92-52-308-10)	Manttaalitie 12	Vanda	3 247	1 440	–	4 687
54	Sähkötie 8 (92-50-1-13)	Sähkötie 8	Vanda	6 175	737	–	6 912

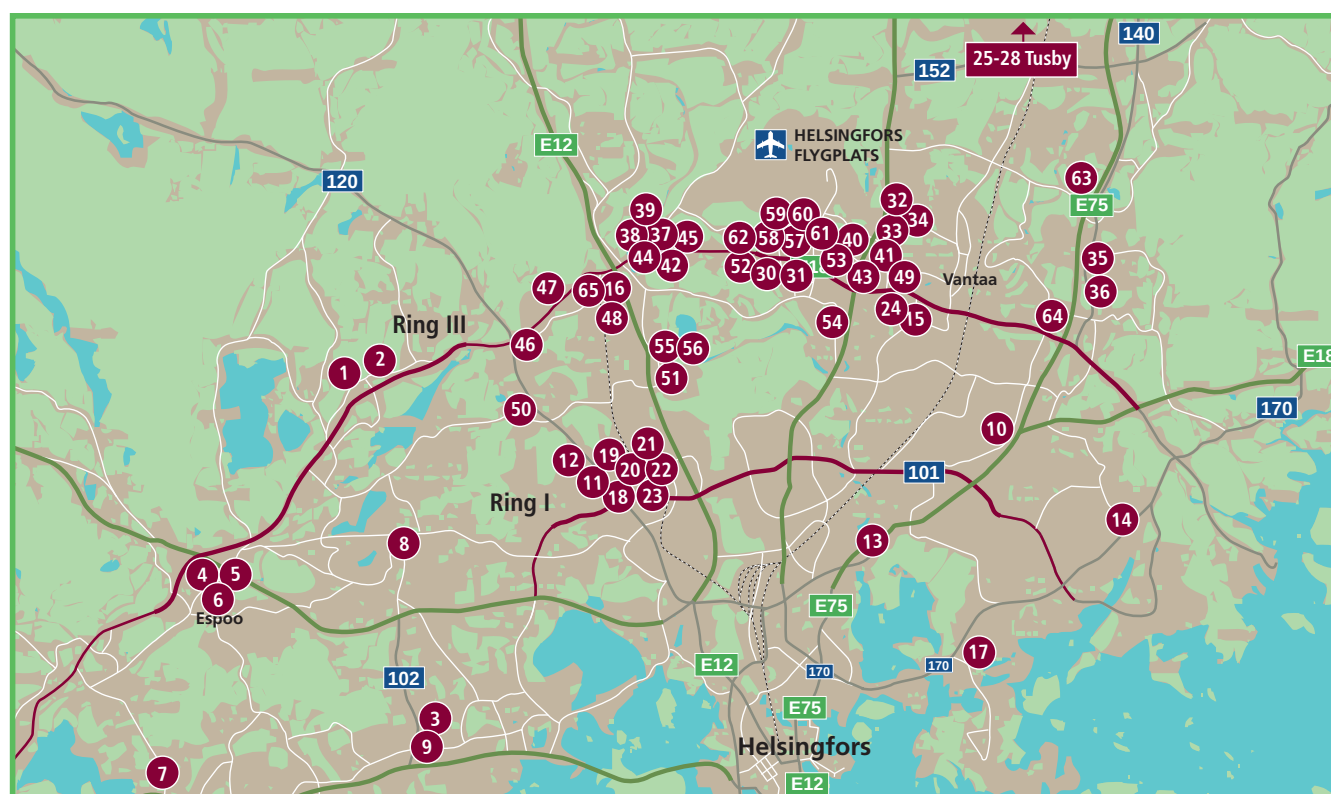
*) Innehas med tomträtt

Förvärvade 2016

Fastighetsförteckning – Helsingfors

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
55	Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-9)	Vantaalaaksontie 6	Vanda	6 140	2 488	–	8 628
56	Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-11)	Vantaalaaksontie 6	Vanda	3 905	1 275	–	5 180
57	Virkatie 7 (92-52-105-1)	Virkatie 7	Vanda	971	60	9 978	11 009
58	Virkatie 8 A (92-52-101-22)	Virkatie 8 A	Vanda	10 075	–	–	10 075
59	Virkatie 8 A (92-52-101-24)	Virkatie 8 A	Vanda	–	–	–	–
60	Virkatie 8 B (92-52-101-21)	Virkatie 8 B	Vanda	3 816	2 157	–	5 973
61	Virkatie 10 (92-52-101-5)	Virkatie 10	Vanda	1 558	1 432	–	2 990
62	Tikkurilantie 146 (92-41-252-3)	Tikkurilantie 146	Vanda	7 877	3 732	–	11 609
63	Trukkikuja 1 (92-75-200-1)	Trukkikuja 1	Vanda	2 573	1 910	1 105	5 588
64	Porttisuontie 9 (92-64-0004-0003)	Porttisuontie 9	Vanda	3 860	610	–	4 470
65	Sanomatie 3 (92-17-113-3)	Sanomatie 3	Vanda	2 854	474	–	3 328
Delsumma				341 712	107 608	27 065	476 385

*) Innehas med tomträtt
Förvärvade 2016

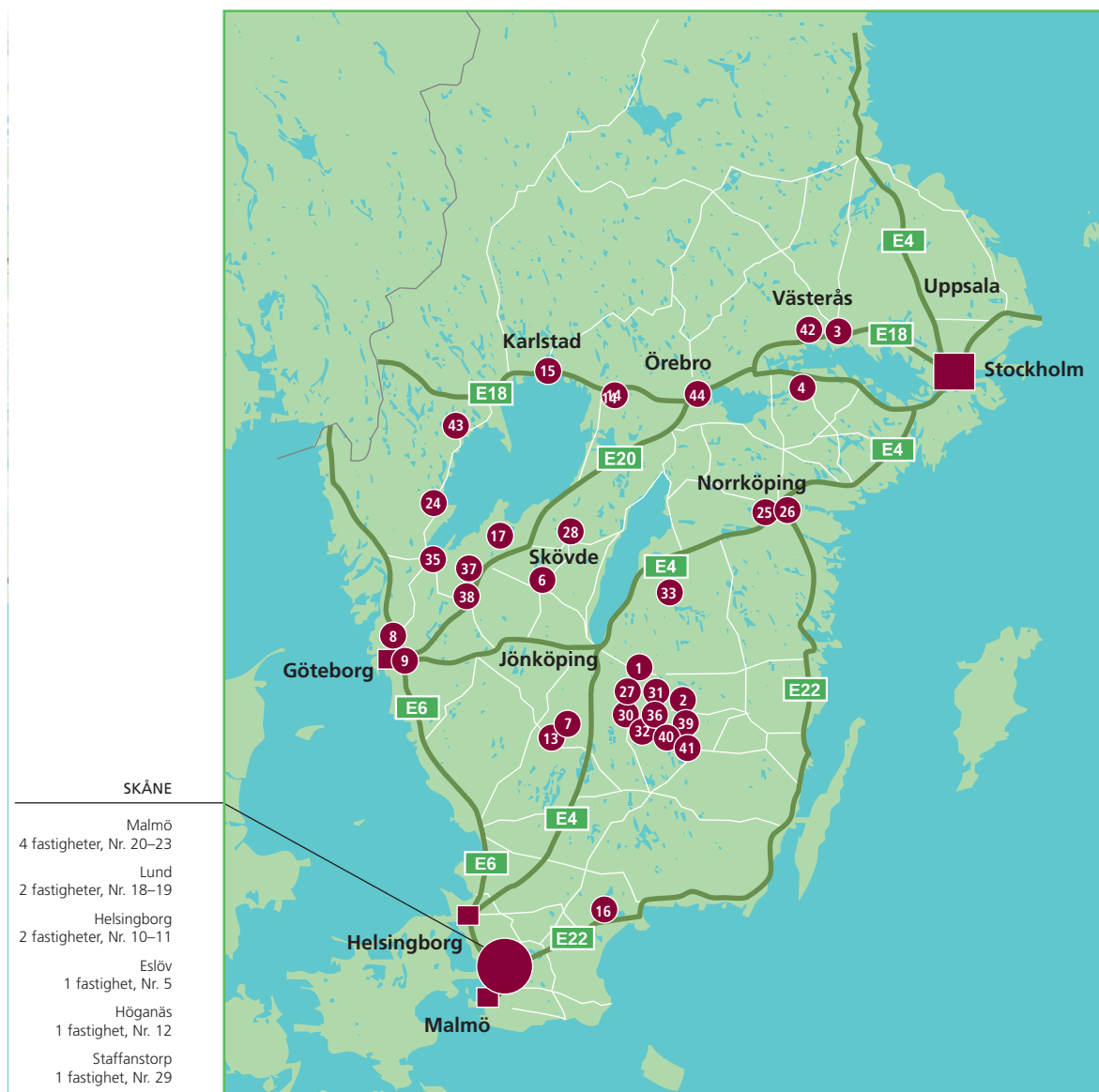


Övriga Sverige

Fastighetsförteckning – Övriga Sverige

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
1	Traktorn 4, Traktorn 5	Traktorvägen 4	Aneby	2 002	–	–	2 002
2	Brädan 1	Tuvångsgatan 2	Eksjö	5 174	–	–	5 174
3	Romberga 11:5	Sämskarbogatan 6	Enköping	510	570	–	1 080
4	Nollplanet 8*	Fabriksgatan 7	Eskilstuna	905	346	–	1 251
5	Mörten 17	Bruksgatan 7 C	Eslöv	7 640	–	–	7 640
6	Geväret 1, Värjan 2	Mossvägen 16	Falköping	6 115	–	–	6 115
7	Bårebo 1:17	Bårebo 3-5	Gnosjö	6 010	917	200	7 127
8	Arendal 1:10	Synnerödsvägen 7	Göteborg	3 381	1 115	–	4 496
9	Högsbo 34:18*	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	2 914	2 420	–	5 334
10	Bronsen 1	Industrigatan 87	Helsingborg	8 426	–	–	8 426
11	Kokosnöten 2	Industrigatan 83	Helsingborg	844	4 434	–	5 278
12	Plankan 2	Brännerigatan 2	Höganäs	7 187	–	–	7 187
13	Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Gnosjö	20 830	2 620	–	23 450
14	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	–	9 184
15	Spärren 2*	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	–	1 954
16	Kristianstad 3:35	Björkhemsvägen 12	Kristianstad	8 737	–	–	8 737
17	Grepén 9, Grepén 12, Grepén 14	Skogvaktarevägen 11, 15 & 17	Lidköping	6 954	–	–	6 954
18	Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	12 924	7 506	3 359	23 789
19	Stockholmsledet 12	Emdalavägen 5	Lund	5 438	380	–	5 818
20	Bredablick 4*	Sallerupsvägen 34	Malmö	17 795	–	–	17 795
21	Båtyxan 5*	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	–	5 640
22	Båtyxan 6*	Stenyxegatan 1	Malmö	11 075	1 660	300	13 035
23	Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	–	2 838
24	Lommen 6, Anden 1	Långgatan 74 & 80	Mellerud	7 265	–	–	7 265
25	Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	–	–	40 730
26	Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	–	7 700
27	Sköldmön 9	Anneforsvägen 63	Nässjö	6 314	–	–	6 314
28	Kamaxeln 6*	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	–	2 280
29	Borggård 1:344	Industrivägen 4	Staffanstorp	8 976	324	–	9 300
30	Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	8 741	1 170	–	9 911
31	Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	–	14 355
32	Sågen 5	Västra Järnvägsgatan 2	Sävsjö	1 490	–	–	1 490
33	Fiskmåsen 14	Hermelinsgatan 12	Tranås	8 703	351	–	9 054
34	Trävaran 1	Tommarpsvägen 116	Trelleborg	11 199	–	–	11 199
35	Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	–	2 642
36	Listen 10	Stålvägen 4	Vetlanda	5 849	–	–	5 849
37	Nedervara 3:4	Vara	Vara	10 220	–	–	10 220
38	Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	6 946	1 801	–	8 747
39	Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	–	19 527
40	Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	–	13 000
41	Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	–	57 995
42	Sågklingen 9	Pilgatan 19	Västerås	1 340	2 240	–	3 580
43	Snäppan 5	Drottning Kristinas väg 6	Åmål	4 190	–	–	4 190
44	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	7 455	2 876	–	10 331
Delsumma				384 912	47 212	3 859	435 983

*) Innehas med tomträtt



Övriga Finland

Fastighetsförteckning – Övriga Finland

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
1	Asemakatu 4 (928-444-1-10)	Asemakatu 4	Ackas	–	–	1 310	1 310
2	Asemakatu 4 (928-444-1-10)	Asemakatu 5	Ackas	–	–	–332	496
3	Turuntie 1 (19-423-3-159)	Turuntie 1	Aura	–	–	1 115	1 115
4	Turuntie 1 (19-423-3-159)	Turuntie 2	Aura	–	–	–765	846
5	Kotkantie 1 (609-50-21-2)	Kotkantie 1	Björneborg	–	–	903	903
6	Juhanintie 1 (609-61-12-12)	Juhanintie 1	Björneborg	–	–	172	172
7	Tommilantie 24 (609-23-30-9)*	Tommilantie 24	Björneborg	–	–	250	250
8	Kalevanpuisto 30 (609-10-1-24)	Kalevanpuisto 30	Björneborg	–	–	163	163
9	Korjaamonkatu 1 (609-33-5-3)	Korjaamonkatu 1	Björneborg	2 393	227	–	2 620
10	Raja-Hiltantie 8 (609-30-4-1)	Raja-Hiltantie 8	Björneborg	1 278	276	159	1 713
11	Suolakatie 2 (638-417-1-887)	Suolakatie 2	Borgå	–	–	597	597
12	Asematie 4 (926-403-10-229)	Asematie 4	Brahestad	–	–	563	563
13	Rantakatu 57 (678-12-45-18)	Rantakatu 57	Brahestad	–	–	310	310
14	Kirkkolouodontie 1 (678-412-1-181)	Kirkkolouodontie 1	Brahestad	–	–	512	512
15	Maunulantie 1 (678-415-83-4)	Maunulantie 1	Brahestad	–	–	372	372
16	Pajuniityntie 8 (678-413-2-173)	Pajuniityntie 8	Brahestad	–	–	683	683
17	Naarkoskentie 1 (616-403-8-53)	Naarkoskentie 1	Bucklia	–	–	235	235
18	Inarintie 57 (148-402-90-8)*	Inarintie 57	Enare	–	–	521	521
19	Ostolantie 16 (989-406-55-6)	Ostolantie 16	Etseri	–	–	354	354
20	Kurkelankatu 2 (61-6-1265-1)	Kurkelankatu 2	Forssa	–	–	502	502
21	Kurkelankatu 2 (61-6-1265-1)	Kurkelankatu 3	Forssa	–	–	–1 197	964
22	Koikkurintie 2 (61-6-165-7-4)	Koikkurintie 2	Forssa	1 230	250	72	1 552
23	Murrontie 3 (61-15-277-12)	Murrontie 3	Forssa	26 176	4 880	–	31 056
24	Koikkurintie 2 (61-6-165-7-4)	Koikkurintie 3	Forssa	51 122	9 510	–1 630	308
25	Murrontie 3 (61-15-277-12)	Murrontie 4	Forssa	76 068	14 140	–	226
26	Kansanpellontie (71-402-3-86)	Kansanpellontie	Haapavesi	–	–	550	550
27	Kansanpellontie (71-402-3-86)	Kansanpellontie	Haapavesi	–	–	849	370
28	Keskustie 8 (86-410-3-36)	Keskustie 8	Hausjärvi	–	–	1 246	1 246
29	Keskustie 8 (86-410-3-36)	Keskustie 9	Hausjärvi	–	–	874	483
30	Vuorikatu 2 (111-7-24-2)	Vuorikatu 2	Heinola	–	–	600	600
31	Vuorikatu 2 (111-7-24-2)	Vuorikatu 3	Heinola	–	–	899	590
32	Keskikankaantie 9 (98-435-7-409)	Keskikankaantie 9	Hollola	15 942	3 281	–	19 223
33	Tarmontie 2-4 (98-435-7-400)	Tarmontie 2 - 4	Hollola	13 070	1 600	–	14 670
34	Tiilikankaantie 1 (98-455-3-81)	Tiilikankaantie 1	Hollola	–	–	584	584
35	Keskikankaantie 9 (98-435-7-409)	Keskikankaantie 10	Hollola	10 198	–81	–	204
36	Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge	7 107	–	–	7 107
37	Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge	1 764	–	–	1 764
38	Koneenkatu 8 (106-7-606-28)	Koneenkatu 8	Hyvinge	24 854	3 601	–	28 455
39	Koneenkatu 8 (106-7-606-27)	Koneenkatu 8	Hyvinge	13 091	10 329	–	23 420
40	Hakakalliontie 7 (106-24-2307-2-D)	Hakakalliontie 7	Hyvinge	895	741	42	1 678
41	Asemankatu 20 (106-1-83-8)	Asemankatu 20	Hyvinge	–	–	378	378
42	Sillankorvankatu 66(106-15-1460-2)*	Sillankorvankatu 66	Hyvinge	–	–	451	451
43	Jussilankatu 5 (106-11-1039-1)	Jussilankatu 5	Hyvinge	–	–	1 280	1 280
44	Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge	–	1 200	–	1 200
45	Helsingintie 10 (224-3-4-8)	Helsingintie 10	Högfors	–	–	320	320
46	Helsingintie 25 (224-4-10-11)*	Helsingintie 25	Högfors	–	–	588	588
47	Huhdintie 10-12 (224-5-46-1)	Huhdintie 10-12	Högfors	–	–	1 152	1 152
48	Laaksotie 2 (139-401-66-0)	Laaksotie 2	li	–	–	1 221	1 221
49	Rautatienkatu (142-403-2-327)*	Rautatienkatu	Iitti	–	–	780	780
50	Vallinkoskentie 2 (153-15-47-30)	Vallinkoskentie 2	Imatra	–	–	320	320
51	Ruokolahdentie 23 (153-75-5-3)	Ruokolahdentie 23	Imatra	–	–	345	345
52	Joutsenonkatu 32 (153-33-25-23)	Joutsenonkatu 32	Imatra	–	–	1 012	1 012
53	Harjuraitti 25 (45-402-51-102)	Harjuraitti 25	Joensuu	–	–	377	377
54	Nuottaniementie 2 (167-18-1881-2)	Nuottaniementie 2	Joensuu	–	–	418	418
55	Makkolankatu 10 (205-4-10-4)*	Makkolankatu 10	Kajana	–	–	429	429
56	Koivuharjunkatu 55 (240-4-435-3)*	Koivuharjunkatu 55	Kemi	–	–	617	617
57	Oklaholmankatu 1 (240-19-1940)*	Oklaholmankatu 1	Kemi	–	–	658	658
58	Pelkosenniementie 4 (320-2-2097-5)	Pelkosenniementie 4	Kemijärvi	–	–	308	308
59	Valtatie 37 (261-405-160-0)	Valtatie 37	Kittilä	–	–	1 441	1 441
60	Kauppakuja 2 (273-401-63-0)	Kauppakuja 2	Kolari	–	–	1 108	1 108
61	Särkikuja 1 (273-403-9-4)	Särkikuja 1	Kolari	–	–	288	288

Förvärvade 2016

*) Innehåller med tomträtt

Fastighetsförteckning – Övriga Finland

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
62	Karhulantie 35 (285-31-8-12)	Karhulantie 35 A	Kotka	–	–	2 765	2 765
63	Pokakuja 1 (285-35-52-1)*	Pokakuja 1	Kotka	–	–	437	437
64	Vanamotie 19 (285-47-41-1010)	Vanamotie 19	Kotka	–	–	350	350
65	Turvalantie 31 (285-41-64-2)	Turvalantie 31	Kotka	–	–	298	298
66	Peurantie 5 (285-10-1-4)*	Peurantie 5	Kotka	–	–	486	486
67	Ruhanpolku 24 (285-42-45-14)	Ruhanpolku 24	Kotka	–	–	342	342
68	Kotkantie 25 (285-6-606-10)	Kotkantie 25	Kotka	–	–	225	225
69	Nallenpolku 2 (285-15-54-4)*	Nallenpolku 2	Kotka	–	–	557	557
70	Kisällinkatu 10 (285-46160-1)	Kisällinkatu 10	Kotka	2 110	214	–	2 324
71	Kyminasemantie 6 (44-424-8-37)	Kyminasemantie 6	Kouvola	–	–	664	664
72	Jukolantie 6 (286-6-6134-5)	Jukolantie 6	Kouvola	–	–	381	381
73	Valtakatu 37-39 (306-1-36-6)	Valtakatu 37-39	Kouvola	–	129	1 458	1 587
74	Valtakatu 16 (306-1-58-2)	Valtakatu 16	Kouvola	–	–	2 336	2 336
75	Mestarinkatu 5 (297-24-14-3-3)	Mestarinkatu 5	Kuopio	1 368	778	496	2 642
76	Haapaniemenkatu 6 (297-5-13-5)	Haapaniemenkatu 6	Kuopio	–	–	138	138
77	Sandelsinkatu 1 (297-9-27-1)	Sandelsinkatu 1	Kuopio	–	–	315	315
78	Kitkantie 17 (305-411-179-21)	Kitkantie 17	Kuusamo	–	–	1 375	1 375
79	Turuntie 563 (257-488-1-117)	Turuntie 563	Kyrkslätt	–	–	310	310
80	Lahdenkatu 48 (398-4-4191-5)	Lahdenkatu 48	Lahtis	–	–	698	698
81	Et. Liipolankatu 9 (398-20-144-6)	Eteläinen Liipolankatu 9	Lahtis	–	–	421	421
82	Sarvikatu 7 (398-33-206-1)	Sarvikatu 7	Lahtis	–	–	384	384
83	Vesijärvenkatu 3 (398-1-25-3)	Vesijärvenkatu 3	Lahtis	–	–	487	487
84	Salonaukio 7 (398-16-210-1)	Salonaukio 7	Lahtis	–	–	350	350
85	Ansiokatu 8 (398-23-116-7-W)	Ansiokatu 8	Lahtis	1 656	636	119	2 411
86	Jatkokatu 1 (398-9-9050-2)	Jatkokatu 1	Lahtis	4 680	300	–	4 980
87	Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis	26 441	646	–	27 087
88	Metsäkieventie 4 (408-14-1413-1)	Metsäkieventie 4	Lappo	5 456	657	–	6 113
89	Laukaantie 21 (410-409-11-2)	Laukaantie 21	Laukas	–	–	340	340
90	Pankakoskentie 1 (422-415-105-75)	Pankakoskentie 1	Lieksa	–	–	307	307
91	Hirvikoskentie 213(430-401-2-93)	Hirvikoskentie 213	Loimaa	–	–	307	307
92	Melliläntie 103 (482-402-6-31)	Melliläntie 103	Loimaa	–	–	349	349
93	Ratakatu 26 (444-15-360-6-4)	Ratakatu 26	Lojo	1 168	385	–	1 553
94	Veijolantie 7 (444-15-522-1)	Veijolantie 7	Lojo	–	–	407	407
95	Kauppakuja 3 (540-452-1-165)	Kauppakuja 3	Lojo	–	–	378	378
96	Keskustie 7 (444-542-14-1)	Keskustie 7	Lojo	–	–	340	340
97	Puistokatu 23 (444-11-85-1)	Puistokatu 23	Lojo	–	–	674	674
98	Kauppakuja 1 (444-422-1-211)	Kauppakuja 1	Lojo	–	–	1 054	1 054
99	Gunnarlankatu 5 (444-13-662-1)	Gunnarlankatu 5	Lojo	7 507	976	–	8 483
100	Avantintie 20 (423-455-1-502)	Avantintie 20	Lundo	4 998	602	–	5 600
101	Heikolantie 1 (480-414-7-12)	Heikolantie 1	Marttila	–	–	326	326
102	Valtatie 23 (494-403-12-39)	Valtatie 23	Muhos	–	–	653	653
103	Viljamaantie 9 (505-412-3-56)	Viljamaantie 9	Mäntsälä	–	–	405	405
104	Oitintie 12 (505-415-1-312)	Oitintie 12	Mäntsälä	–	–	702	702
105	Seppälän puistotie 7 (508-1-131-9)	Seppälän puistotie 7	Mänttä-Filpula	–	164	1 861	2 025
106	Keskuskatu 7 (933-401-5-27)	Keskuskatu 7	Mänttä-Filpula	–	–	1 022	1 022
107	Runtimäentie 8 (506-402-2-27)	Runtimäentie 8	Mänttä-Filpula	–	–	157	157
108	Puistokatu 10 (506-1-182-5)	Puistokatu 10	Mänttä-Filpula	–	–	383	383
109	Tehtaantie 21 (933-409-42-3)	Tehtaantie 21	Mänttä-Filpula	–	–	850	850
110	Savontie 2 (507-413-7-430)	Savontie 2	Mäntyharju	–	–	920	920
111	Linnavuorentie 15 (536-13-10-1)	Linnavuorentie 15	Nokia	–	–	876	876
112	Anttilankatu 2 (536-3-25-10)	Anttilankatu 2	Nokia	–	–	472	472
113	Ketunkopintie 2 (543-404-4-0)	Ketunkopintie 2	Nurmijärvi	–	–	715	715
114	Puistotie 3 (543-414-2-250)	Puistotie 3	Nurmijärvi	–	–	495	495
115	Pihlajavedentie 21 (740-13-36-13)	Pihlajavedentie 21	Nyslott	–	–	1 070	1 070
116	Kerimäentie 5 (246-408-4-36)	Kerimäentie 5	Nyslott	–	–	479	479
117	Aholahdentie 55 (740-501-8-253)	Aholahdentie 55	Nyslott	–	–	310	310
118	Mattistentie 1 (895-6-8-21)	Mattistentie 1	Nystad	–	–	310	310
119	Hietanantie 20 (15-404-1-144)	Hietanantie 20	Orimattila	–	–	325	325
120	Asematie 13 (562-416-13-0)	Asematie 13	Orivesi	–	–	415	415
121	Keskustie 25 (576-404-4-157)	Keskustie 25	Padasjoki	–	–	611	611
122	Sodankyläntie 8 (583-402-35-24)	Sodankyläntie 8	Pelkosenniemi	–	–	423	423
123	Suutarintie 1 (592-404-14-4)	Suutarintie 1	Petäjävesi	–	–	556	556
124	Kuopiontie 24 (593-4-21-2)*	Kuopiontie 24	Pieksämäki	–	–	586	586
125	Turuntie 1176 (636-425-2-26)	Turuntie 1176	Pöytis	–	–	165	165
126	Äyhönjärventie 5 (684-11-1104-1-8)	Äyhönjärventie 5	Raumo	999	126	27	1 152
127	Uotilan Vanhatie 37 (684-414-3-49)	Uotilan Vanhatie 37	Raumo	–	–	225	225
128	Savontie 21 (687-407-4-150)	Savontie 21	Rautavaara	–	–	793	793

Förvärvade 2016

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Övriga Finland

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
129	Rautjärventie 92 (689-411-2-91)	Rautjärventie 92	Rautjärvi	–	–	585	585
130	Simpeleentie 6 (689-432-1-303)	Simpeleentie 6	Rautjärvi	–	–	1 336	1 336
131	Teollisuustie 28 (698-9-9025-10-H)	Teollisuustie 28	Rovaniemi	1 019	234	34	1 287
132	Juuantie 13 (491-9-39-1)	Juuantie 13	S:t Michel	–	–	486	486
133	Siekkilänkatu 2 (491-21-10-7)	Siekkilänkatu 2	S:t Michel	–	–	246	246
134	Kansankatu 13 (491-402-1-66)	Kansankatu 13	S:t Michel	–	–	252	252
135	Kauppakatu 7 (729-408-27-425)	Kauppakatu 7	Saarijärvi	–	–	444	444
136	Myllytie 2 (Kauppakeskus)	Myllytie 2	Salla	10	–	1 339	1 349
137	Kärkänkatu 18 (734-13-8-1)	Kärkänkatu 18	Salo	–	–	486	486
138	Yrittäjätie 2 (743-5-24-8-U)	Yrittäjätie 2	Seinäjoki	2 435	373	161	2 969
139	Valkiavuorentie 2 (8743-404-22-6)	Valkiavuorentie 2	Seinäjoki	–	–	397	397
140	Rahtimiehentie 1 (777-406-3-166)	Rahtimiehentie 1	Suomussalmi	–	–	430	430
141	Kiannonkatu 2-4 (777-406-95-19)	Kiannonkatu 2-4	Suomussalmi	–	–	1 560	1 560
142	Iisvedentie 2 (778-3-314-2)	Iisvedentie 2	Suonenjoki	–	–	680	680
143	Kauppatie 15 (832-408-3-38)	Kauppatie 15	Taivalkoski	–	–	422	422
144	Tuotekatu 3 (837-330-6123-11)*	Tuotekatu 3	Tammerfors	10 047	639	–	10 686
145	Peltolamminkatu 40 (837-323-5957-10)*	Peltolamminkatu 40	Tammerfors	–	–	536	536
146	Nuutisarankatu 19 (837-302-785-17)	Nuutisarankatu 19	Tammerfors	3 704	340	–	4 044
147	Joentaustankatu 3 (837-230-3555-9-B)	Joentaustankatu 3	Tammerfors	6 199	941	232	7 372
148	Hämeen Härkätie 698 (838-401-3-33)	Hämeen Härkätie 698	Tarvasjoki	–	–	350	350
149	Larin Kyöstinkatu 28 (109-8-38-3-K)	Larin Kyöstinkatu 28	Tavastehus	2 398	193	74	2 665
150	Ruunumyllyntie 13 (109-16-86-8)	Ruunumyllyntie 13	Tavastehus	14 760	2 955	–	17 715
151	Karhitie 2 (109-25-115-3)	Karhitie 2	Tavastehus	–	–	600	600
152	Viertokatu 33 (109-6-63-1211)	Viertokatu 33	Tavastehus	–	–	335	335
153	Hauhontie 11 (83-418-7-16)	Hauhontie 11	Tavastehus	–	–	868	868
154	Korsutie 15 (109-9-6-4748)	Korsutie 15	Tavastehus	–	–	417	417
155	Kanakouluntie 15 (109-20-72-514)	Kanakouluntie 15	Tavastehus	–	–	261	261
156	Autotehtaantie 1 (109-40-103-10)	Autotehtaantie 1	Tavastehus	9 772	1 131	1 278	12 181
157	Oksapolku 1 (186-9-971-1)	Oksapolku 1	Träskända	–	–	1 054	1 054
158	Vanhankyläntie 65 (186-25-2502-4)	Vanhankyläntie 65	Träskända	–	–	341	341
159	Wärtsilänkatu 54 (186-8-820-1)	Wärtsilänkatu 54	Träskända	–	–	441	441
160	Taakakepintie 1 (564-72-207-1)*	Taakakepintie 1	Uleåborg	–	–	551	551
161	Sammonkatu 4 (564-80-19-6)*	Sammonkatu 4	Uleåborg	–	–	1 066	1 066
162	Valtatie 61 (564-52-13-27)*	Valtatie 61	Uleåborg	–	–	773	773
163	Järvenkorventie 4 (564-63-23-4)	Järvenkorventie 4	Uleåborg	–	–	450	450
164	Ruotutie 3 (564-86-7-2)*	Ruotutie 3	Uleåborg	–	–	490	490
165	Kurtintie 2 (84-401-4-269)	Kurtintie 2	Uleåborg	–	–	278	278
166	Sarasuontie 1 (564-27-20-2)*	Sarasuontie 1	Uleåborg	–	–	300	300
167	Isterintie 64 (564-22-1028-1)	Isterintie 64	Uleåborg	–	–	395	395
168	Paltamontie 19 (564-57-11-9)*	Paltamontie 19	Uleåborg	–	–	332	332
169	Jääsalontie 17(564-9-31-1-5)	Jääsalontie 17	Uleåborg	3 300	1 188	348	4 836
170	Kaapelitie 4 (564-84-8-6)	Kaapelitie 4	Uleåborg	26 189	41 400	–	67 589
171	Huhdintie 14 (887-409-6-108)	Huhdintie 14	Urdiala	–	–	850	850
172	Sointulantie 2 (908-15-5-5)	Sointulantie 2	Valkeakoski	–	–	423	423
173	Savontie 42 (915-4-61-21)	Savontie 42	Varkaus	–	–	302	302
174	Atolantie 7 (915-14-911-14)	Atolantie 7	Varkaus	–	–	414	414
175	Kyllikinkatu 1 (915-13-1311-3)	Kyllikinkatu 1	Varkaus	–	–	466	466
176	Kurolantie 1 (915-15-9001-4)	Kurolantie 1	Varkaus	–	–	690	690
177	Hiidenmäentie 20 (927-454-4-0)	Hiidenmäentie 20	Vichtis	16 956	3 316	–	20 272
178	Haapaniementie 41 (931-401-54-133)	Haapaniementie 41	Viitasaari	–	–	237	237
179	Merenlahdentie 16 (405-62-106-11)	Merenlahdentie 16	Villmanstrand	–	–	515	515
180	Onninkatu 1 (405-34-98-1)	Onninkatu 1	Villmanstrand	–	–	573	573
181	Inkantie 45 (936-406-28-66)	Inkantie 45	Viridis	–	–	515	515
182	Kiskotie 2 (977-3-7-1)*	Kiskotie 2	Ylivieska	724	234	90	1 048
183	Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-3)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	6 872	2 083	–	8 955
184	Teollisuustie 11 (980-428-39-8)	Teollisuustie 11	Ylöjärvi	4 700	397	–	5 097
185	Perttulantie 5 (981-406-2-155)	Perttulantie 5	Ypäjä	–	–	450	450
186	Paakarlantie 3 (853-66-3-15)	Paakarlantie 3	Åbo	25 691	1 483	–	27 174
187	Heinikonkatu 2 (853-65-40-3)	Heinikonkatu 2	Åbo	–	–	803	803
188	Nummenpuistonkatu 2 (853-11-100-7)	Nummenpuistonkatu 2	Åbo	–	–	200	200
189	Kanslerintie 10 (853-62-58-2)*	Kanslerintie 10	Åbo	–	–	450	450
190	Puistokatu 12 (992-4-407-19)	Puistokatu 12	Äänekoski	–	–	456	456
191	Sillanpäänkuja 2 (846-403-24-99)	Sillanpäänkuja 2	Östermark	–	–	805	805
Delsumma				436 347	112 474	88 550	482 204

Förvärvade 2016

*) Innehas med tomträtt

Uleåborg
11 fastigheter, Nr. 160–170

Brahestad
5 fastigheter, Nr. 12–16

Varkaus
4 fastigheter, Nr. 173–176

Mänttä-Filpula
5 fastigheter, Nr. 105–109

Tammerfors
4 fastigheter, Nr. 144–147

Tavastehus
8 fastigheter, Nr. 149–156

Björneborg
6 fastigheter, Nr. 5–10

Forssa
6 fastigheter, Nr. 20–25

Hyvinge
9 fastigheter, Nr. 32–44

Högfors
3 fastigheter, Nr. 65–67

Åbo
4 fastigheter, Nr. 186–189

Kuopio
3 fastigheter, Nr. 75–77

S:t Michel
3 fastigheter, Nr. 132–134

Nyslott
3 fastigheter, Nr. 115–117

Lahtis
9 fastigheter, Nr. 80–87

Hollola
4 fastigheter, Nr. 32–35

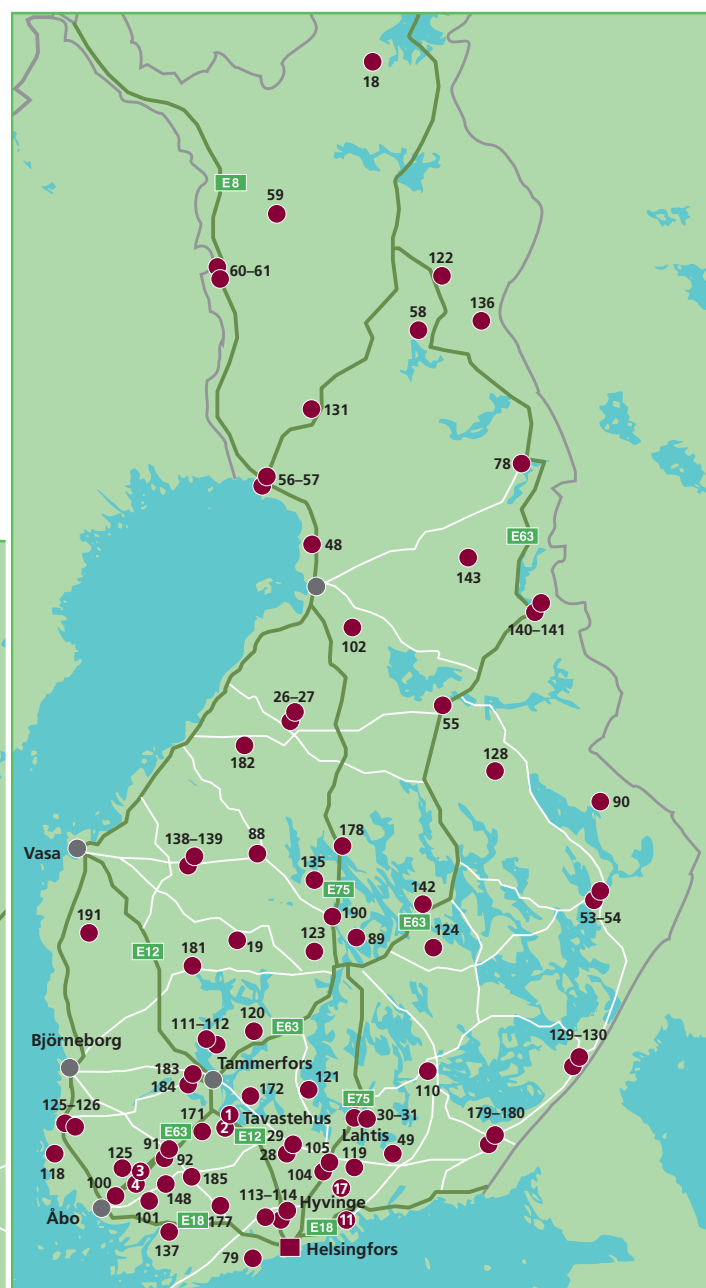
Imatra
3 fastigheter, Nr. 50–52

Kouvola
4 fastigheter, Nr. 71–74

Träskända
3 fastigheter, Nr. 157–159

Kotka
9 fastigheter, Nr. 62–70

Lojo
7 fastigheter, Nr. 93–99



Övrigt

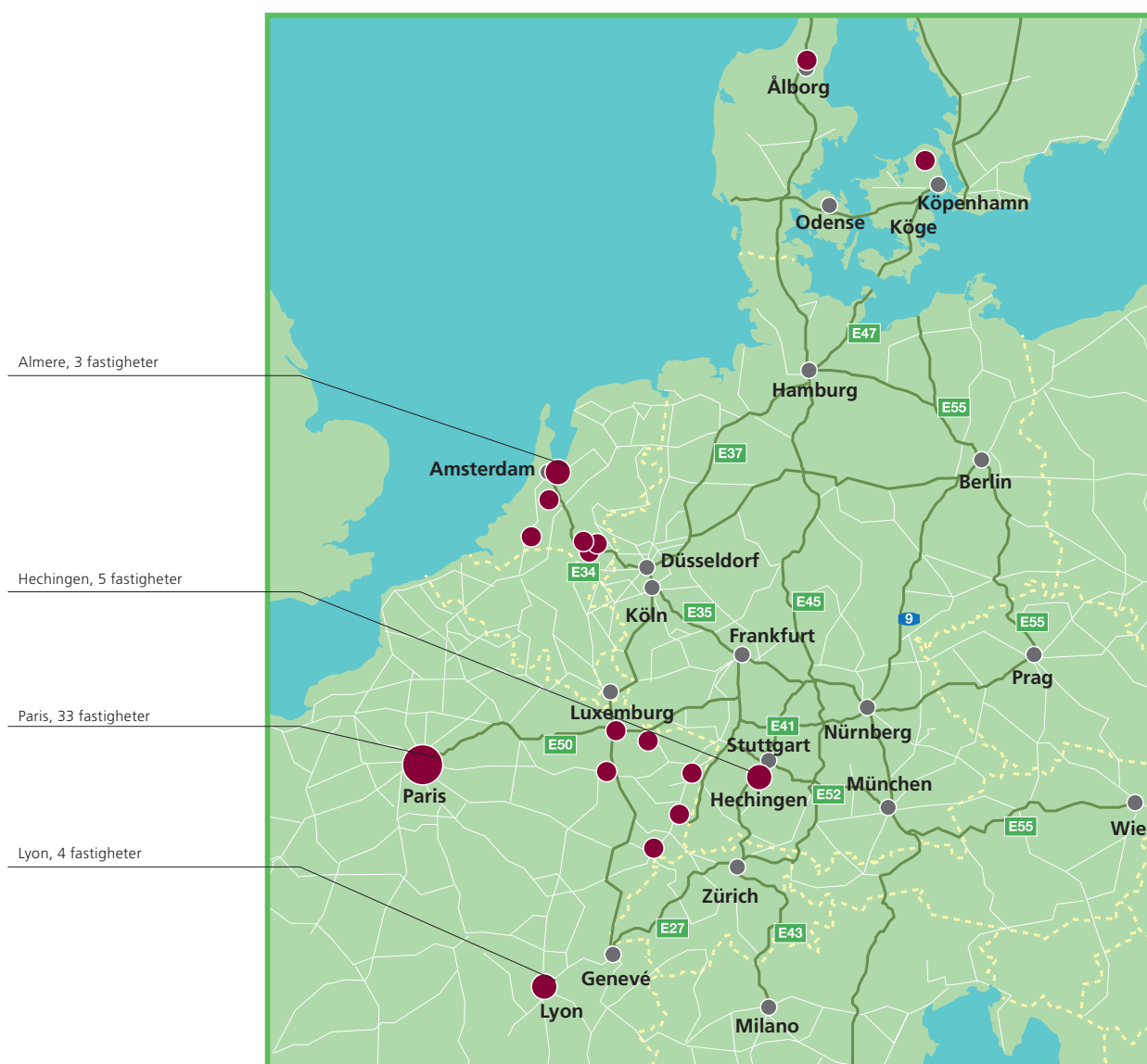
Fastighetsförteckning – Övrigt

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	3 055	514	–	3 569
1 ru Trollesminde	Lokesvej 1	Hilleröd, Danmark	2 003	887	–	2 890
lieudit «Obergrund »	lieudit «Obergrund »	Baltzenheim, Frankrike	1 974	214	–	2 188
19 avenue Albert Einstein	19 avenue Albert Einstein	Blanc Mesnil, Paris, Frankrike	10 931	2 635	–	13 566
6 rue des Prés d'Aulnay	6 rue des Prés d'Aulnay	Brétigny-sur-Orge, Paris, Frankrike	–	515	–	515
1 rue du Petit Paris	1 rue du Petit Paris	Brétigny-sur-Orge, Paris, Frankrike	724	674	–	1 398
6 rue de Guyonnerie	6 rue de Guyonnerie	Bures-sur-Yvette, Paris, Frankrike	170	667	–	837
232 avenue du Général de Gaulle	232 avenue du Général de Gaulle	Champigny-sur-Marne, Paris, Frankrike	2 696	540	–	3 236
35 avenue des Frères Montgolfier	35 avenue des Frères Montgolfier	Chassieu, Lyon, Frankrike	7 344	600	–	7 944
42 rue du Progrès	42 rue du Progrès	Chassieu, Lyon, Frankrike	16 106	216	–	16 322
2 avenue de l'Industrie	2 avenue de l'Industrie	Corbas, Lyon, Frankrike	5 834	–	–	5 834
42 rue de Vaucanson	42 rue de Vaucanson	Décines, Lyon, Frankrike	1 725	1 430	–	3 155
1130 Avenue Oehmichen-Technoland	1130 Avenue Oehmichen-Technoland	Etupes, Frankrike	2 635	439	–	3 074
16 boulevard Gallieni	16 boulevard Gallieni	Gennevilliers, Paris, Frankrike	6 798	1 147	–	7 945
125 avenue Roche	125 avenue Roche	Gennevilliers, Paris, Frankrike	333	322	–	655
110 avenue Paul Vaillant Couturier	110 avenue Paul Vaillant Couturier	Gennevilliers, Paris, Frankrike	2 705	2 214	–	4 919
16 rue de la Patelle	16 rue de la Patelle	Herblay, Paris, Frankrike	6 600	800	–	7 400
22 rue du Gros Murger	22 rue du Gros Murger	Herblay, Paris, Frankrike	10 151	2 174	–	12 325
17 rue Branly et 28, rue Jacquard	17 rue Branly et 28, rue Jacquard	Lagny sur Marne, Paris, Frankrike	2 327	796	–	3 123
5251, rue Freycinet	5251, rue Freycinet	Lagny sur Marne, Paris, Frankrike	1 562	748	–	2 310
12 avenue des Tropiques	12 avenue des Tropiques	Les Ulis, Paris, Frankrike	3 426	1 730	–	5 156
4 avenue du Parana	4 avenue du Parana	Les Ulis, Paris, Frankrike	3 463	520	–	3 983
4 avenue du Parana	4 avenue du Parana	Les Ulis, Paris, Frankrike	2 461	395	–	2 856
La Mare aux Plantards	La Mare aux Plantards	Lieusaint, Paris, Frankrike	–	–	–	–
rue des longs rideaux	rue des longs rideaux	Limeil-Brévannes, Paris, Frankrike	7 109	1 167	–	8 276
4 rue Galvani	4 rue Galvani	Massy, Paris, Frankrike	3 106	1 551	–	4 657
5 rue des Drapiers	5 rue des Drapiers	Metz, Frankrike	–	1 898	–	1 898
107 rue Marcelin Berthelot	107 rue Marcelin Berthelot	Moissy-Cramayel, Paris, Frankrike	–	1 229	–	1 229
51 et 53 avenue de Sénart, 8 et 10 allée du bois Renaud	51 et 53 avenue de Sénart, 8 et 10 allée du bois Renaud	Montgeron, Paris, Frankrike	881	4 468	–	5 349
97 avenue Jean Jaurès	97 avenue Jean Jaurès	Montgeron, Paris, Frankrike	–	137	–	137
98 avenue Jean Jaurès	98 avenue Jean Jaurès	Montgeron, Paris, Frankrike	1 170	788	–	1 958
6 rue des Peupliers	6 rue des Peupliers	Nanterre, Paris, Frankrike	1 432	1 433	–	2 865
39 avenue des Guillaieraies	39 avenue des Guillaieraies	Nanterre, Paris, Frankrike	1 450	793	–	2 243
1 rue des Fauvettes	1 rue des Fauvettes	Ostwald, Frankrike	–	2 233	–	2 233
85 et 87 rue Cartier Bresson	85 et 87 rue Cartier Bresson	Pantin, Paris, Frankrike	6 528	714	–	7 242
166-168 rue Denis Diderot	166-168 rue Denis Diderot	Pantin, Paris, Frankrike	977	475	–	1 452
3 rue Rouvet et 18 rue Barbanègre	3 rue Rouvet et 18 rue Barbanègre	Paris, Frankrike	–	473	–	473
avenue Ozanne	avenue Ozanne	Porcheville, Paris, Frankrike	3 514	328	–	3 842
1 rue Denis Papin	1 rue Denis Papin	Roissy-en-Brie, Paris, Frankrike	154	264	–	418
101 rue des Généraux Altmayer	101 rue des Généraux Altmayer	Saint-Avoid, Frankrike	586	689	–	1 275
2 à 4 rue de la Sablière et rue du Petit Fief	2 à 4 rue de la Sablière et rue du Petit Fief	Sainte-Geneviève-des-Bois, Paris, Frankrike	295	342	–	637
45 rue Constantin Pecqueur	45 rue Constantin Pecqueur	Taverny, Paris, Frankrike	13 650	–	–	13 650
Route de Verdun	Route de Verdun	Toul, Frankrike	2 793	586	–	3 379
25 rue Henri Farman	25 rue Henri Farman	Tremblay, Paris, Frankrike	1 315	478	–	1 793
46 avenue des Gardes Messiers	46 avenue des Gardes Messiers	Villemoisson-sur-Orge, Paris, Frankrike	–	556	–	556

Fastighetsförteckning – Övrigt

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Rondebeltweg 21	Rondebeltweg 21		–	–	–	–
Rondebeltweg 31	Rondebeltweg 31	Almere, Nederländerna	–	2 600	–	2 600
Rondebeltweg 41-43-49-51	Rondebeltweg 41-43-49-51	Almere, Nederländerna	23 100	–	–	23 100
Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Bladel, Nederländerna	6 100	900	–	7 000
Borchwerf 39-39A	Borchwerf 39-39A	Roosendaal, Nederländerna	6 080	891	–	6 971
Donker Duyvisweg 301	Donker Duyvisweg 301	Dordrecht, Nederländerna	9 100	2 500	–	11 600
Hoevenweg 11-11a	Hoevenweg 11-11a	Eindhoven, Nederländerna	3 000	2 900	–	5 900
Kruisbroekstraat 7, 9, 15, Ladonkseweg 26	Kruisbroekstraat 7, 9, 15, Ladonkseweg 26	Boxtel, Nederländerna	5 870	300	–	6 170
Delsumma			247 662	56 788	3 640	308 090

Förvärvade 2016



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 fyra slag får ges ut: stamaktier av serie A, B och D, samt preferensaktier.

Preferensaktier, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och stamaktier av serie D får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 % av aktiekapitalet.

Stamaktie av serie A medför en (1) röst. Stamaktie av serie B och D medför en tiondels (1/10) röst.

Preferensaktie medför en tiondels (1/10) röst.

5.2 Vinstutdelning på stamaktier

Alla stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sins emellan.

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktier av serie A och B har rätt till samma utdelning per aktie.
- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2,00) kronor per aktie och år.

Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2,00) kronor ska utdelningsbegränsningen om två (2,00) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2,00) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2,00) kronor.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

5.3 Vinstutdelning på preferensaktier

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 den sista vardagen i juni, september, december och mars. 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 utbetalad 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 Innestående 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.

5.4 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 5.3 (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.

Upplöses bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettiofem (35) kronor per aktie.

5.5 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 lottning.

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 av serie A och serie B. 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. Fondaktierna ska fördelas 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.

5.6 Inlösen av preferensaktier

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, bestäms på stämman genom lottdragning. Om beslutet biträds 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 att han underrättats om inlösenbeslutet 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 5.3 (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.

5.7 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 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:

1. 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 blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
7. Beslut
 - a. om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
9. Val av styrelse och revisor samt eventuella revisors-suppleanter
10. 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 7 oktober 2016.

Kallelse till Årsstämma i AB Sagax (publ)

Aktieägarna i AB Sagax (publ), 556520-0028 ("Bolaget") kallas härmed till årsstämma torsdagen den 4 maj 2017 kl. 16.00, i Spårvagnshallarna, Birger Jarlgatan 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 torsdagen den 27 april 2017,
- 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 torsdagen den 27 april 2017 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 inpasse-ningen 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) torsdagen den 27 april 2017 och bör därför begäras hos förvaltaren i god tid före detta datum.

ANTAL AKTIER

Bolaget har per dagen för kallelsens utfärdande totalt 235 774 952 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), 145 858 130 utgörs av stamaktier av serie B (var och en medförande 1/10 röst) och 18 250 000 utgörs av stamaktier av serie D (var och en medförande 1/10 röst), motsvarande totalt 35 652 635 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 2017/2020 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. Beslut om
 - a) ändring av bolagsordning, b) minskning av aktiekapitalet genom indragning av preferensaktier, c) minskning av aktiekapitalet genom indragning av preferensaktier samt d) bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av stamaktier av serie D till innehavare av inlösenfordran (kvittningsemission)
17. Beslut om ändring av bolagsordning genom införande av omvandlingsförbehåll för omvandling av preferensaktier till stamaktier av serie D
18. Stämmans avslutande

BESLUTSFÖRSLAG

Punkt 1

Valberedningen föreslår att till ordförande vid årsstämman välja Staffan Salén.

Punkt 7 b)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 1,45 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie och stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2016 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie och stamaktie av serie D. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier av serie A och serie B föreslår styrelsen den 8 maj 2017. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier och stamaktier av serie D föreslår styrelsen fredagen den 30 juni 2017,

fredagen den 29 september 2017, fredagen den 29 december 2017 och fredagen den 30 mars 2018. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya stamaktier av serie D och de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 14 och punkt 16 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 omväljs till styrelsens ordförande. Om uppdraget som styrelseordförande skulle upphöra i förtid, skall styrelsen inom sig välja ny ordförande.

Närmare uppgifter om de föreslagna styrelseledamöterna finns tillgängliga på Bolagets webbplats www.sagax.se.

Valberedningen föreslår, i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, 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 29 september 2017, 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 2018. Om ledamot 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 2018:

- 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 2019.

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 2017/2020 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 2017/2020").

A. Emission av teckningsoptioner till Dotterbolaget

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en emission av högst 400 000 teckningsoptioner av serie 2017/2020. 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 4 maj 2017 till och med den 12 maj 2017 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 17 maj 2017 till och med den 1 juni 2020. Stamaktien av serie B:s genomsnittskurs vid emissions-tidpunkten utgörs av den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 10 maj 2017 till och med den 17 maj 2017 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 4 juni 2020 till och med den 15 juni 2020. 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 2017/2020 till Anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2017/2020.

Varje Anställd skall erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt i Incitamentsprogram 2017/2020. För det fall den Anställda har varit tjänstledig, föräldraledig, långtidssjukskriven eller liknande under den tolv månadersperiod som föregår dagen då den Anställda erbjuds förvärva teckningsoptioner inom ramen för Incitamentsprogram 2017/2020, skall en anpassning av det antal teckningsoptioner som den Anställda erbjuds förvärva ske. Sådan anpassning skall 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 10 maj 2017 till och med den 17 maj 2017 enligt Nasdaq Stockholm.

Med hänsyn till att teckningsoptionerna skall överlåtas till Anställda till ett beräknat marknadspris bedöms inte Incitamentsprogram 2017/2020 i sig medföra några kostnader utöver vissa mindre kostnader för upprättande och administration. Förutsatt att det är en av de tre första gångerna som den Anställda deltar i ett incitamentsprogram i Bolaget skall den Anställda erhålla en premiesubvention i form av extra lön. Den extra lönen skall efter skatt, beräknat med tillämpning av en skattesats om 50 procent, motsvara 50 procent av optionspremien. Kostnaden för denna premiesubvention, exklusive sociala avgifter, beräknas uppgå till maximalt 1 316 363 kronor. Teckningsoptionerna kommer heller inte att få några redovisningsmässiga konsekvenser annat än den nyss nämnda premiesubventionen. Utspädningseffekten av teckningsoptionerna kan dock komma att påverka nyckeltal per aktie i enlighet med redovisningsstandarden IAS 33.

Vid ett antaget pris per teckningsoption om 10,10 kronor kommer befintliga Anställda att erbjudas att förvärva totalt 354 000 teckningsoptioner. Bolaget erhåller då en sammanlagd teckningsoptionspremie om 3 575 000 kronor (utan avräkning för premiesubvention). Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna och vid en antagen teckningskurs om 100 kronor kommer Bolaget därutöver att tillföras en emissionslikvid om ca 35,4 miljoner kronor. Om, under dessa omständigheter, ytterligare teckningsoptioner skulle förvärfas av Anställda som tillkommer under året kan Bolaget erhålla en ytterligare teckningsoptionspremie om högst 465 000 kronor. Vid fullt utnyttjande av dessa teckningsoptioner kan Bolaget därutöver tillföras en ytterligare emissionslikvid om ca 4,6 miljoner kronor.

Teckningsoptionerna skall överlåtas till de Anställda senast före årsstämman 2018, 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, stamaktier av serie D, 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 då styrelsen först utnyttjar bemyndigandet. 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, stamaktier av serie D, 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, stamaktier av serie D, 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, preferensaktier och/eller stamaktier av serie D 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.

Punkt 16

För att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet föreslår styrelsen att årsstämman beslutar att genomföra ett inlösenerbjudande, i vilket Bolagets preferensaktieägare skall erbjudas att inlösa preferensaktier med återbetalning till preferensaktieägarna i form av en inlösenfordran och kontant betalning alternativt enbart i form av en inlösenfordran. Inlösenfordran kan endast användas till att betala för tecknade stamaktier av serie D genom kvittning.

Styrelsen föreslår även att årsstämman beslutar om att bemyndiga styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av stamaktier av serie D till innehavare av inlösenfordran (kvittningsemission).

I anledning härav föreslår styrelsen att årsstämman fattar följande beslut.

A) Beslut om ändring av bolagsordningen

För att möjliggöra minskningen av aktiekapitalet under punkt b) och c) nedan behöver bolagsordningens gränser för aktiekapitalet justeras.

Styrelsen föreslår därför att årsstämman beslutar att ändra gränserna för Bolagets aktiekapital från lägst 320 000 000 kronor och högst 1 280 000 000 kronor till lägst 300 000 000 kronor och högst 1 200 000 000 kronor.

Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget kommer bolagsordningens §4, få följande lydelse:

"Aktiekapitalet ska utgöra lägst 300 miljoner kronor och högst 1 200 miljoner kronor."

B) Beslut om minskning av aktiekapitalet genom indragning av preferensaktier

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om minskning av Bolagets aktiekapital med högst 101 937 500 kronor (minskningsbeloppet) genom indragning av högst 58 250 000 preferensaktier.

Minskningen av aktiekapitalet skall genomföras i syfte att genomföra en återbetalning till preferensaktieägarna i form av ett inlösenvederlag om kontanter och en inlösenfordran på Bolaget alternativt enbart inlösenfordran på Bolaget.

Skälet till att enbart preferensaktier erbjuds inlösen är för att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet för Bolaget. Stamaktierna av serie D utgör uteslutande eget kapital, vilket kan jämföras med Bolagets preferensaktier som anses till lika delar utgöra eget kapital och räntebärande skuld enligt ratinginstitutens regelverk. Ökat antal nya stamaktierna av serie D skapar bättre förutsättningar för Bolaget att över tid nå en så kallad investment grade rating. En sådan rating bedöms minska Bolagets finansiella risk och förväntas samtidigt förbättra förvaltningsresultatet till följd av lägre finansieringskostnader.

För varje inlöst preferensaktie skall betalas ett inlösenvederlag om:

- i) en inlösenfordran på Bolaget om nominellt 32,72 kronor ("Inlösenfordran 1"), varav cirka 30,97 kronor överstiger aktiens kvotvärde, alternativt
- ii) 4 kronor kontant jämte en inlösenfordran på Bolaget om nominellt 28,45 kronor ("Inlösenfordran 2"), varav cirka 30,70 kronor överstiger aktiens kvotvärde.

Innehavare av preferensaktier kommer således att kunna välja ett inlösenvederlag i form av alternativ i) eller ii).

Inlösenfordran 1 och Inlösenfordran 2 kan endast användas till att betala för tecknade stamaktier av serie D genom kvittning och förfaller i samband med tidpunkten för betalning av tecknade aktier i sådan kvittningsemission ("Kvittningsemissionen").

Inlösenfordran 1 och Inlösenfordran 2 kan inte överlätas, är inte räntebärande och berättigar inte till utbetalning av inlösenbeloppet på något annat sätt än som angetts i denna punkt b).

Om en Inlösenfordran 1 eller Inlösenfordran 2 inte räcker till tecknandet av en hel stamaktie av serie D i Kvittningsemissionen skall överstigande belopp betalas ut till fordringshavaren inom tjugo (20) dagar från det att Kvittningsemissionen slutligen registrerats vid Bolagsverket.

Det totala inlösenvederlaget enligt denna punkt b) och punkt c) nedan beräknas uppgå till totalt högst cirka 1 905 940 000 kronor. Utöver minskningsbeloppet utskiftas ett vederlag om totalt högst 1 804 002 500 kronor, varvid Bolagets fria egna kapital skall tas i anspråk. Utöver minskningen av aktiekapitalet kommer Bolagets egna bundna kapital inte påverkas.

Anmälningssperioden för inlösenerbjudandet beräknas löpa under perioden från och med den 15 maj 2017 till och med den 30 maj 2017 genom användandet av en särskild anmälningssedel som tillhandahålls av Bolaget. Anmälan är bindande och preferensaktier anmälda för inlösen apportreserveras i Euroclear-syste-

met vid anmälan om inlösen. Styrelsen skall äga rätt att förlänga anmälningsperioden.

Styrelsen bemyndigas fastställa avstämningsdagen.

Utbetalningen av inlösenvederlaget skall erläggas snarast möjligt.

Beslutet om minskning av aktiekapitalet med återbetalning till aktieägarna genom indragning av preferensaktier enligt denna punkt b) kan genomföras utan inhämtande av Bolagsverkets eller allmän domstols tillstånd, eftersom Bolaget i anslutning till registreringen av minskningen av aktiekapitalet samtidigt kommer att genomföra en nyemission (kvittningsemission) med stöd av bemyndigande från årsstämman enligt punkt d) nedan, innebärande att varken Bolagets bundna egna kapital eller dess aktiekapital minskar.

C) Beslut om minskning av aktiekapitalet genom indragning av preferensaktier

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om minskning av Bolagets aktiekapital med högst 101 937 500 kronor (minskningsbeloppet) genom indragning av högst 58 250 000 preferensaktier. Årsstämmans beslut enligt denna punkt c) skall vara villkorat av att styrelsen fattar beslut om en förlängd anmälningsperiod för inlösenförfarandet efter avslutad initial anmälningsperiod enligt punkt b) ovan.

Minskningen av aktiekapitalet skall genomföras i syfte att genomföra en återbetalning till preferensaktieägarna i form av ett inlösenvederlag om kontanter och en inlösenfordran på Bolaget alternativt enbart inlösenfordran på Bolaget.

Skälet till att enbart preferensaktier erbjuds inlösen är för att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet för Bolaget. Stamaktierna av serie D utgör uteslutande eget kapital, vilket kan jämföras med Bolagets preferensaktier som anses till lika delar utgöra eget kapital och räntebärande skuld enligt ratinginstitutens regelverk. Ökat antal nya stamaktierna av serie D skapar bättre förutsättningar för Bolaget att över tid nå en så kallad investment grade rating. En sådan rating bedöms minska Bolagets finansiella risk och förväntas samtidigt förbättra förvaltningsresultatet till följd av lägre finansieringskostnader.

För varje inlöst preferensaktie skall betalas ett inlösenvederlag om:

- i) en inlösenfordran på Bolaget om nominellt 32,72 kronor ("Inlösenfordran 1"), varav cirka 30,97 kronor överstiger aktiens kvotvärde, alternativt
- ii) 4 kronor kontant jämte en inlösenfordran på Bolaget om nominellt 28,45 kronor ("Inlösenfordran 2"), varav cirka 30,70 kronor överstiger aktiens kvotvärde.

Innehavare av preferensaktier kommer således att kunna välja ett inlösenvederlag i form av alternativ i) eller ii).

Inlösenfordran 1 och Inlösenfordran 2 kan endast användas till att betala för tecknade stamaktier av serie D genom kvittning och förfaller i samband med tidpunkten för betalning av tecknade aktier i sådan kvittningsemission ("Kvittningsemissionen").

Inlösenfordran 1 och Inlösenfordran 2 kan inte överlätas, är inte räntebärande och berättigar inte till utbetalning av inlösenbeloppet på något annat sätt än som angetts i denna punkt c).

Om en Inlösenfordran 1 eller Inlösenfordran 2 inte räcker till tecknandet av en hel stamaktie av serie D i Kvittningsemissionen skall överstigande belopp betalas ut till fordringshavaren inom tjugo (20) dagar från det att Kvittningsemissionen slutligen registrerats vid Bolagsverket.

Det totala inlösenvederlaget enligt denna punkt c) och punkt b) ovan beräknas uppgå till totalt högst cirka 1 905 940 000 kronor. Utöver minskningsbeloppet utskiftas ett vederlag om totalt

högst 1 804 002 500 kronor, varvid Bolagets fria egna kapital skall tas i anspråk. Utöver minskningen av aktiekapitalet kommer Bolagets egna bundna kapital inte påverkas.

Anmälningsperioden för inlösenerbjudandet beräknas löpa under perioden från och med den 2 juni 2017 till och med den 15 juni 2017 genom användandet av en särskild anmälningsedel som tillhandahålls av Bolaget. Anmälan är bindande och preferensaktier anmälda för inlösen apportreserveras i Euroclear-systemet vid anmälan om inlösen. Styrelsen skall äga rätt att förlänga anmälningsperioden.

Styrelsen bemyndigas fastställa avstämningsdagen.

Utbetalningen av inlösenvederlaget skall erläggas snarast möjligt.

Beslutet om minskning av aktiekapitalet med återbetalning till aktieägarna genom indragning av preferensaktier enligt denna punkt c) kan genomföras utan inhämtande av Bolagsverkets eller allmän domstols tillstånd, eftersom Bolaget i anslutning till registreringen av minskningen av aktiekapitalet samtidigt kommer att genomföra en nyemission (kvittningsemission) med stöd av bemyndigande från årsstämman enligt punkt d) nedan, innebärande att varken Bolagets bundna egna kapital eller dess aktiekapital minskar.

D) Förslag till beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av stamaktier av serie D till innehavare av inlösenfordran (kvittningsemission)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen in- till nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av högst 66 987 500 stamaktier av serie D i Bolaget.

Emissionerna skall ske till en teckningskurs om 28,45 kronor per stamaktie av serie D. Teckningskursen motsvarar av styrelsen bedömt marknadsvärde. Betalning för tecknade stamaktier av serie D skall erläggas i samband med teckning genom kvittning mot innehavarens Inlösenfordran 1 respektive Inlösenfordran 2 enligt punkt b) och punkt c) ovan.

Syftet med bemyndigandet och skälen till avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner skall kunna ske för att kunna kvitta Inlösenfordran 1 respektive Inlösenfordran 2 enligt punkt b) och punkt c) ovan mot stamaktier av serie D i Bolaget.

De nya stamaktierna av serie D ger rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats hos Bolagsverket och stamaktierna av serie D införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB.

Verkställande direktören, eller den styrelsen utser, skall äga rätt att vidta de smärre justeringar som kan bli erforderliga i samband med registrering av beslutet hos Bolagsverket.

Årsstämmans beslut i enlighet med punkterna a)–d) ovan skall antas som ett beslut.

PUNKT 17

Styrelsen föreslår att årsstämman fattar beslut om att ändra Bolagets bolagsordning genom införandet av ett omvandlingsförbehåll som möjliggör för ägare av preferensaktier att, på begäran av ägare till sådana aktier, omvandla dessa till stamaktier av serie D, genom ett tillägg i Bolagets bolagsordning, varvid ett stycke läggs till i underrubriken 5.7 enligt följande:

NUVARANDE LYDELSE

5.7 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 registreringen skett samt antecknats i avstämningsregistret.

FÖRESLAGEN LYDELSE

5.7 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 registreringen skett samt antecknats i avstämningsregistret.

Preferensaktier ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie D. Omvandling ska endast kunna ske under förutsättning att ingen höjning av utdelningsbegränsningen avseende stamaktie av serie D är ikraft. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal preferensaktier som ska omvandlas till stamaktier av serie D samt, om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka preferensaktier omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registreringen skett samt antecknats i avstämningsregistret.

I bolagsordningens §13 föreslås vidare att hänvisningen till lag på grund av namnändring uppdateras enligt följande:

”Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.”

Verkställande direktören, eller den styrelsen utser, skall äga rätt att vidta de smärre justeringar som kan bli erforderliga i samband med registrering av beslutet hos Bolagsverket.

MAJORITETSKRAV

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 företrädde aktierna. För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkterna 14–16 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna. För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkt 17 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna samt minst två tredjedelar av vid stämman företrädde preferensaktier.

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 §, 19 kap. 22 § och 20 kap. 8 § 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 torsdagen den 13 april 2017. 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 2017

AB Sagax (publ)

Styrelsen

Definitioner

Sagax tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Sagax fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge analytiker och andra intressenter värdefull information. För de alternativa nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna och som bedömts väsentliga att specificera finns hänvisningar nedan.

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 periodens 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. För härledning se sidan 96.

EBITDA

Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint ventures och intresseföretag.

Eget kapital per A- och B-aktie

Eget kapital vid årets utgång i relation till antal A- och B-aktier vid årets utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier respektive preferensaktier.

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. För härledning se sidan 54.

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 A- och B-aktie efter utspädning

Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med utdelning till D-aktier och preferensaktier, dividerat med genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid årets 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 A- och B-aktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier och preferensaktier för året. Erhållen utdelning från joint ventures har lagts till resultat före skatt.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel. För härledning se sidan 100.

Preferenskapital

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

Resultat per A- och B-aktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till utdelning till D-aktier och preferensaktier 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 och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint ventures och intresseföretag, 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 perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

Summan av EBITDA och omvärderingar av fastigheter under perioden, 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, fastighets-skötsel, etc.

Utspädning

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

Överskottsgrad

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

Pressmeddelanden

2017-04-03	Kallelse till årsstämma i Sagax AB (publ)	2016-09-02	Sagax genomför första förvärven i Nederländerna – investerar 117 Mkr
2017-04-03	Sagax erbjuder inlösen av preferensaktier	2016-08-01	Sagax förvärfvar 12 fastigheter i Finland för 650 Mkr
2017-03-08	Sagax utökar obligationslån 2015/2020 med 50 Meur	2016-07-13	Delårsrapport för januari–juni 2016
2017-03-02	Sagax joint venture Söderport avyttrar fastighet för 979 Mkr	2016-07-08	Sagax offentliggör obligationsprospekt för emission i Euro
2019-02-28	Sagax förvärfvar två fastigheter i Helsingfors för 129 Mkr	2016-07-01	Sagax förvärfvar fastighet i Finland för 117 Mkr
2017-02-28	Sagax joint venture Söderport investerar 352 Mkr	2016-06-17	Sagax offentliggör obligationsprospekt
2017-02-09	Bokslutskommuniké 2016	2016-06-16	Sagax hyr ut 9 700 kvadratmeter i Stockholm
2016-12-21	Villkor för Sagax förvärf av fastigheter i Frankrike för 470 Mkr uppfyllt	2016-06-09	Sagax avyttrar livsmedelsfastigheter i Finland för 455 Mkr
2016-11-30	Nytt antal aktier och röster	2016-06-09	Sagax emitterar femårigt obligationslån i Euro
2016-11-28	Sagax avtalar om förvärf av tre fastigheter i Nederländerna för 288 Mkr	2016-06-08	Villkor för sagax förvärf av fastigheter i Frankrike för 455 Mkr uppfyllt
2016-11-21	Sagax och Hemfosa överläter fastigheter till Söderport för 399 Mkr	2016-05-10	Sagax förvärfvar två fastigheter i Helsingfors för 48 miljoner kronor
2016-11-09	Sagax utser likviditetsgarant	2016-05-03	Årsstämma i AB Sagax
2016-11-02	Sagax företrädesemission om 383 Mkr övertecknad – Sagax beslutar om riktad emission av stamaktier av serie D om 101 Mkr	2016-05-03	Delårsrapport för perioden januari–mars 2016
2016-10-26	Sagax offentliggör tilläggsprospekt	2016-04-26	Sagax joint venture Söderport avyttrar för 170 Mkr
2016-10-26	Delårsrapport för januari–september 2016	2016-04-21	Sagax emitterar femårigt obligationslån
2016-10-25	Sagax valberedning har utsetts	2016-04-12	Villkor för Sagax förvärf av fastigheter i Finland för 850 Mkr uppfyllt
2016-10-13	Sagax offentliggör prospekt och ny information som återfinns i prospektet	2016-04-12	Sagax årsredovisning finns nu på hemsidan www.Sagax.se
2016-10-07	Sagax avyttrar fastigheter i norra Sverige	2016-04-01	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
2016-10-07	Extra bolagsstämma i AB Sagax	2016-03-29	Sagax förlänger hyresavtal avseende 64 000 kvadratmeter
2016-10-03	Sagax förvärfvar i Stockholm för 52 miljoner kronor	2016-03-14	Sagax avtalar om förvärf av 14 fastigheter för 455 Mkr
2016-09-30	Sagax avtalar om förvärf av 27 fastigheter för 470 Mkr	2016-03-14	Sagax etablerar program för företagscertifikat i Euro
2016-09-07	Sagax uppdaterar finansiella mål	2016-02-12	Sagax avtalar om villkorat förvärf av fastighetsportfölj i Finland för 850 Mkr
2016-09-07	Kallelse till extra bolagsstämma i AB Sagax (publ)	2016-02-11	Bokslutskommuniké 2015
2016-09-07	Sagax inför ett nytt aktieslag för att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet och ökar eget kapital med 383 Mkr genom en företrädesemission	2016-02-09	Sagax förvärfvar industrifastighet i Paris för 106 Mkr
		2016-01-27	Sagax offentliggör obligationsprospekt

Kalendarium

Delårsrapport januari–mars 2017	4 maj 2017
Årsstämma 2017	4 maj 2017
Delårsrapport januari–juni 2017	14 juli 2017
Delårsrapport januari–september 2017	27 oktober 2017

Utbetalningar av utdelning till preferensaktieägare

Juni 2017

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 juni 2017
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 juni 2017
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2017
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	5 juli 2017

September 2017

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 september 2017
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 september 2017
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	29 september 2017
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 oktober 2017

December 2017

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 december 2017
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2017
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	29 december 2017
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 januari 2018

Mars 2018

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2018
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2018
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2018
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	5 april 2018

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



NORDIC ECOLABEL 3041 0001

Produktion: Sagax i samarbete med Addira. Tryck: Åtta45, Sverige, 2017

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