

ÅRSREDOVISNING 2017

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	4

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 Paris	27
Marknadsområde Nederländerna	28
Marknadsområde Sverige, övrigt	29
Marknadsområde Finland, övrigt	30
Marknadsområde Övriga Europa	31
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	32
Finansiering	34
Joint ventures och intresseföretag	41
Aktuell intjäningsförmåga	44
Risker och riskhantering	46
Aktien och ägarna	50
Moderbolaget	55
Organisation och medarbetare	56
Bolagsstyrningsrapport	58
Styrelse	66
Företagsledning	68
Revisor	68
Flerårsöversikt	70
Händelser efter årets utgång	73

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat	74
Kommentarer till koncernens totalresultat	75
Rapport över koncernens finansiella ställning	76
Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde	77
Rapport över kassaflöde, koncernen	78
Förändringar av eget kapital, koncernen	79
Moderbolagets resultaträkning	80
Moderbolagets balansräkning	81
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	82
Förändringar av eget kapital, moderbolaget	83
Redovisningsprinciper och noter	84
Förslag till vinstdisposition (Not 33)	116
Revisionsberättelse	119

Fastighetsförteckning	123
Bolagsordning	140
Kallelse till årsstämma	142
Definitioner	146
Pressmeddelanden	149
Kalendarium	149

Hållbarhetsrapport 2017	150
-------------------------	-----

Året i korthet

*Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 334 miljoner kronor.
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av
rörelsekapital ökade med 24 % till 1 194 miljoner kronor.*

Intäkterna ökade med 20 %

Hyresintäkterna ökade med 20 % till 1 870 miljoner kronor (1 563 miljoner kronor föregående år). Hyresintäkterna påverkades positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultatet ökade med 21 %

Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 334 (1 098) miljoner kronor varav 278 (247) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har främst ökat till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 24 % till 7,40 (5,96) kronor.

Omvärdering av fastigheter

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 1 656 (1 891) miljoner kronor varav 445 (734) miljoner kronor avsåg fastigheter i Sverige, 669 (592) miljoner kronor avsåg fastigheterna utomlands och 541 (565) miljoner kronor avsåg fastigheter i joint ventures. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 23 771 (20 628) miljoner kronor vid årsskiftet. Direktavkastningen uppgick till 6,9 % (7,1 %) under 2017.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med 172 (–100) miljoner kronor, varav 65 (–38) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures. Omvärderingarna har främst skett till följd av tidsfaktorn. Finansiella instrument avseende joint ventures har marknadsvärderats till 373 (–) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en värdeförändring om 24 (11) miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 965 (2 453) miljoner kronor, motsvarande 17,69 (14,50) kronor per stamaktie efter utspädning.

Sagax nettoinvesterade 1 680 miljoner kronor

Sagax nettoinvesterade under året 1 680 (2 760) miljoner kronor i fastigheter varav 1 340 (2 448) miljoner kronor avsåg nettoförvärv och 341 (313) miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter. 91 fastigheter förvärvades och 36 fastigheter avyttrades.

Kassaflödet ökade med 24 %

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 24 % till 1 194 (965) miljoner kronor motsvarande 6,52 (5,12) kronor per stamaktie efter utspädning.

Officiell rating erhållen

Efter att ha ansökt om en officiell rating åsattes bolaget i augusti en rating om Ba1 med "positive outlook" av Moody's Investors Service. Den erhållna ratingen understiger Investment Grade (Baa3) med 1 steg.

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs med 24 % till 1,80 (1,45) 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 33,4 % av förvaltningsresultatet.

Nyckeltal i urval

	2017	2016	2015	2014	2013
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Förändring jämfört med föregående år	24 %	22 %	31 %	37 %	27 %
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	17,69	14,53	9,88	4,06	4,44
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2017 föreslagen)	1,80	1,45	1,15	0,80	0,55
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,4	2,9	2,6	2,4
Belåningsgrad	50 %	54 %	59 %	59 %	60 %
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	23 771	20 628	16 189	13 428	10 825
Fastigheternas direktavkastning	6,9 %	7,10 %	7,4 %	7,6 %	7,7 %
Hyresduration, år	6,6	7,1	7,4	8,2	8,0

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 2017 värderades till 23,8 miljarder kronor fördelat på 495 fastigheter. AB Sagax (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2017 omfattade fastighetsbeståndet 495 (440) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 489 000 (2 312 000) kvadratmeter. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Frankrike, Tyskland, Nederländerna och Danmark.

De två största marknadsområdena Stockholm och Helsingfors motsvarade totalt 58 % (60 %) av marknadsvärdet och 55 % (57 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 099 (1 880) miljoner kronor respektive 1 977 (1 759) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (94 %).

KUNDER

Sagax hade 1 421 (1 083) hyresavtal vid årets utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 6,6 (7,1) år. De tio största kundernas sammanlagda årshyra motsvarade cirka 34 % (38 %) av Sagax kontrakterade årshyra uppdelat på 265 (255) separata avtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa hyresavtal uppgick till 8,9 (9,8) år. Sagax har många stora välrenommerade företag som hyresgäster. 86 % (87 %) av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag som omsätter mer än 100 miljoner kronor per år.

FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 13 691 (12 565) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 3,0 % (3,1 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 50 % (54 %) och

räntetäckningsgraden till 370 % (339 %), se utvecklingen i diagrammet nedan. Ränte- och kapitalbindning uppgick till 2,3 (2,7) respektive 3,1 (3,6) år.

Sagax finansiella kostnader 2017 uppgick till 444 (409) miljoner kronor motsvarande 53 % (57 %) 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 -52/-14 miljoner kronor under det kommande året, motsvarande -3 % /-1 % av det prognosticerade förvaltningsresultatet för 2018.

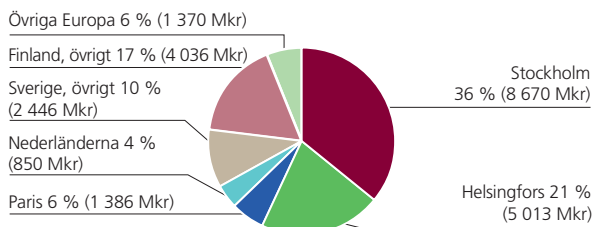
AKTIERNA

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 9 348 (8 816) aktieägare. Sagax börsvärde uppgick till 18 080 (15 459) miljoner kronor vid årets utgång.

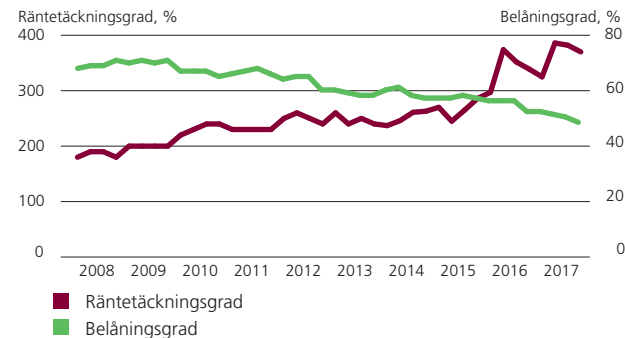
Förvaltningsresultatet 2017 per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 7,40 (5,96) kronor, vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 13,3 (13,7) gånger.

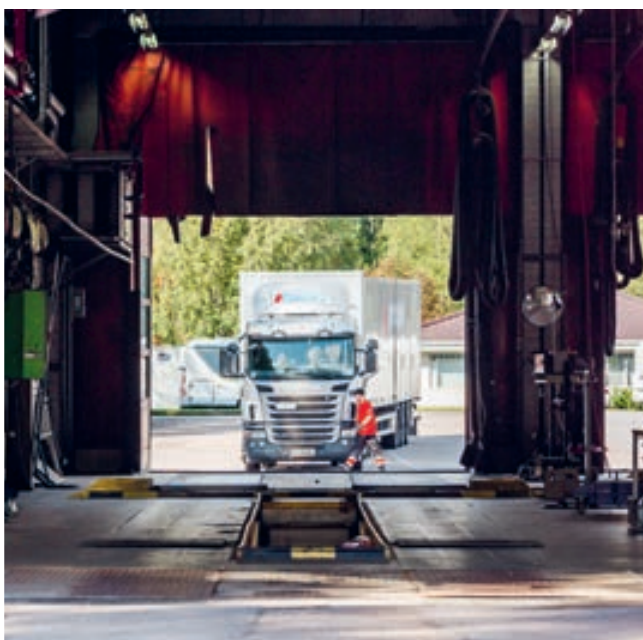
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 54,26 (39,14) kronor vid årets slut. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 70,07 (53,78) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 146. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 98,20 (81,75) kronor, motsvarande 181 % (209 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 140 % (152 %) av EPRA NAV per stamaktie.

Fastigheternas marknadsvärde



Belånings- och räntetäckningsgrad





Under det andra kvartalet 2017 förvärvades en fastighetsportfölj i Finland omfattande totalt 50 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 627 000 kvadratmeter mark från Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma för 219 miljoner kronor. Fastighetsportföljen har en uthyrningsgrad om 98 % och omfattar 53 fastigheter uthyrda till tre hyresgäster med maskinuthyrning, bilbesiktning respektive grossisthandel som verksamhetsområden.

Vd har ordet

BÄSTE AKTIEÄGARE,

Verksamhetsåret 2017 präglades av en omvärld med låga räntor, god kapitaltillgång och stark ekonomisk tillväxt vilket bidrog till att Sagax redovisar sitt hittills bästa resultat. Bolagets resultat efter skatt uppgick till 2 965 miljoner kronor. Förvaltningsresultat steg med 21 % och uppgick till 1 334 miljoner kronor. Under de senaste åren har förvaltningsresultatet utvecklats enligt följande:

- 2014: 703 miljoner kronor
- 2015: 895 miljoner kronor
- 2016: 1 098 miljoner kronor
- 2017: 1 334 miljoner kronor
- 2018: 1 490 miljoner kronor (prognos)

Under förutsättning av att vår prognos för förvaltningsresultatet år 2018 infrias kommer bolagets förvaltningsresultat att ha uppvisat en genomsnittlig årlig tillväxttakt (CAGR) om 20,7 % under perioden 2014-2018. Detta är en hög tillväxttakt. Omräknat till förvaltningsresultat per A- och B-aktie har utvecklingen varit följande:

- 2014: 3,74 kronor
- 2015: 4,92 kronor
- 2016: 5,97 kronor
- 2017: 7,40 kronor
- 2018: 8,40 kronor (prognos)

Återigen, under förutsättning av att vår prognos för 2018 infrias och utan beaktande av tillkommande D-aktier eller förvärv under 2018 så kommer förvaltningsresultatet per A- och B-aktie att ha uppvisat en genomsnittlig årlig tillväxttakt (CAGR) om 22,4 % under perioden 2014-2018. Således kan konstateras att vinsten per aktie stigit något snabbare än vinsten i absoluta termer. Det kan även noteras att detta vinstmått exkluderar värdeutvecklingen på fastighetsportföljen (som uppgått till +3,5 miljarder kronor under perioden 2014-2017).

För att ställa den ovanstående beskrivna utvecklingen i perspektiv granskas lämpligen utvecklingen av bolagets finansiella risk. Belåningsgraden har under perioden 2014-2017 sjunkit från 60 % till 50 % samtidigt som räntetäckningsgraden stigit från 240 % till 370 %. Detta indikerar att den finansiella risken sjunkit. Tolkningen av dessa nyckeltal försvåras dock av de senaste årens positiva prisutveckling och av det låga ränteläget. Enligt min uppfattning beskrivs



den finansiella risken därför bättre genom att ställa den räntebärande nettoskulden i förhållande till verksamhetens intjäning, vilket är ett nyckeltal som inte påverkas av tidigare nämnda faktorer. Den räntebärande nettoskulden i förhållande till EBITDA har utvecklats enligt följande:

- 2013: 9,1 gånger
- 2014: 8,8 gånger
- 2015: 9,3 gånger
- 2016: 8,7 gånger
- 2017: 8,1 gånger

Som framgår ovan har Sagax successivt reducerat bolagets finansiella risk även obeaktat stigande fastighetspriser och sjunkande räntor. Därmed kan konstateras att vinsttillväxten inte skett på bekostnad av ökad finansiell risk.

Samtidigt som bolagets finansiella risk reducerats har den operativa risken minskat. Antalet fastigheter har på fem år ökat från 141 till 495 stycken. Antalet hyresavtal har under samma period ökat från 412 till 1 421 stycken. Detta innebär att specifika risker får allt mindre genomslag på koncernen. Sagax har även startat verksamheter på två nya marknader, Paris och Nederländerna, som bidrar till diversifiering och därmed minskad specifik risk.

Mot ovanstående bakgrund finns det inget större behov av att förändra bolagets verksamhet. Således blir 2018 sannolikt ett verksamhetsår som präglas av "mer av samma sak". Som framgår ovan är min bedömning att bolaget går bra och att det är finansiellt starkt. Prognosen för förvaltningsresultatet om 1 490 miljoner kronor, som kommunicerats i bokslutskommunikén, är 12 % högre än utfallet för 2017.

En central fråga för Sagax under 2018 är att uppnå så kallad investment grade-rating, vilket skulle ge bolaget möjlighet att vända sig till större och betydligt fler investerare på obligationsmarknaden. Det skulle vidare innebära lägre finansiella kostnader och lägre finansiell risk. Den föreslagna företrädesemissionen av D-aktier som beräknas tillföra bolaget 656 miljoner kronor underlättar denna process.

Tillväxten i 2017 års förvaltningsresultat är i första hand en konsekvens av en mycket framgångsrik investeringsverksamhet 2016 då 2,8 miljarder kronor investerades i fastigheter. Investeringsverksamheten 2017, som påverkar förvaltningsresultatet 2018, var inte lika framgångsrik och nådde endast 1,7 miljarder kronor. Dessvärre är min bedömning att det sämre utfallet inte är en konsekvens av otur eller av ett

sämre utfört arbete. Den lägre investeringstakten är framförallt en konsekvens av att vi inte kunnat hitta rimligt prissatta fastigheter på flera av våra viktigaste investeringsmarknader. Stockholmsmarknaden utmärker sig som särskilt dyr. Likaså upplever vi att stora transaktioner är dyrare än små på samtliga Sagax marknader.

Mot ovanstående bakgrund utvärderar vi beloppsmässigt mindre transaktioner än tidigare och försöker utveckla nya investeringsidéer och marknader. När Sagax etablerar sig på nya marknader anställer vi lokal personal för att bygga upp verksamheten från grunden. Det medför lägre risk men även att det tar längre tid att etablera bolaget. Verksamheterna i Paris (startades 2014) och Nederländerna (startades 2016) är fortfarande i uppbyggnadsskeden men bidrog med 9 % av koncernens intäkter och med 39 % av fastighetsförvärven under 2017. Jag hoppas att dessa verksamheter skall kunna lämna ett allt större bidrag till Sagax förvaltningsresultat framöver. Med hänsyn till den tid det tar att etablera Sagax på en ny marknad kan det vara lämpligt att under 2018 inleda en etableringsprocess på ytterligare marknader.

Avslutningsvis vill jag 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 2018

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

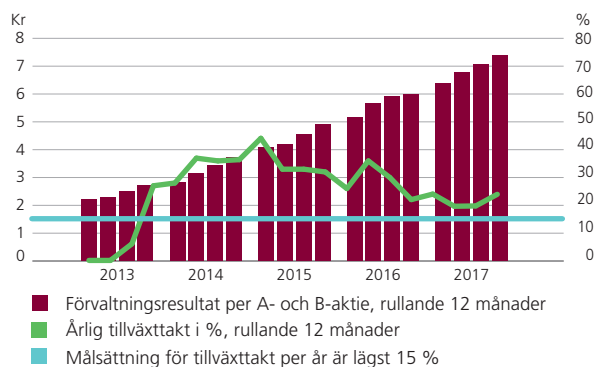
I tabellen nedan redovisas hur utfallen de senaste fem åren förhåller sig till de finansiella målen.

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.

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Finansiella mål

	Utfall 2017	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	30 %	24 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % per år	24 %	26 %

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 2,3 (2,7) 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 3,1 (3,6) år vid årsskiftet. Bolagets kapital- och räntebindningstid har sjunkit i samband med att skuldsättningsgraden sänkts.

Bolaget har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. 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 6,6 (7,1) år.

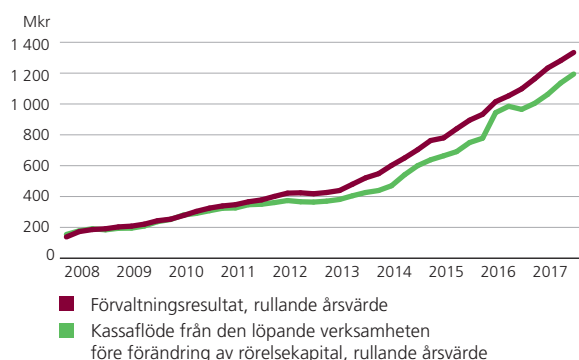
Strategi för hyresgäster

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.

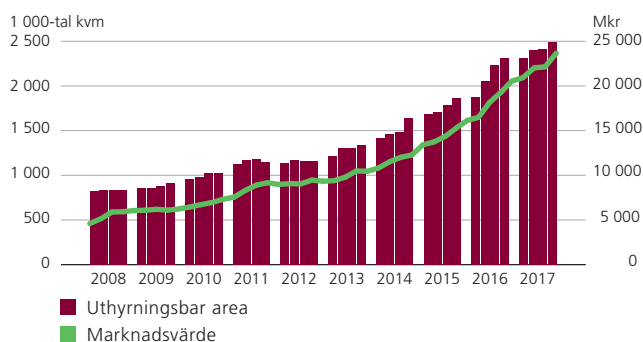
Hyresmarknadsstrategi

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.

Förvaltningsresultat och kassaflöde

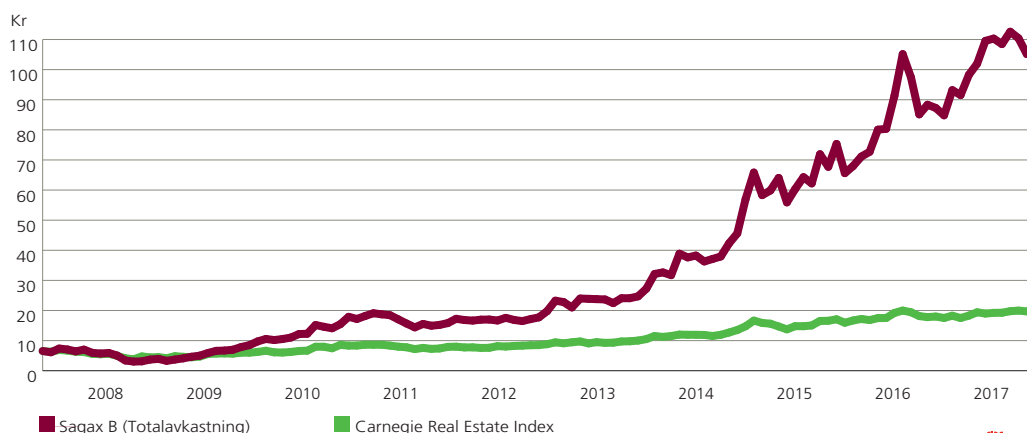


Fastigheternas marknadsvärde och area



Sagax utveckling

Totalavkastning för Sagax B-aktie under perioden 2008-2017¹⁾



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 motsvarande den fondemission av B-aktier (10:1) som genomfördes.

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 nettoinvesteras i fastigheter. Sagax gav ut sitt första obligationslån, 250 miljoner kronor.

2011

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

2012

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

2013

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

2014

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

2015

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

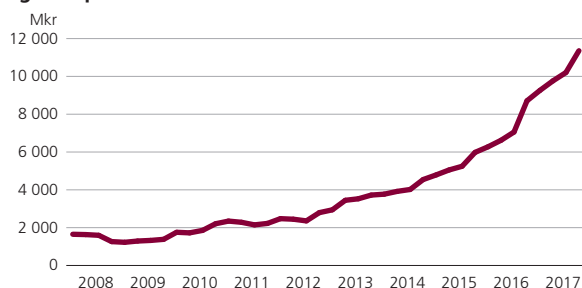
2016

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

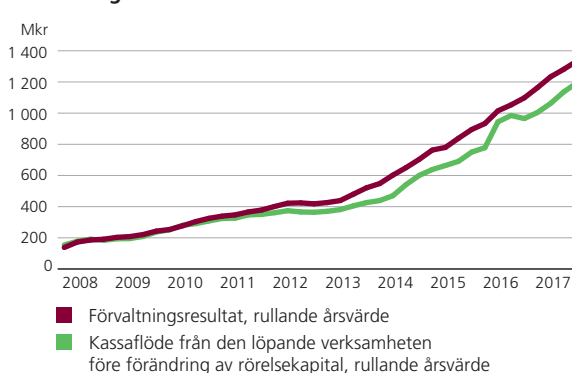
2017

1,7 miljarder kronor nettoinvesteras. 80 % av investeringarna skedde utomlands. Belåningsgraden sjunker till 50 %. Bolaget åsätts en rating om Ba1 med "positive outlook" av Moody's Investors Service, ett steg under Investment Grade.

Eget kapital



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Marknadsöversikt

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 (6,6 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 har 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.

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 rörelsedrivande 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.

85 % av Sagax fastighetsvärden återfinns i Sverige och Finland, två marknader med stigande intressen även från internationella investerare. Den totala transaktionsvolymen i Sverige avseende kommersiella fastigheter uppgick till cirka 151 (201)

miljarder kronor¹⁾ under 2017, vilket är att betrakta som en hög transaktionsvolym även om det är en minskning jämfört med 2016. Under året har den totala finska transaktionsvolymen ökat till cirka 10,2 (7,4) miljarder euro²⁾, den största transaktionsvolym som uppmätts i Finland och en ökning med 38 % sedan 2016. Transaktionsvolymen i Finland påverkades väsentligt av två enskilda transaktioner under året. I Frankrike uppgick transaktionsvolymen till 26,4 miljarder euro och i Nederländerna till 20,3 miljarder euro.

HYRESMARKNADEN

Sagax exponering mot hyresmarknaden återfinns främst i de fastigheter som är belägna i Stockholm och Helsingfors. Tillsammans svarar dessa marknader för 58 % av Sagax hyresvärde. Bägge marknadsområdenas genomsnittliga löptid för hyresavtal uppgår till 4,7 år, vilket är lägre än för övriga marknadsområden. Exponeringen mot hyresmarknaden på dessa orter är således relativt högre de kommande åren. Fastigheter i Stockholm och Helsingfors har hyresavtal med generellt sett kortare löptider vilket gör att avflyttningar, nyuthyrning 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. Randstad är den mer eller mindre sammanvuxna storstadsregion i centrala Nederländerna där de fyra största städerna Amsterdam, Rotterdam, Haag och Utrecht ligger.

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 befolkningstillväxt. Denna utbuds- och efterfrågesituation innebär att lokaler för lager och lätt industri förväntas uppvisa fortsatt stabila hyresnivåer och höga uthyrningsgrader.

1) Källa: Pangea Property Partners

2) Källa: KTI

Tillväxt

Större regioner förväntas ha 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) motsvarar Stockholms län. Varje prick i diagrammet motsvarar en europeisk region. Senare data än 2016 finns ännu inte tillgängliga från Eurostat.

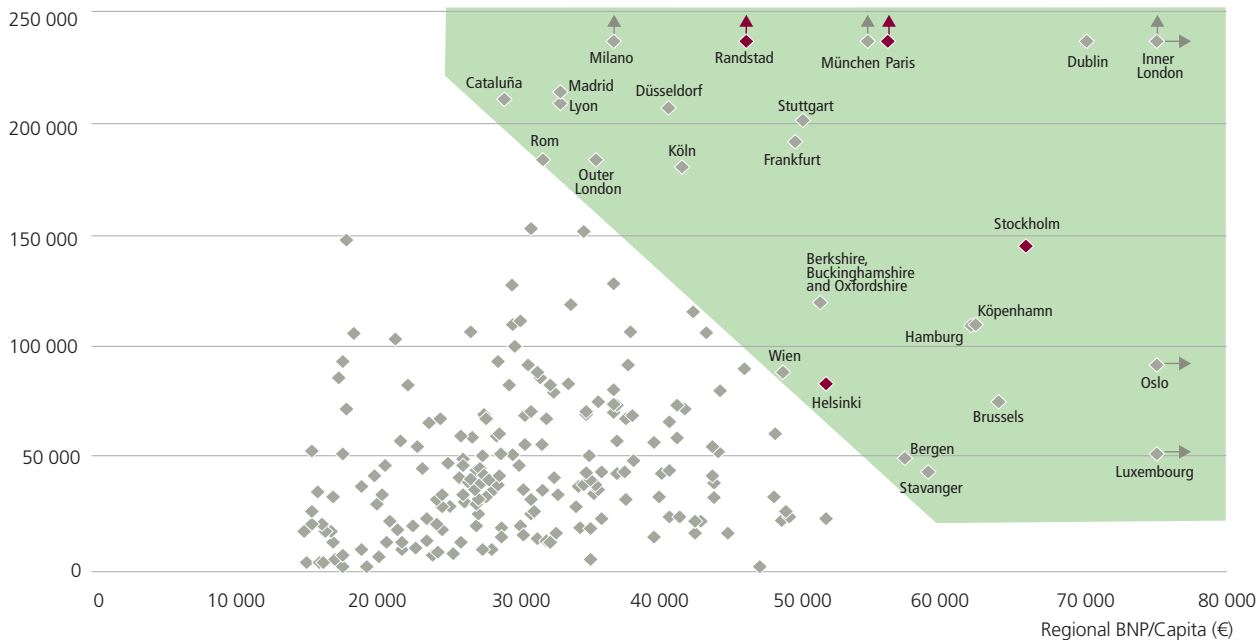
Med 66 000 euro per capita är Stockholm det rikaste av Sagax marknadsområden, följt av Paris med 56 000 euro per capita. Som jämförelse kan konstateras att medianvärdet i EU:s 28 medlemsländer är 28 000 euro per capita.

Den genomsnittliga befolkningstillväxten i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har uppgått till 1,6 % per år under perioden 1990–2017. Stockholms lokala arbetsmarknad (inklusive Uppsala) omfattar cirka 2,7 miljoner invånare i dag, en ökning med nästan 0,8 miljoner sedan 1990. Av Sveriges 52 regioner med mindre än 100 000 invånare har endast 6 regioner haft en positiv befolkningstillväxt jämfört med 1990. Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar mellan olika geografiska marknader. Sagax svenska fastighetsbestånd återfinns till 95 % i regioner med befolkningstillväxt varav 91 procenten återfinns i de tre storstadsregionerna. 78 % av det svenska beståndet, motsvarande ett fastighetsvärde om 8,7 miljarder kronor, återfinns i Stockholmsregionen.

I Finland återfinns motsvarande 90 % av Sagax fastighetsvärden i regioner med befolkningstillväxt. 63 % återfinns i Helsingforsregionen med en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt med 1,2 % sedan 1990. Bland regionerna med befolkning mellan 100 000 och 500 000 har Tammerfors- och Åboregionernas tillväxt överstigit 1,0 % under 1990–2017.

Regional BNP och BNP/capita per region 2016

Regional BNP (€ miljoner)



Källa: Eurostat och Evidens

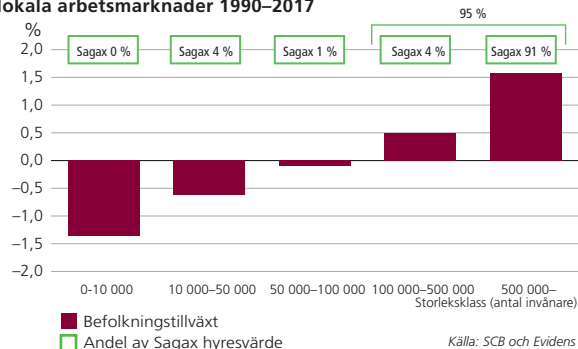
I Frankrike är utvecklingen liknande den svenska och finländska med en snabbare befolkningstillväxt i de större regionerna. I Frankrike är de minsta lokala arbetsmarknaderna dock betydligt större än i Sverige och Finland och få regioner har inte uppvisat en positiv befolkningstillväxt under perioden 1990-2017. 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 drygt 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 tätbefolkade 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 kallade Randstadsregionen har haft en befolkningstillväxt om 21 % sedan 1990, en tillväxt med i genomsnitt 0,7 % per år.

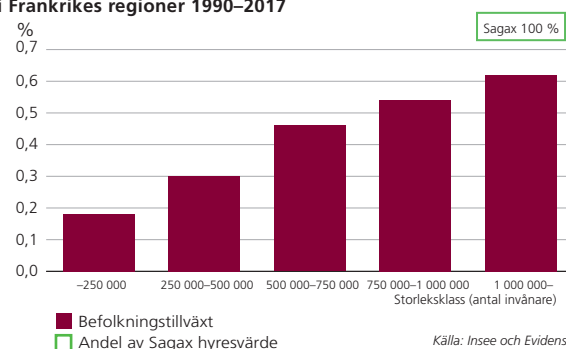
En viktig faktor för en regions tillväxt är befolkningens utbildningsnivå. Tillgång till universitet och högskolor påverkar den regionala tillväxten och regioner med hög utbildningsnivå tenderar också att uppvisa en mer varierad branschstruktur med tydligare fokus på kunskapsintensiva sektorer. Enligt Eurostat var 62 % i åldersgruppen 30–34 år i Stockholm högskoleutbildade 2016, en ökning med mer än 50 % sedan 2000. I Helsingfors, Paris och Randstad var andelen 50–57 %, att jämföra med genomsnittet i EU om 39 %.

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 nedan har även Helsingfors, Paris och Randstad betydande andelar inom den högproduktiva tjänstesektorn jämfört med andra större arbetsmarknader i Europa.

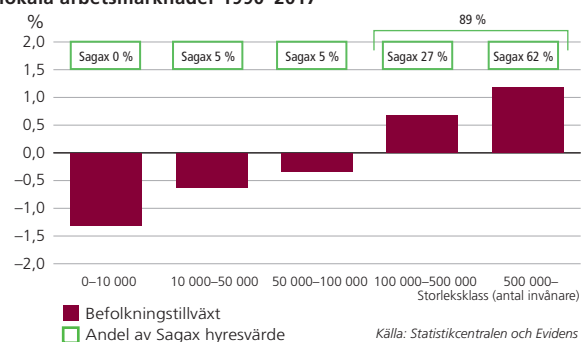
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Sveriges lokala arbetsmarknader 1990–2017



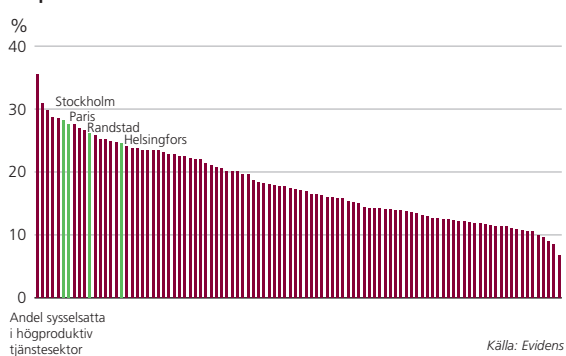
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Frankrikes regioner 1990–2017



Årlig procentuell befolkningstillväxt i Finlands lokala arbetsmarknader 1990–2017



Europas 100 största arbetsmarknader



Marknadsdynamiken

En kombination av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler för 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 39 %, motsvarande 639 000 personer.

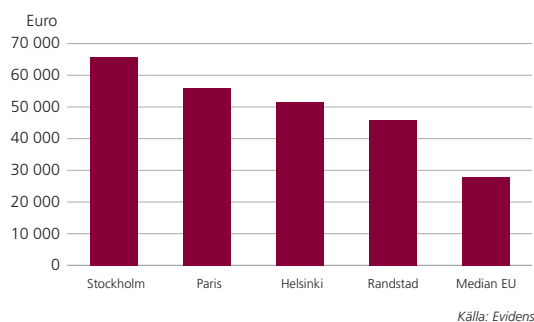
Den positiva utvecklingen gäller även den ekonomiska tillväxten. Diagrammen nedan visar regional BNP-tillväxt per capita samt årlig tillväxt i regional BNP i Stockholm, Helsingfors, Paris och Randstad 2000–2016. Med en årlig BNP-tillväxt om 3,8 % och en befolkningstillväxt om 1,3 % sedan 2000 tillhör till exempel Stockholmsregionen en av EU:s mest framgångsrika regioner. Även Helsingfors, Paris och Randstad har haft en utveckling som överstiger EU:s genomsnitt.

Befolkningstillväxt i europeiska regioner 1990–2017

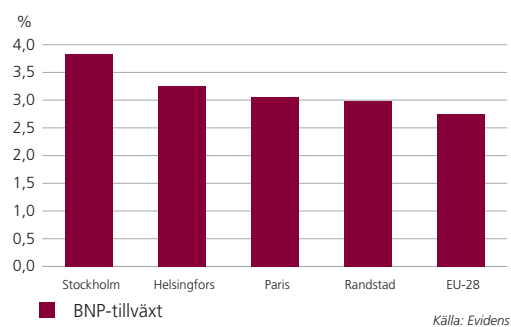
Region	Befolknings- tillväxt 1990- 2017 (%)	Befolknings- tillväxt 1990-2017 (% per år)	Befolknings- tillväxt 1990- 2017 (totalt antal)
Luxembourg	56	1,7	211 367
Inre London (sedan 2000)	24	1,4	681 498
Oslo	46	1,4	398 260
Stockholm	39	1,2	639 429
Yttre London (sedan 2002)	19	1,1	836 477
Helsingfors	34	1,1	418 429
Stavanger	34	1,1	196 154
Madrid	31	1,0	1 539 682
Köpenhamn (sedan 2007)	10	1,0	170 655
Dublin	29	0,9	784 654
Wien	25	0,8	374 946
München	25	0,8	911 991
Brussels	24	0,8	234 710
Lyon	24	0,8	1 275 157
Katalonien	23	0,8	1 376 543
Berkshire, Buckinghamshire and Oxfordshire	22	0,7	434 620
Randstad	21	0,7	393 573
Bergen	19	0,6	142 493
Rom	15	0,5	782 496
Paris	15	0,5	1 549 200
Stuttgart	14	0,5	488 301
Milano	13	0,5	1 182 016
Frankfurt	13	0,5	459 815
Köln	12	0,4	476 308
Hamburg	11	0,4	184 216
Düsseldorf	0	0,0	23 077
Mediantillväxt, samtliga regioner i EU	8	0,3	36 334 960

Källa: Evidens och Eurostat

Regional BNP per capita 2016



Årlig BNP-tillväxt 2000–2016



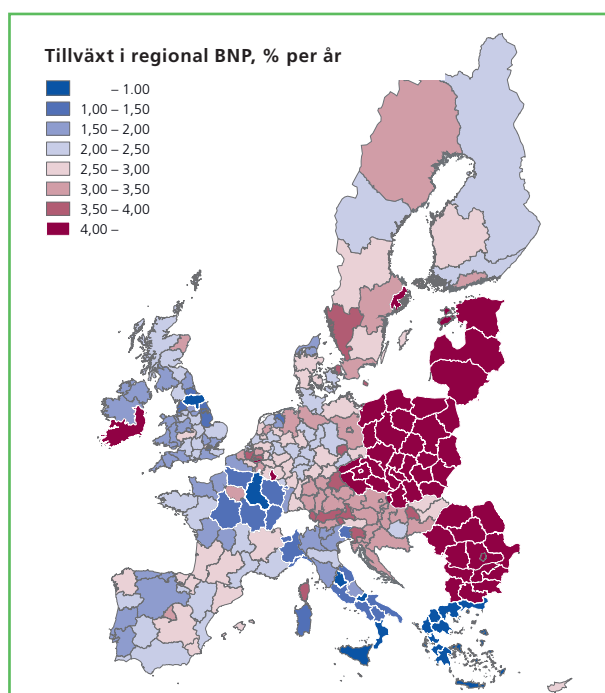
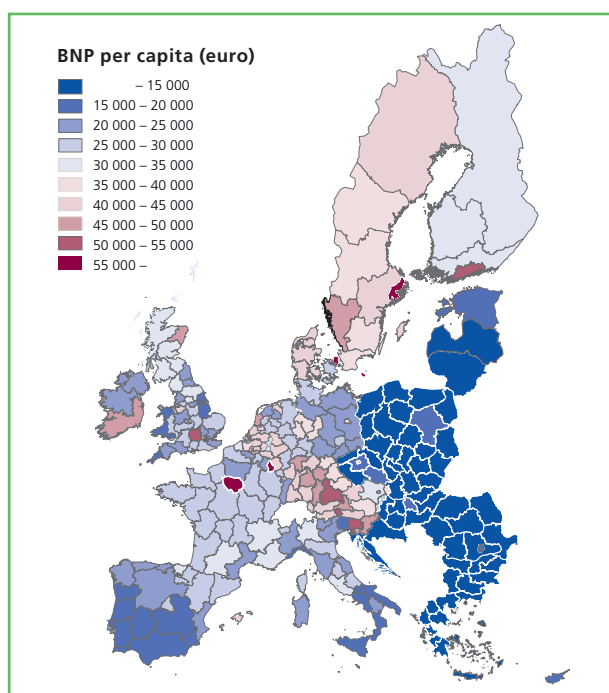
På nedanstående två kartbilder redovisas dels BNP/capita inom EU samt BNP-tillväxten inom EU. Det framgår av dessa att Sagax investerar i mogna marknader med hög BNP per capita.

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 ofta relativt låga vinstmarginaler som inte medger de hyresnivåer som krävs vid nyproduktion av lokaler i storstadsregioner. En studie som Sagax tidigare låtit göra vi-

sade att den genomsnittliga vinstmarginalen 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

För 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 även för Helsingfors med ett resultat som väl stämmer överens med utvecklingen i Stockholm.

I Stockholm har 24 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager, lätt industri och industrikontor studerats under perioden 1998–2017. De undersökta områdena har delats upp i tre delmarknader: centrala områden, närförort och yttre områden (se nedan). Mellan 1998 och 2017 har utbudet av lager, lätt industri och industrikontor i Stockholm ökat med totalt 1 % samtidigt som befolkningstillväxten varit

27 %. Skillnaderna i förändring av utbudet har varit mycket stor mellan de olika delmarknaderna.

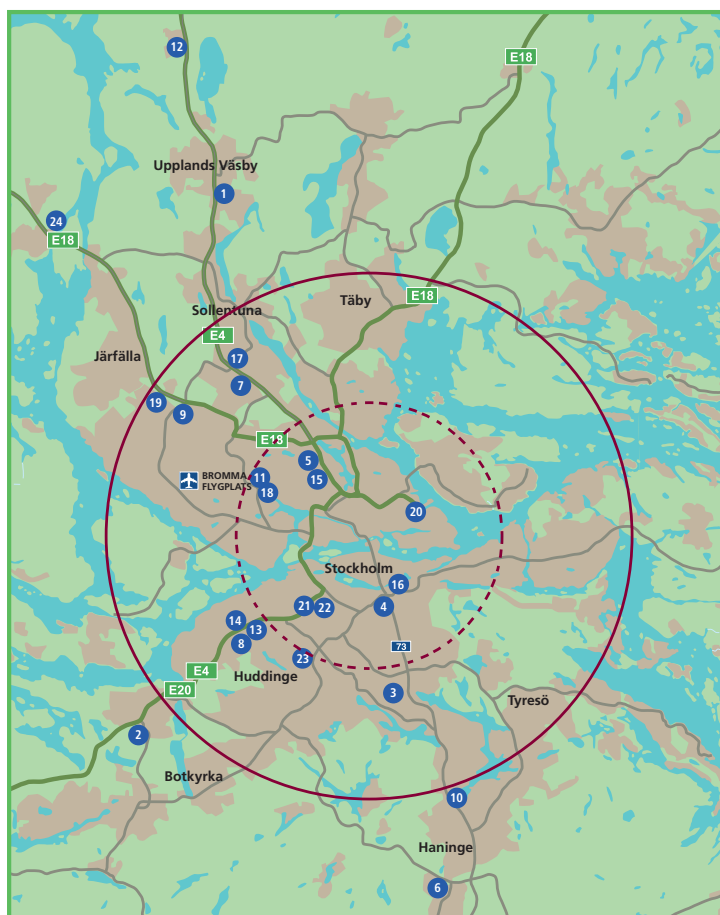
Centralt belägna företagsområden visar ett minskat utbud med 26 % under perioden. Förändringen i utbudet är extra tydlig i Värtan och i Södra Hammarbyhamnen där lager, lätt industri och industrikontor har fått ge plats för bostäder och kontorsbebyggelse. Lokalt utbudet i Globen/Johanneshov kommer på 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 20 %. Totalt har arean minskat med 4 % i Stockholms närförorter. I de yttre områdena har utbudet vuxit med 66 %. Tillväxten förklaras

- 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
- 24 Brunnå

○ Centrala områden

○ Närförort



Utbudsförändring 1998–2017 i Stockholm (area)

Område	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industrikontor	
Centrala områden	–26 %	–35 %	–16 %	–26 %
Närförort	20 %	–34 %	–7 %	–4 %
Yttre områden	93 %	14 %	39 %	66 %
Totalt	17 %	–26 %	–4 %	1 %

Befolkningsförändringen under perioden var +27 %.

Källa: Evidens

huvudsakligen av nyproducerade anläggningar för logistik och lager, främst i områdena Jordbro och Länna (södra Stockholm) samt Rosersberg och Brunna (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 17 %.

Hyresutveckling

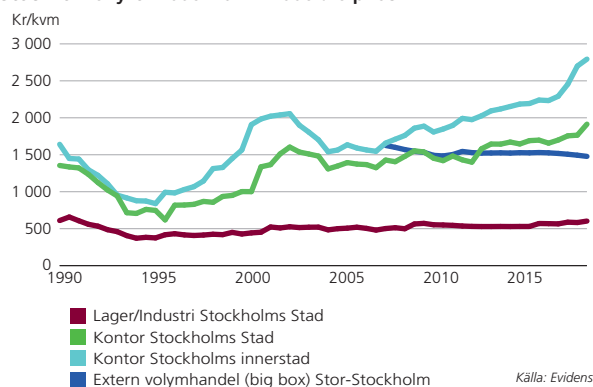
Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom segmentet lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil, se diagram nedan avseende inflationsjusterade hyror i Stockholm, Helsingfors samt Paris.

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

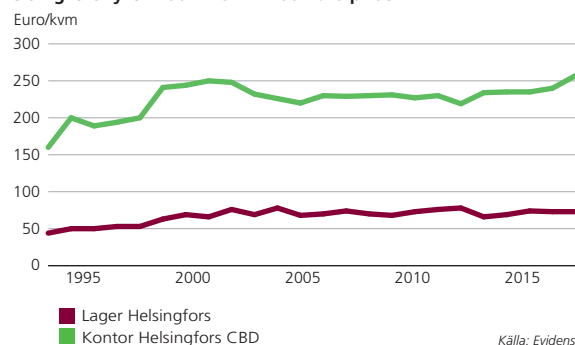
till 1990 års nivå. I Helsingfors har hyresnivåerna varit svagt stigande med små fluktuationer sedan 1994. Tillväxttakten har dock varit något starkare i Helsingfors än i Stockholm. Den redovisade tidsserien för Paris sträcker sig över perioden 2005–2016 och visar även den på stabila hyresnivåer för 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.

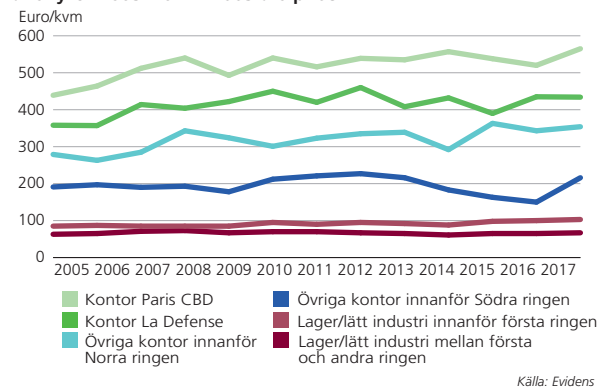
Stockholmshyror 1990–2017 i 1990 års priser



Helsingforshyror 1994–2017 i 1994 års priser



Parishyror 2005–2017 i 2005 års priser



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Den 31 december 2017 omfattade Sagax fastighetsbestånd 495 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 489 000 kvadratmeter. De två största marknadsområdena Stockholm och Helsingfors motsvarade 58 % av marknadsvärdet och 55 % av hyresvärdet. Det årliga hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 099 respektive 1 977 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 94 % respektive 6,6 år.

MARKNADSOMRÅDEN

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Helsingfors, Paris, Nederländerna, Sverige övrigt, Finland övrigt samt Övriga Europa. Marknadsområdet Stockholm omfattar 36 % av det totala marknadsvärdet och 30 % av hyresvärdet, se tabell respektive digram nedan.

HYRESAVTAL

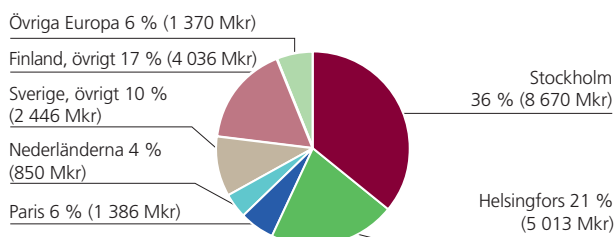
Per 31 december 2017 fördelades Sagax hyresintäkter på 1 421 hyresavtal. De flesta fastigheter utanför Stockholm, Helsingfors, Paris och i Nederländerna har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är vanligtvis uthyrda med triple netavtal med långa löptider.

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, Paris och i Nederländerna 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, kan skilja sig mellan bestånden i Stockholm, Helsingfors och Paris jämfört med övriga marknadsområden.

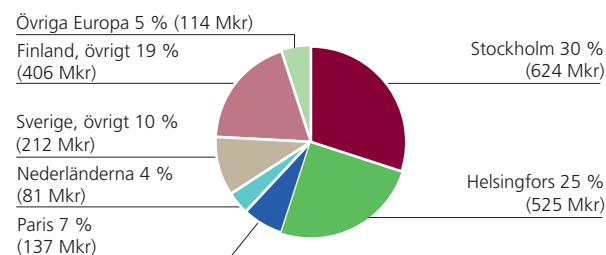
Sagax arbetar aktivt med kontraktsförlängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

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

Fastigheternas marknadsvärde



Fastigheternas hyresvärde



Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknads- område	2017-12-31							2017					
	Antal fastig- heter	Uthyr- ningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings- grad	Hyres- intäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader		Drift- netto, Mkr ¹⁾	Direkta kastning ¹⁾
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/ kvm				Mkr	kr/kvm ¹⁾		
Stockholm	76	623 000	8 670	13 900	624	1 002	94 %	587	2	-112	-179	459	5,3 %
Helsingfors	69	489 000	5 014	10 200	525	1 074	89 %	466	1	-97	-199	368	7,5 %
Paris	39	152 000	1 386	9 100	137	909	95 %	130	-	-29	-189	75	6,2 %
Nederländerna	16	105 000	850	8 100	81	770	98 %	79	-	-3	-25	60	8,8 %
Sverige, övrigt	48	431 000	2 446	5 700	212	491	99 %	209	-	-13	-29	193	7,9 %
Finland, övrigt	229	569 000	4 036	7 100	406	712	97 %	393	1	-37	-65	312	8,9 %
Övriga Europa	18	120 000	1 370	10 400	114	948	99 %	113	-	-8	-65	107	8,0 %
Delsumma	495	2 489 000	23 771	9 500	2 099	843	94 %	1 977	4	-298	-119	1 576	7,0 %
Ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-18	-7	-18	-
Totalt	495	2 489 000	23 771	9 500	2 099	843	94 %	1 977	4	-316	-126	1 558	6,9 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

SAGAX HYRESGÄSTER

Hyresdurationen uppgick per 31 december 2017 till 6,6 (7,1) 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. 86 % 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

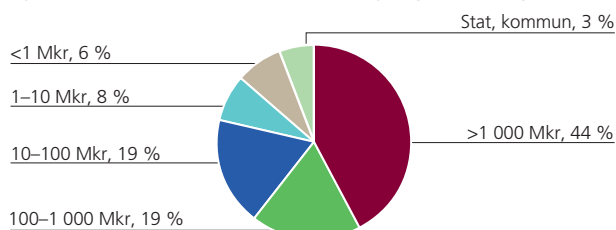
Vid årsskiftet motsvarade hyresvärdet hänförligt till de tio största hyresgästerna 34 % av de totala kontrakterade hyres-

intäkterna, fördelade på 265 separata hyresavtal. Hyresdurationen för dessa uppgick till 8,9 år i genomsnitt.

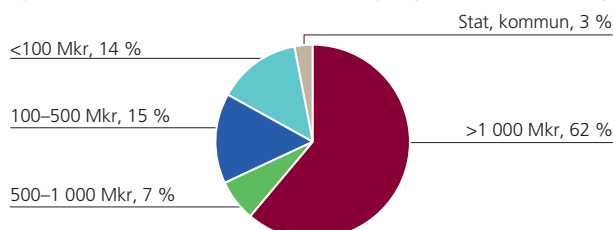
Den enskilt största hyresgästen är den amerikanska medicinteknikkoncernen Baxter med verksamhet i mer än 100 länder. Baxter svarade vid årsskiftet för 7,1 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter. Ytterligare nio av hyresgästerna har en årshyra som var för sig överstiger 2 % av bolagets totala årshyror. De fem största hyresgästerna är i bokstavsordning bolag inom Baxterkoncernen, BE Group, Kesko, Nokia och Saint-Gobain. I beskrivningarna av marknadsområdena på sidorna 24-31 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



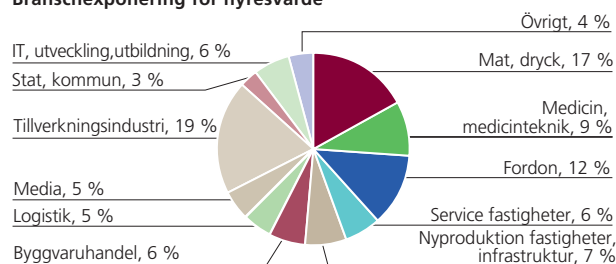
Hyresintäkter fördelat på storleken av hyresgästernas omsättning



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2018	547	216 000	185	9 %
2019	286	194 000	184	9 %
2020	146	296 000	251	13 %
2021	79	219 000	170	9 %
2022	67	208 000	196	10 %
>2022	296	1 226 000	991	50 %
Totalt	1 421	2 359 000	1 977	100 %

Branschexponering för hyresvärde



Hyresduration

Marknadsområde	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Stockholm	76	371	4,7
Helsingfors	69	337	4,7
Paris	39	140	9,4
Nederländerna	16	32	6,4
Sverige, övrigt	48	59	10,1
Finland, övrigt	229	445	6,1
Övriga Europa	18	37	16,5
Totalt/genomsnitt	495	1 421	6,6

DIREKTAVKASTNING

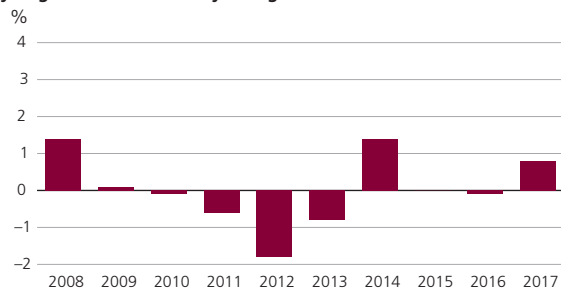
Den redovisade direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 6,9 % (7,2 %). I diagram nedan förklaras hur direktavkastningen under 2017 påverkats av investeringar, försäljningar, värdeförändringar och valutaeffekter.

HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt redovisat låga hyresförluster, se nedanstående tabell. Under 2017 uppgick hyresförlusterna till 0,1 (0,1) miljoner kronor. Förlusterna motsvarade 0,0 % (0,0 %) av omsättningen under året.

Hyresförluster

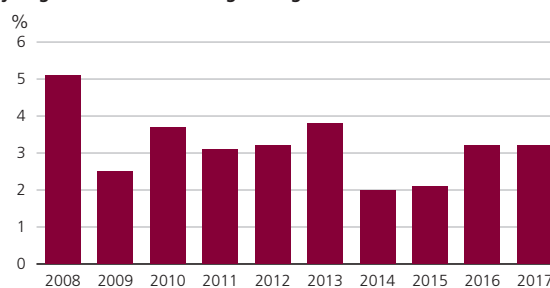
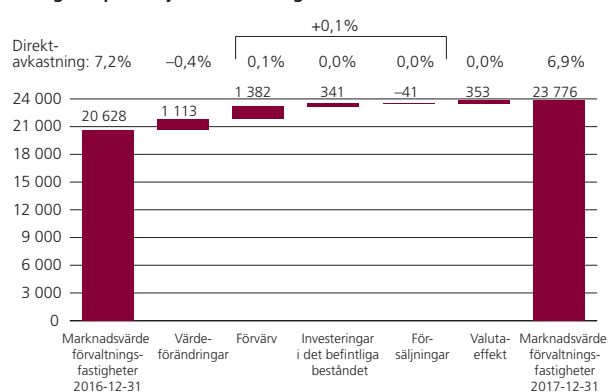
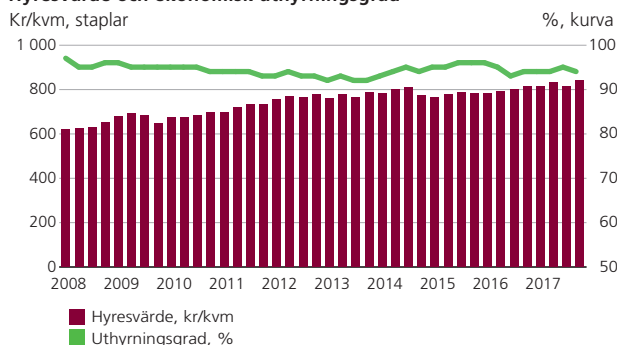
År	Hyresförluster, Mkr	Andel av omsättning, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
2008	1,0	0,2	96
2009	0,2	0,0	95
2010	0,1	0,0	94
2011	0,2	0,0	93
2012	2,5	0,3	93
2013	0,0	0,0	92
2014	0,2	0,0	94
2015	0,6	0,0	96
2016	0,1	0,0	94
2017	0,1	0,0	94

Hyresgästernas nettoinflyttning**UTHYRINGSARBETE**

Av nedanstående stapeldiagram framgår att Sagax haft en låg omsättningshastighet av hyresgäster om 3,2 % (3,2 %) under 2017. Omsättningstakten har beräknats som kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Diagrammet nedan över hyresgästernas nettoinflyttning visar att nettoinflyttningen 2017 uppgick till 0,8 % (-0,1 %). Nettoinflyttningen har beräknats genom att nettot av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförts med genomsnittligt hyresvärde under året. Förvärv av fastigheter med vakanser under året förklarar att den ekonomiska uthyrningsgraden trots detta är oförändrade 94 % (94 %).

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

Hyresgästernas omsättningshastighet**Fastighetsportföljens utveckling 2017****Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad**

VAKANSGRAD**Den ekonomiska vakansgradens förändring**

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 % (94 %) vid årsskiftet 2017/2018. Under året har vakansvärdet ökat med 60 (50) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 75 (48) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 16 (11) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut, en ökning med 5 miljoner kronor under 2017. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 80 % (77 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors. Hyresmarknaderna i Stockholm och Helsingfors har kortare hyresduration och högre omsättning av hyresgäster vilket leder till omflyttningsvakanser.

Utgående vakansvärde uppgick till 122 (121) miljoner kronor, en nettoökning med 1 miljon kronor under året. Förvärv av fastigheter med vakanser 2017 har ökat vakansvärdet med 22 miljoner kronor. Utgående vakansvärde har reducerats med 8 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar.

Det totala beståndets areamässiga vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 5 % (7 %).

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 41 (49) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 0 (3) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 41 (46) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 33 miljoner kronor under 2018 och 8 miljoner kronor under 2019. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 9 (26) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 154 (141) miljoner kronor, en nettoökning med 13 miljoner kronor under 2017 varav 14 miljoner kronor till följd av ändrad sammansättning av portföljen. 32 miljoner kronor avser avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej avflyttats och nyuthyrningar som ännu inte inflyttats.

Vakanser 1 januari 2018¹⁾

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	76	623 000	624	38	6 %	36 000	6 %
Helsingfors	69	489 000	525	59	11 %	58 000	12 %
Paris	39	152 000	137	7	5 %	5 000	4 %
Nederländerna	16	105 000	81	2	2 %	3 000	2 %
Sverige, övrigt	48	431 000	212	2	1 %	2 000	0 %
Finland, övrigt	229	569 000	406	13	3 %	24 000	4 %
Övriga Europa	18	120 000	114	1	2 %	2 000	2 %
Totalt	495	2 489 000	2 099	122	6 %	130 000	5 %

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

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2018	10
2019	4
2020	1
2021	0
2022	0
>2022	1
Totalt	16

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2018	32	33
2019	8	8
Totalt	40	41

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2017	2016
Ingående vakans respektive år	121	59
Avflyttningar	60	50
Inflyttningar	-75	-48
Förändring av lämnade rabatter	5	-6
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	22	80
Vakansvärde, försålda fastigheter	-8	-15
Rivning av byggnad	-5	-
Valutakursförändring	2	1
Utgående vakansvärde	122	121
Uppsagt för omförhandling	0	3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	41	46
Nyuthyrning, ej inflyttat	-9	-26
Justerat utgående vakansvärde	154	141

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under 2017 har 1 723 (3 730) miljoner kronor investerats, varav 1 382 (3 417) miljoner kronor avsåg förvärv och 341 (313) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Fastigheter har avyttrats för totalt 42 (970) miljoner kronor under året. Nettoinvesteringen uppgick till 1 680 (2 780) miljoner kronor.

FASTIGHETSFÖRÄRV

Sagax har under 2017 förvärvat 91 fastigheter för totalt 1 382 miljoner kronor, se nedan. I Finland, Frankrike och Nederländerna förvärvades fastigheter för totalt 1 209 miljoner kronor, motsvarande 87 % av koncernens fastighetsförvärv under året.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2017 avyttrades 36 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 22 300 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 42 miljoner kronor inklusive en realiserad värdeförändring om 1 miljon kronor. Fastighetsförsäljningarna redovisas i tabell på sidan 21.

Fastighetsförvärv januari-december 2017

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Muonamiehentie 12 (91-46-130-26)	Helsingfors	Helsingfors	2 200
Juurakkotie 3 (92-68-13-11)	Vanda	Helsingfors	6 600
Kvartal 1			8 800
Elektra 11	Stockholm	Stockholm	12 000
Nuolitie 20 (94-46-130-26)	Vanda	Helsingfors	8 400
Louhustie 5	Tusby	Helsingfors	700
Innovatieweg 4 (4542 NH Hoek) – Property 8	Terneuzen	Nederländerna	3 700
Innovatieweg 14 (4542 NH Hoek) – Property 2	Terneuzen	Nederländerna	7 800
Fastighetsportfölj (52 fastigheter för lätt industri)	42 olika kommuner	Finland, övrigt	49 200
5 Avenue Karl Marx	Vaulx-En-Velin (Lyon)	Övriga Europa	2 100
Kvartal 2			83 900
Skiftnyckeln 2	Huddinge	Stockholm	1 400
Diamantlaan 10	Hoofddorp	Nederländerna	3 400
Opaallan 35	Hoofddorp	Nederländerna	2 200
Zonnebaan 23-45	Utrecht	Nederländerna	18 100
Kvartal 3			25 100
Oudeweg 42	Haarlem	Nederländerna	7 200
Debijestraat 5, Röntgenstraat 1	Dordrecht	Nederländerna	2 400
8-10 rue de Chevilly	Fresnes	Paris	6 500
35 boulevard de Beaubourg	Emerainville	Paris	3 900
5-7-9 rue de Cerisiers	Lisses	Paris	4 500
8-10 rue de la Mare Blanche	Noisiel	Paris	2 400
14-16 rue de Cerisiers	Lisses	Paris	1 400
10-13 Avenue Jean d'Alembert	Trappes	Paris	2 300
Fastighetsportfölj (19 fastigheter för lager och lätt industri)	Jyväskylä och Muurame	Finland, övrigt	58 000
Kvartal 4			88 600
Totalt			206 400

Fastighetsförsäljningar januari-december 2017

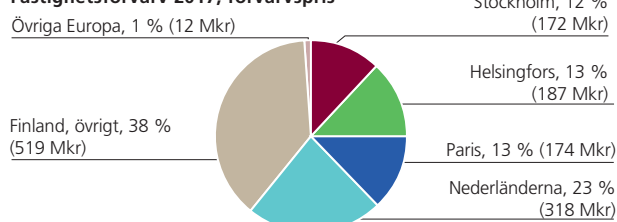
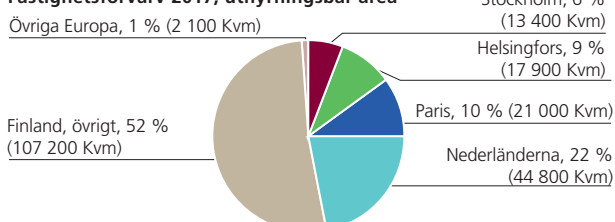
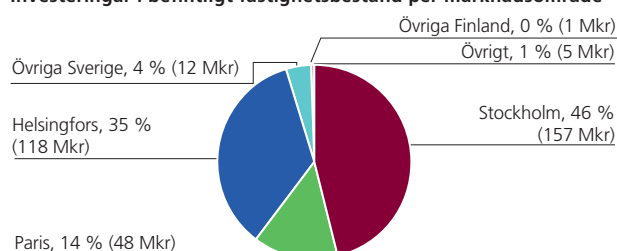
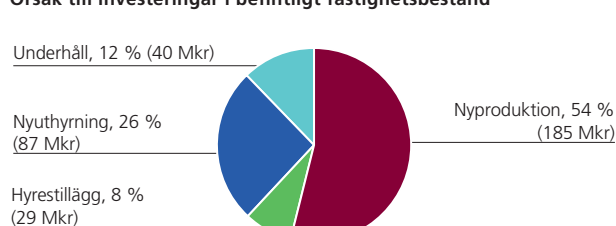
Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Keskustie 2 (858-2-6012-7)	Tusby	Helsingfors	2 500
Valtatie 37 (261-405-160-0)	Kittilä	Finland, övrigt	1 400
Totalt 8 mindre fastigheter	8 olika kommuner	Finland, övrigt	2 900
Kvartal 1			6 800
Kiannonkatu 2-4 (777-406-95-19)	Suomussalmi	Finland, övrigt	1 600
Simpeleentie 6 (689-432-1-303)	Rautjärvi	Finland, övrigt	1 300
Totalt 9 mindre fastigheter	8 olika kommuner	Finland, övrigt	4 200
Kvartal 2			7 100
Kokosnöten 2	Helsingborg	Sverige, övrigt	5 300
Heinikonkatu 2 (148-402-90-8)	Åbo	Finland, övrigt	800
Inarintie 57 (148-402-90-8)	Enare	Finland, övrigt	500
Ostolantie 16 (989-406-55-6)	Etseri	Finland, övrigt	400
Sillanpääänkuja 2 (846-403-24-99)	Östermark	Finland, övrigt	800
Suutarintie 1 (592-404-14-4)	Petäjävesi	Finland, övrigt	600
Kvartal 3			8 400
Louhustie 5	Tusby	Helsingfors	700
Totalt 8 mindre fastigheter	8 olika kommuner	Finland, övrigt	4 500
Kvartal 4			5 200
Totalt			27 500

SAGAX INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Sagax har under 2017 investerat 341 (313) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 157 (138) miljoner kronor i Stockholm och 118 (101) miljoner kronor i Helsingfors. 29 (91) miljoner kronor av investeringarna avsåg anpassning av lokaler för befintliga hyresgäster mot ersättning i form av ökad hyresnivå samt förlängda hyresavtal. 87 (42) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar. 185 (132)

miljoner kronor investerades i nybyggnation och 40 (48) miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll av till exempel tak. Därutöver har löpande underhåll om 43 (34) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2017.

Sagax har kontrakterade åtaganden om framtida hyresgästanpassningar uppgående till högst 29 miljoner kronor.

Fastighetsförvärv 2017, förvärvspris**Fastighetsförvärv 2017, uthyrningsbar area****Investeringar i befintligt fastighetsbestånd per marknadsområde****Orsak till investeringar i befintligt fastighetsbestånd**

SAGAX NETTOINVESTERINGAR 2017

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2017 uppgick till 8 % av ingående fastighetsvärde, se diagram nedan. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna i genomsnitt uppgått till 15 %. Nettoinvesteringarna har beräknats som nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

SAGAX FEM STÖRSTA INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND UNDER 2017

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 223 miljoner kronor, vilket motsvarar 65 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Romben 2 i Sollentuna, 90 miljoner kronor

Under året slutfördes om- och tillbyggnation av Romben 2 åt ny hyresgäst. Byggnationen påbörjades under 2016. Den totala investeringen uppgick till 148 miljoner kronor.

Valokaari 8 i Helsingfors, 67 miljoner kronor

Fastigheten förvärvades 2016 med en vakansgrad om 60 %. Omfattande renoverings- och ombyggnadsarbeten har genomförts under året. Vid utgången av 2017 understiger vakansen 7 %.

La Mare aux Plantards i Lieusant, Paris, 35 miljoner kronor

En nybyggnation av lager och kontor om totalt 4 484 kvadratmeter uthyrningsbar area slutfördes under året. Fastigheten är fullt uthyrd till Assa Abloy. Den totala investeringen uppgick till 45 miljoner kronor.

Valsverket 10 i Stockholm, 22 miljoner kronor.

Ombyggnation har skett av butiker och kontor åt Dahl och Optimera mot erhållande av hyrestillägg.

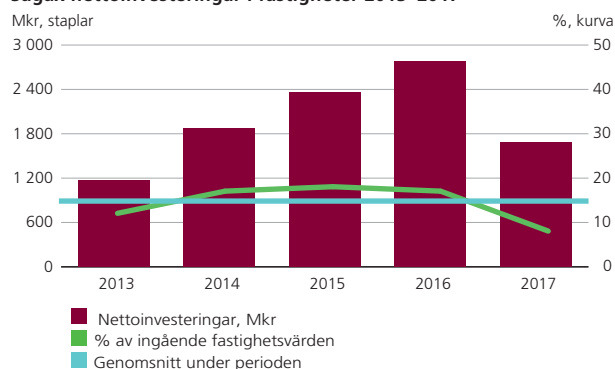
Elektrikern 2 i Sollentuna, 9 miljoner kronor

I samband med nyuthyrning till Ventilationsgrossisten har anpassningar avseende lager, butik och kontor samt en mindre tillbyggnad av lager gjorts. I investeringen ingår också asfaltering av markytor.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR VID ÅRSSKIFTET

Sagax hade vid årsskiftet endast en pågående investering med en investeringsvolym överstigande 10 miljoner kronor, se nedan. På Heden 1 i Huddinge investeras totalt 18 miljoner kronor varav 17 miljoner kronor under 2018. Tillkommande uthyrningsbar area uppgår till 4 060 kvadratmeter för detta projekt.

Det fanns tolv pågående projekt vid årsskiftet med en beräknad investering om totalt 46 miljoner kronor varav 35 miljoner kronor investeras under 2018.

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter 2013–2017**Pågående projekt**

Pågående projekt överstigande 10 miljoner kronor

Fastighet	Kommun	Avseende	Projektarea, kvm	Beräknad investering, Mkr	Kvarvarande investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Heden 1	Huddinge	Hyresgäst Anpassning	4 060	18	17	2018
Delsumma			4 060	18	17	

Pågående projekt understigande 10 miljoner kronor

Totalt pågående projekt 31 december 2017				46	35	
---	--	--	--	-----------	-----------	--

Marknadsområde Stockholm

I Stockholm omfattade Sagax fastighetsbestånd 76 fastigheter med 623 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 624 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 4,7 år vid årets utgång.

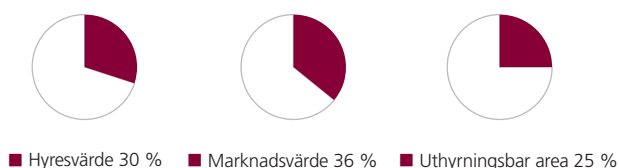
Korta fakta

	2017	2016
Antal fastigheter	76	74
Uthyrningsbar area, kvm	623 000	610 000
Hyresvärde, Mkr	624	590
Ekonomisk vakansgrad, %	6	8
Hyresduration, år	4,7	5,1
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	8 670	7 939
Förvaltningsresultat, Mkr	317	309
Direktavkastning per 31 december, %	5,3	5,4

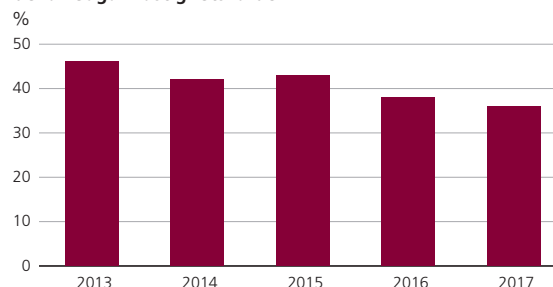
De fem största hyresgästerna motsvarande 22 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Arvid Nordquist	Kafferosteri och livsmedelsimport
Dagab Inköp & Logistik	Dagab levererar dagligvarusortiment till butiker inom Axfoodkoncernen
Recipharm	Kontraktsutveckling och -tillverkning av läkemedel
S:t Eriks	Tillverkare av mark-, tak- och VA-system
Åhléns	Åhléns lager för varuhusverksamhet

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastighetsvärde



Stockholm är en av Sagax huvudmarknader. 36 % respektive 30 % av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns här. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattade 76 fastigheter med 623 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 371 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 569 (550) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 317 (309) miljoner kronor under 2017. Driftnettot ökade med 5 % till 459 (439) miljoner kronor, främst till följd av investeringar inom marknadsområdet.

Durationen för hyresavtalen i Stockholmsområdet uppgick per 31 december 2017 till 4,7 (5,1) år. Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm har under 2017 sjunkit från 8 % till 6 %.

Sagax har under året tecknat 20 nya hyresavtal omfattande en uthyrningsbar area om totalt 23 000 kvadratmeter samtidigt som 13 hyresavtal om totalt 82 000 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 18 avtal om totalt 20 000 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 3 000 kvadratmeter.



Flygfotot visar Sagax fastighetsbestånd i Ulvsunda industriområden vid Bromma flygplats. På bilden syns de strategiskt placerade fastigheterna Induktorn 15, Induktorn 24, Induktorn 35, Gjutmästaren 8 samt Valsverket 10 omfattande sammanlagt 33 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Området är under snabb omvandling i spåren av Stockholms höga tillväxttakt.

Under 2017 har 157 (138) miljoner kronor investerats i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. På sidan 23 presenteras i korthet tre investeringar som tillsammans motsvarade 121 miljoner kronor, 77 % av marknadsområdets investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2017 förvärvades två fastigheter med en uthyrningsbar area om sammanlagt 13 400 kvadratmeter för 172 miljoner kronor, se även sidan 20. Elektra 11 i Stockholms stad var den största av dessa investeringar med en uthyrningsbar area om 12 000 kvadratmeter.

Inga fastigheter i Stockholm har avyttrats under året.

SÖDERPORT

För det av Sagax förvaltrade intressebolaget Söderport har förvaltningsorganisationen i Stockholm under året tecknat 72 nya hyresavtal med en total uthyrningsbar area om 38 000 kvadratmeter. Hyresgäster har under året sagt upp 49 hyresavtal om totalt 26 000 kvadratmeter. Nettouthyrring uppgick följaktligen till 12 000 kvadratmeter. Under 2017 har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 23 000 kvadratmeter.

Marknadsområde Helsingfors

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors omfattade 69 fastigheter med 489 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 525 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 4,7 år vid årets utgång.

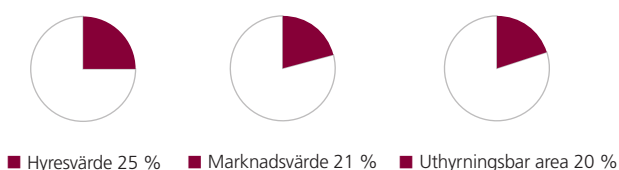
Korta fakta

	2017	2016
Antal fastigheter	69	67
Uthyrningsbar area, kvm	489 000	476 000
Hyresvärde, Mkr	525	488
Ekonomisk vakansgrad, %	11	10
Hyresduration, år	4,7	5,0
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 014	4 362
Förvaltningsresultat, Mkr	291	226
Direktavkastning per 31 december, %	7,5	8,1

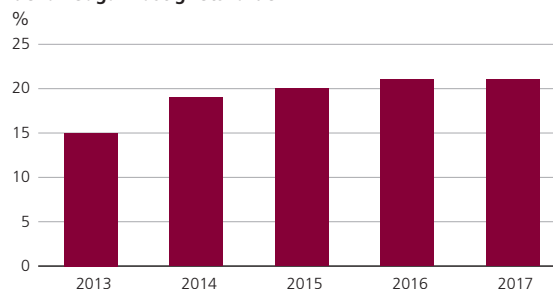
De fem största hyresgästerna motsvarande 33 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

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

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastighetsvärde



Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Helsingfors omfattade vid årsskiftet 69 fastigheter med 489 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 20 % av Sagax uthyrningsbara area och 25 % 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 337 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 4,7 år. Hyresintäkterna uppgick till 464 (383) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 291 (226) miljoner kronor under året. Driftnettot ökade med 16 % till 368 (316) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2016 och 2017.

Sagax har under 2017 investerat 118 (101) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. På sidan 23 redovisas investeringen om 67 miljoner kronor på fastigheten Valokaari 8 i Helsingfors. Investeringen motsvarade 57 % av investeringarna i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd under 2017.

Sagax har under året tecknat nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 30 554 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 25 991 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 30 714 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till -160 kvadratmeter under 2017.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2017 har fyra fastigheter förvärvats i Helsingfors omfattande sammanlagt 17 900 kvadratmeter uthyrningsbar area. Totalt har 305 miljoner kronor investerats i marknadsområdet, motsvarande 18 % av Sagax investeringar under 2017. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 20.

Två fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 3 200 kvadratmeter avyttrades under året.

Marknadsområde Paris

Sagax fastighetsbestånd i Paris omfattade 39 fastigheter med 152 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 137 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 9,4 år vid årets utgång.

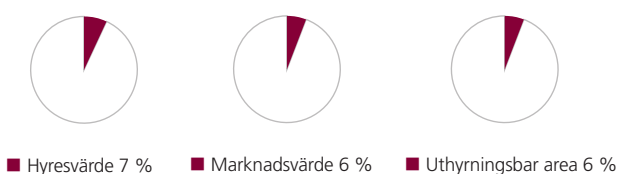
Korta fakta

	2017	2016
Antal fastigheter	39	33
Uthyrningsbar area, kvm	152 000	127 000
Hyresvärde, Mkr	137	100
Ekonomisk vakansgrad, %	5	11
Hyresduration, år	9,4	8,1
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 386	967
Förvaltningsresultat, Mkr	48	15
Direktavkastning per 31 december, %	6,2	6,4

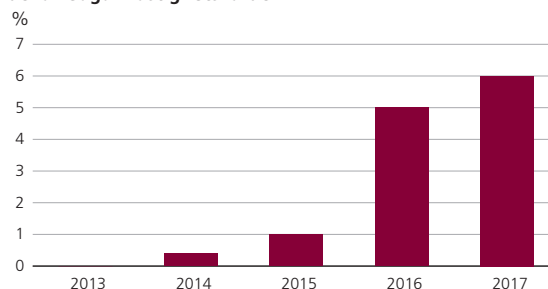
De fem största hyresgästerna motsvarande 44 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Assa Abloy	Global leverantör av intelligenta lås- och dörrlösningar
DPD France	Europas näst största paketleverantör
Renault Sport	Biltillverkare
Sego IDF SUEZ	Tryckeri
SUEZ Group	Återvinnings- och avfallshanteringsföretag

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastighetsvärde



Vid utgången av 2017 hade Sagax 39 fastigheter med 152 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i marknadsområde Paris. Det utgör 6 % av uthyrningsbar area och 7 % av hyresvärdet i koncernen.

FÖRVALTNING

Marknadsområdets hyresintäkter var vid årsskiftet fördelade på 140 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 9,4 år. Hyresintäkterna uppgick till 104 (30) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 48 (16) miljoner kronor under året. Driftnettot ökade med 243 % till 75 (22) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2016 och 2017 men även till följd av minskad vakans.

Sagax har under 2017 investerat 48 (15) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. Den på sidan 23 redovisade investeringen på La Mare aux Plantards i Lieusaint uppgick till 35 miljoner kronor och motsvarade 73 % av investeringarna i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd under 2017.

Sagax har under året tecknat 23 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 16 500 kvadratmeter samtidigt

som 13 hyresavtal om totalt 11 500 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp nio avtal om totalt 8 000 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 8 500 kvadratmeter under 2017.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2017 har sex fastigheter förvärvats i Paris för 174 miljoner kronor. Sammanlagt omfattade förvärven 21 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 20.

Marknadsområde Nederländerna

Sagax fastighetsbestånd i Nederländerna omfattade 16 fastigheter med 105 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 81 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 6,4 år vid årets utgång.

Korta fakta

	2017	2016
Antal fastigheter	16	9
Uthyrningsbar area, kvm	105 000	63 000
Hyresvärde, Mkr	81	49
Ekonomisk vakansgrad, %	2	0
Hyresduration, år	6,4	6,6
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	850	498
Förvaltningsresultat, Mkr	40	1
Direktavkastning per 31 december, %	8,8	8,4

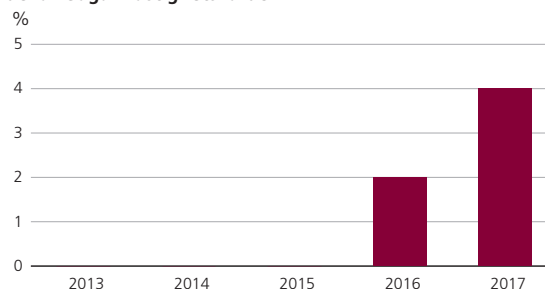
De fem största hyresgästerna motsvarande 60 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

DNP IMS	Världens största diversifierade företag för tryckteknik
Engie Services	Leverantör av tekniktjänster
Motrac Intern Transport	Motrac säljer och hyr ut maskiner/tillbehör för inomhustransporter
PON Group	Handels- och serviceföretag
Trinseo Netherlands	Global tillverkare av kemiska materiallösningar

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastighetsvärde



Sagax första fastighet i Nederländerna förvärvades i september 2016 och bolagets två första anställda påbörjade sina anställningar den 1 januari 2017.

Fastighetsbeståndet i marknadsområde Nederländerna omfattade vid årsskiftet 16 fastigheter med 105 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 4 % av Sagax uthyrningsbara area och hyresvärde.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet var marknadsområdets hyresvärde fördelat på 32 hyresavtal med en genomsnittlig hyresduration om 6,4 år. Hyresintäkterna under året uppgick till 63 (6) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 40 (1) miljoner kronor. Driftnettot ökade med 1 041 % till 60 (5) miljoner kronor, beroende på fastighetsförvärv under 2016 och 2017.

Inga investeringar har gjorts under året i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat två nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 1 909 kvadratmeter. Inga uppsägningar har mottagits under året vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 1 909 kvadratmeter under 2017. Inga hyresavtalsförlängningar skedde under året.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2017 har sju fastigheter förvärvats i Nederländerna omfattande sammanlagt 41 500 kvadratmeter uthyrningsbar area. Totalt förvärvades fastigheter för 318 miljoner kronor i marknadsområdet, motsvarande 18 % av Sagax investeringar under 2017. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 20.

Marknadsområde Sverige, övrigt

Sagax hade den 31 december 2017 ett fastighetsbestånd omfattande 48 fastigheter med 431 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i marknadsområdet. Hyresvärdet uppgick till 212 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,1 år.

Korta fakta

	2017	2016
Antal fastigheter	48	49
Uthyrningsbar area, kvm	431 000	436 000
Hyresvärde, Mkr	212	212
Ekonomisk vakansgrad, %	3	3
Hyresduration, år	10,1	9,5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 446	2 406
Förvaltningsresultat, Mkr	133	138
Direktavkastning per 31 december, %	7,9	7,9

De fem största hyresgästerna motsvarande 71 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Assemblin EI	Elgrossist och elentreprenör
BE Group	Stålgrossist
Gambro Lundia	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster. Ägs av Baxter
OBOS Sverige	Trähusfabrikant som tillverkar Myresjöhus
Optimera	Byggvaruhuskedja ägd av Saint Gobain

Andel av Sagax

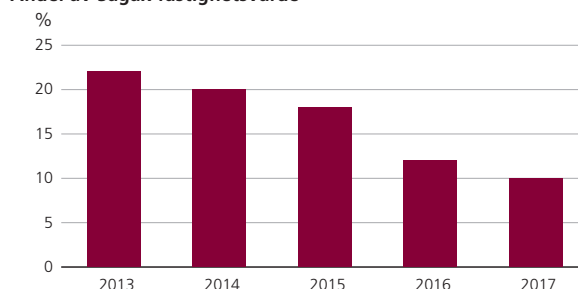


Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet omfattade vid årets utgång 48 fastigheter med 431 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 17 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 10 % av hyresvärdet. I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet återfinns bland annat Gambros huvudkontor i Lund och BE Groups centrallager i Norrköping.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 59 hyresavtal. Hyresintäkterna uppgick till 206 (213) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 133 (138) miljoner kronor under 2017. Driftnettot minskade med 3 % till 193 (198) miljoner kronor. Förändringen förklaras av fastighetsförsäljningar.

Andel av Sagax fastighetsvärde



Sagax har under året tecknat ett nytt hyresavtal med en uthyrningsbar area om 3 200 kvadratmeter. Inga hyresgäster har under året sagt upp sina avtal, vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 3 200 kvadratmeter. Tre avtal om totalt 78 000 kvadratmeter har förlängts under året. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,1 (9,5) år. Den absoluta merparten av marknadsområdets fastigheter är uthyrda med triple netavtal.

Under 2017 har totalt 12 (10) miljoner kronor investerats i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2017 har inga fastigheter förvärvats i marknadsområdet.

Under året har en fastighet med en uthyrningsbar area om 5 300 kvadratmeter avyttrats, se sidan 21.

Marknadsområde Finland, övrigt

Marknadsområde Övriga Finland omfattade 229 fastigheter med 569 000 kvadratmeter uthyrningsbar area vid årets utgång. Hyresvärdet uppgick till 406 miljoner kronor.

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 6,1 år vid årets utgång.

Under 2017 förvärvades 71 fastigheter och 33 fastigheter såldes.

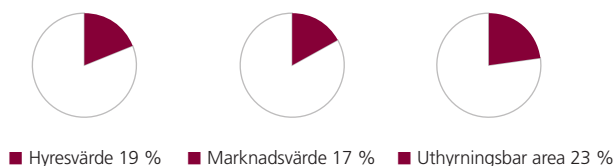
Korta fakta

	2017	2016
Antal fastigheter	229	191
Uthyrningsbar area, kvm	569 000	482 000
Hyresvärde, Mkr	406	321
Ekonomisk vakansgrad, %	3	3
Hyresduration, år	6,1	7,8
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	4 036	3 174
Förvaltningsresultat, Mkr	239	178
Direktavkastning per 31 december, %	8,9	9,0

De fem största hyresgästerna motsvarande 60 % 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. Ägs av Kesko

Andel av Sagax



I Övriga Finland omfattade Sagax fastighetsbestånd 229 fastigheter med 569 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 23 % av Sagax uthyrningsbara area och 19 % av hyresvärdet i koncernen.

FÖRVALTNING

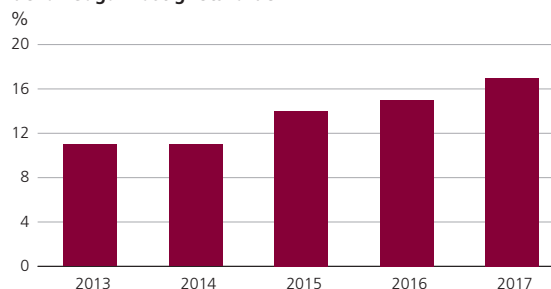
Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 445 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 6,1 år. Den absoluta merparten av hyresavtalen är triple netavtal.

Hyresintäkterna uppgick till 349 (284) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 239 (178) miljoner kronor. Driftnettot 2016 ökade med 20 % till 312 (260) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv under året.

Under 2017 har 4 896 kvadratmeter hyrts ut och uppsägningar om 9 253 kvadratmeter mottagits. Nettouthyrningen i marknadsområdet var följaktligen -4 357 kvadratmeter. Hyresavtal med en uthyrningsbar area om 14 710 kvadratmeter har förlängts under året.

Sagax har under 2017 investerat 1 (48) miljon kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Andel av Sagax fastighetsvärde



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2017 har 71 fastigheter med en uthyrningsbar area om 107 200 kvadratmeter förvärvats inom marknadsområdet för totalt 519 miljoner kronor. Det motsvarar 38 % av koncernens investeringar i fastighetsförvärv under 2017. Förvärven skedde genom förvärv av två fastighetsportföljer. Den första fastighetsportföljen omfattade 52 fastigheter uthyrda till tre hyresgäster med maskinuthyrning, bilbesiktning respektive grossisthandel som verksamhetsområde i 42 olika finska kommuner. Den andra fastighetsportföljen omfattade 19 fastigheter i Jyväskylä och Muurame för industri- och lagerändamål. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 20.

Under 2017 har även 33 mindre fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 19 000 kvadratmeter avyttrats inom marknadsområdet.

Marknadsområde Övriga Europa

I Tyskland, Danmark och Frankrike exklusive Paris, hade Sagax den 31 december 2017 ett fastighetsbestånd omfattande 18 fastigheter med 120 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Under 2017 förvärvades en fastighet i Frankrike.

Korta fakta

	2017	2016
Antal fastigheter	18	17
Uthyrningsbar area, kvm	120 000	118 000
Hyresvärde, Mkr	114	120
Ekonomisk vakansgrad, %	1	1
Hyresduration, år	16,5	17,3
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 370	1 282
Förvaltningsresultat, Mkr	81	56
Direktavkastning per 31 december, %	8,0	7,7

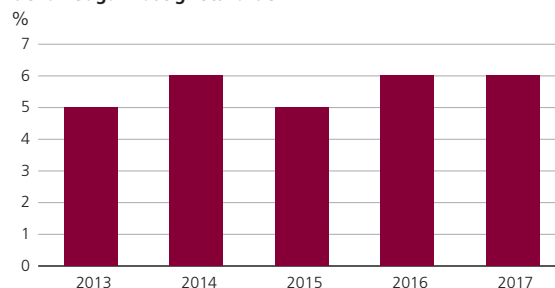
De fem största hyresgästerna motsvarande 86 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

AkzoNobel	Tillverkare av färger och specialkemikalier
Baxter	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
EPALIA	Återvinnings- och avfallshanteringsföretag Ägs av SUEZ
SUEZ	Återvinnings- och avfallshanteringsföretag
Volvo	Serviceanläggningar för lastbilar

Marknadsområde Övriga Europas fastighetsbestånd

Land	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area	Andel
Danmark	2	6 500	5 %
Tyskland	5	64 000	54 %
Frankrike exklusive Paris	11	49 400	41 %
Summa	18	120 000	100 %

Andel av Sagax fastighetsvärde



Andel av Sagax



■ Hyresvärde 5 % ■ Marknadsvärde 6 % ■ Uthyrningsbar area 5 %

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Övriga Europa omfattar 18 fastigheter med 120 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 5 % av Sagax uthyrningsbara area och 5 % av hyresvärdet.

De totala investeringarna i marknadsområdet inklusive fastighetsförvärv uppgick till 17 miljoner kronor, motsvarande 1 % av koncernens investeringar under 2017.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 37 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 16,5 år. Hyresintäkterna uppgick till 115 (97) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 81 (56) miljoner kronor. Driftnettot 2017 ökade med 15 % till 107 (93) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv under 2016.

Organisationen i Paris har under året, för fastigheter i Frankrike utanför Paris, tecknat tre nya hyresavtal avseende totalt 3 200 kvadratmeter uthyrningsbar area samt förlängt två hyresavtal avseende 2 800 kvadratmeter och mottagit tre uppsägningar avseende totalt 3 100 kvadratmeter. Nettouthyrningen i marknadsområdet Övriga Europa uppgick följaktligen till 100 kvadratmeter.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2017 har en fastighet med en uthyrningsbar area om 2 000 kvadratmeter förvärvats i Lyon i Frankrike, se sid 20, motsvarande 1 % av koncernens fastighetsförvärv under året.

Inga fastigheter i marknadsområdet har avyttrats under året.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 23 771 miljoner kronor per 31 december 2017. Samtliga fastigheter har värderats av oberoende värderingsföretag. Sagax direktavkastning och vägda direktavkastningskrav 2017 uppgick till 6,9 % respektive 7,3 %.

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 495 (440) fastigheter uppgick den 31 december 2017 till 23 771 (20 628) miljoner kronor. Förändringen av fastigheternas redovisade värde under 2017 förklaras nedan. Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras på subjektiva antaganden om framtida utveckling för en rad olika parametrar.

Nettoinvesteringarna under 2017 uppgick till 1 680 (2 780) miljoner kronor eller 8 % (17%) av ingående fastighetsvärde. Utöver detta har förändrade omräkningskurser från utländsk valuta påverkat värdet med 348 (353) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för fastigheterna har varit positiv sedan 2010. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,3 % (7,5 %) per 31 december 2017.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 113 (1 306) miljoner kronor.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Fastighetsportföljens värde har netto stigit med 304 (327) 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 808 (979) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på fastighetsmarknaden. Marknadsvärdeförändringen motsvarar 3,4 % av fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna

i Sverige uppgått till 444 (714) miljoner kronor och värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands har uppgått till 669 (592) miljoner kronor.

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 2017 till 5,9 (5,6) miljarder kronor. Detta motsvarade 25 % (27 %) av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio högst värderade fastigheter, sorterade i bokstavsordning, presenteras i tabell på sidan 33.

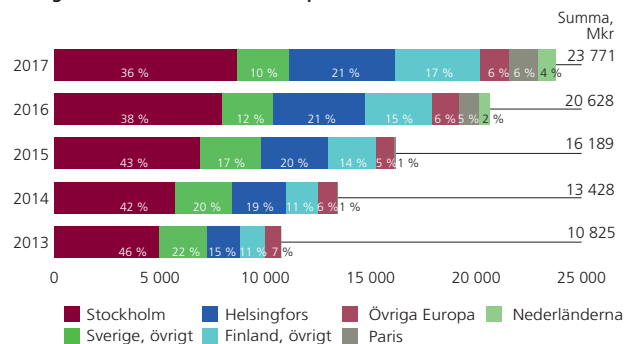
EXTERNA MARKNADSVÄRDERINGAR

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 2017 av kostnadsskäl endast har värderats externt per 31 december.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Redovisat värde 31 december 2016	20 628	440
Förvärv av fastigheter	1 382	91
Investeringar i befintligt bestånd	341	
Försäljning av fastigheter	-41	-36
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	348	
Värdeförändring	1 113	
Fastighetsbestånd 31 december 2017	23 771	495

Fastigheternas marknadsvärden per marknadsområde 2013–2017



Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2017
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	263
Avflyttningar/Omförhandlingar	-19
Allmän marknadsvärdeförändring	200
Delsumma Sverige	444
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	151
Avflyttningar/Omförhandlingar	-91
Allmän marknadsvärdeförändring	608
Delsumma Utland	669
Summa orealiserade värdeförändringar	1 113

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 anlåtits 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.

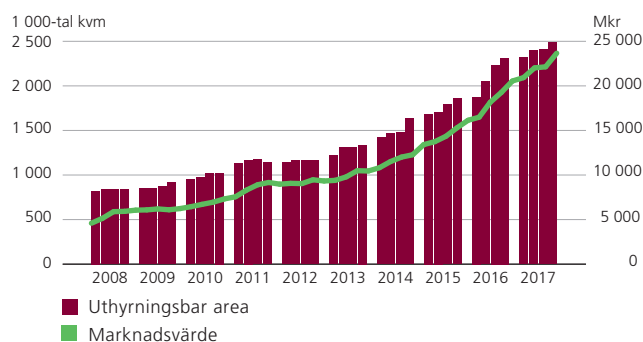
Nuvärdet av framtida bedömda driftnetton från befintliga hyresavtal motsvarade 35 % av fastigheternas externt bedömda marknadsvärde vid årets utgång. Nuvärde av driftnetton från befintliga hyresavtal i förhållande till fastigheternas

marknadsvärde är lägst i Stockholm, 23 %, Helsingfors, 29 % och Paris, 30 %. Det innebär att marknadsvärdena för fastigheterna i Stockholm, Helsingfors och Paris är mest beroende av framtida uthyrningsmöjligheter och att marknadsvärdena för fastigheterna i övriga marknadsområden är mindre beroende av framtida uthyrningsmöjligheter.

I marknadsområdet Övriga Europa utgör nuvärdet av driftnetton från befintliga hyresavtal totalt 81 % av marknadsvärdet på fastigheterna vilket förklaras av att den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 16,5 år vid årets utgång. Marknadsområdet utgörs av Tyskland, Danmark och Frankrike utanför Parisregionen.

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	Vägt direktavkastningskrav	Hyresduration, år	Vägd kalkylränta kassaflöde	Andel av marknadsvärde
Stockholm	6,0 %	4,7	8,1 %	23 %
Helsingfors	7,5 %	4,7	8,8 %	29 %
Paris	7,1 %	9,4	8,0 %	30 %
Nederländerna	8,4 %	6,4	6,9 %	41 %
Sverige, övrigt	6,9 %	10,1	8,5 %	51 %
Finland, övrigt	7,9 %	6,1	7,8 %	41 %
Övriga Europa	13,5 %	16,5	6,6 %	81 %
Genomsnitt	7,3 %	6,6	8,1 %	35 %

Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Land	Antal fastigheter
Savills Sweden	Sverige	124
Peltola & Co	Finland	298
Savills Immobilien	Tyskland	5
Jones Lang LaSalle	Nederländerna	16
Cushman & Wakefield RED	Danmark	2
Savills France	Frankrike	50
Totalt		495

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Holger-Craaford Strasse 26	Hechingen, Tyskland	64 000
Inteckningen 5	Lund, Sverige	23 800
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	93 800
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Jordbromalm 6:13	Haninge, Sverige	16 100
Kaapelitie 4	Uleåborg, Finland	67 600
Karaportti 8	Esbo, Finland	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	61 900
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Verkmästaren 4	Solna, Sverige	16 000
Totalt		463 500

Finansiering

Sagax egna kapital uppgick till 11 356 (8 709) miljoner kronor vid utgången av 2017. De räntebärande skulderna uppgick till 13 691 (12 565) miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 50 % (54 %). Räntetäckningsgraden uppgick till 370 % (339 %). Bolaget har åsatts en rating om Ba1 med "positive outlook" av Moody's Investor Service.

BAKGRUND

Sagax bedriver en mycket kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Tillgångarna uppgick till 27 240 (23 104) 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 444 (409) miljoner kronor och utgjorde verksamhetens största kostnad. För 2017 uppgick räntetäckningsgraden till 370 % (339 %) och belåningsgraden till 50 % (54 %) 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 2,3 (2,7) år vid årsskiftet. Räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,1 (3,6) år vid årsskiftet vilket bedöms medföra låg refinansieringsrisk med beaktande av bolagets belåningsgrad och ställning i övrigt. Under 2018 skall totalt 316 (444) miljoner kronor återbetalas, motsvarande 2 % (4 %) av de räntebärande skulderna vid utgången av 2017.

Koncernen har finansiella åtaganden (covenants) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad. Sagax uppfyller samtliga åtaganden. Något förtida refinansieringsbehov till följd av dessa åtaganden är inte sannolikt och bolagets finansiella ställning är således god.

Efter att ha ansökt om en officiell rating åsattes bolaget i augusti en rating om Ba1 med så kallad "positive outlook" av Moody's Investors Service. Den erhållna ratingen understiger Investment Grade (Baa3) med 1 steg.

EGET KAPITAL

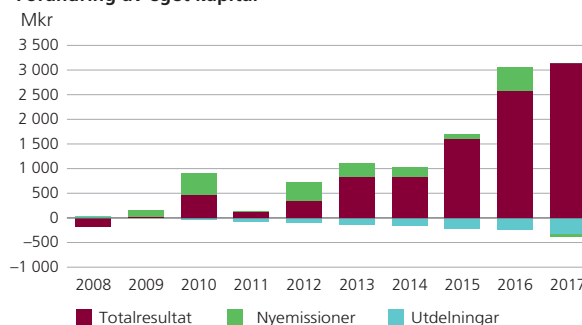
Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Det egna kapitalet uppgick till 11 356 (8 709) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 42 % (38 %).

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2017 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, 63 563 169 D-aktier och 16 784 028 preferensaktier utestående. Innehav av återköpta egna aktier uppgick härutöver till 1 000 000 B-aktier. I nedanstående diagram förklaras utvecklingen av eget kapital sedan 2008 med angivande av orsaker till förändringarna.

Eget kapital per aktie den 31 december 2017 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 2017 uppgick eget kapital till 54,30 (39,21) kronor per A- och B-aktie, 35,00 (35,00) kronor per D-aktie och 32,00 (32,00) kronor per preferensaktie. Stamaktier av serie D berättigar till utdelning om fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

Årsstämman den 4 maj 2017 beslutade om ett inlösen-erbjudande där 71 % av samtliga preferensaktier sedan kom att lämnas in som en följd av erbjudandet, se sidan 51. Per 31 december 2017 uppgick preferenskapitalet följaktligen endast till 537 (1 864) miljoner kronor motsvarande 5 % (21 %) av koncernens egna kapital.

Förändring av eget kapital



RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 50 % (54 %) 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 åtta börsnoterade icke säkerställda obligationslån om totalt 4 674 (2 898) miljoner kronor och dels av ett icke säkerställt företagscertifikatprogram om 1 275 (1 156) miljoner kronor. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, Svenska Handelsbanken, HSBC samt Den Danske bank. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 13 691 (12 565) miljoner kronor varav 5 848 (5 718) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2017 ökat främst till följd av fastighetsförvärv i Finland och Nederländerna. Till följd av valutakursförändringar har skulderna ökat med 166 (206) miljoner kronor under 2017. I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 75 (70) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas därför till 13 616 (12 495) miljoner kronor i balansräkningen.

Nettoskuld i förhållande till verksamhetens intjäning kan mätas som Nettoskuld/EBITDA. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,1 (8,7) gånger EBITDA för 2017, se nedan. Nettoskulden uppgick till 13 182 (12 047) miljoner kronor och beräknas som räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar om 7 miljoner kronor, likvida medel om 60 miljoner kronor och börsnoterade aktier om 442 miljoner kronor. EBITDA uppgick till 1 620 (1 386) miljoner kronor och beräknas som driftnetto om 1 558 miljoner kronor med avdrag för kostnader för central administration om 77 miljoner kronor och med tillägg av erhållen utdelning om 139 miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.

Åtaganden i låneavtal

Banklån

Banklånen motsvarade 33 % (41 %) 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 förse 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 20 % (14 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Obligationslånen uppgick till 4 674 (2 898) miljoner kronor och är inregistrerade på privatobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Obligationslån om 2 050 miljoner kronor respektive 50 miljoner euro har emitterats under året samtidigt som obligationslån om 600 miljoner kronor har återköpts eller förtidsinlösts. I not 17 redogörs för obligationslånen 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

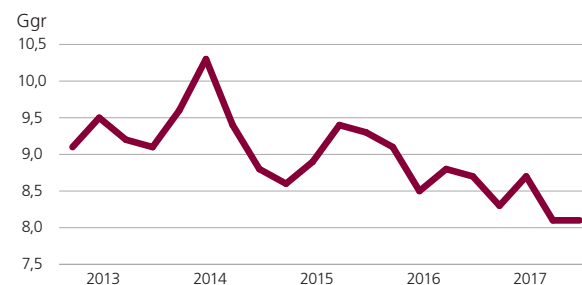
Program för emission av företagscertifikat ger bolaget möjlighet att emittera i svenska kronor och euro. Rambeloppet uppgår till 1 500 miljoner kronor respektive 200 miljoner euro. Löptiden för certifikaten är högst ett år och vid årsskiftet var certifikat om motsvarande 1 275 (1 156) miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,3 (0,2) år. Utestående certifikat motsvarade 5 % (6 %) 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 2016	12 565
Refinansieringar	3 355
Amorteringar	-2 395
Valutakursförändring	166
Räntebärande skulder 31 december 2017	13 691
Periodiserade upplåningskostnader	-75
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2017	13 616

Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



Finanspolicy

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

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

Kapitalbindning

Sagax redovisade långfristiga räntebärande skulder uppgick till 11 937 (10 896) miljoner kronor motsvarande 88 % (87 %) av de totala räntebärande skulderna. De redovisade kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 679 (1 600) miljoner kronor motsvarande 12 % (13 %) av de räntebärande skulderna, varav 1 275 (1 156) miljoner kronor avsåg certifikat. Företagscertifikat kan aldrig kan vara längre än 364 dagar och redovisas därför alltid som kortfristiga. Kapitalbindning avseende 2018 enligt tabell på sidan 37 uppgick till 316 miljoner kronor, motsvarande 2 % av de räntebärande skulderna. Företagscertifikat om 1 175 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 refinansieringsrisk. Bolaget begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax eftersträvar även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 3,1 (3,6) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna var pantbrev om sammanlagt 15 537 (15 529) miljoner kronor pantsatta vid årsskiftet. Som säkerheter hade även bankinlåning om totalt 1 (97) miljon 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 2,3 (2,7) 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 (6,6 år) och ett lågt inslag av fastighetskostnader blir bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde förutsägbart under överskådlig framtid. Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av hedgingens storlek, löptider och val av finansiellt derivat. Även förändringar av Stibor- och Euriborräntorna medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras.

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,0 % (3,3 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. I stapeldiagrammet på sidan 37 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 ränteswappavtal. Förändringen jämfört med förra årsskiftet är därutöver att den genomsnittliga kostnaden för ränteswapparnas fasta del har minskat med 0,1 procentenhet under året.

Räntederivat

Sagax räntederivat om sammanlagt 8 010 (7 190) miljoner kronor i nominellt värde begränsade följaktligen ränterisken den 31 december 2017, motsvarande 59 % (59 %) 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 orealiserade värdeförändringar i resultatet. Orealiserade värdeförändringar påverkar årets resultat men inte kassaflöde eller förvaltningsresultat.

Redogörelse för Sagax exponering mot värdeförändringar för finansiella derivat finns på sidan 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 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 4,5 (5,5) år. Vid årsskiftet omfattade ränteswapparna ett nominellt belopp om 4 497 (4 470) miljoner kronor, motsvarande 56 % (62 %) av räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Räntetak

Räntetaken omfattade 3 513 (2 720) 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 2,2 (3,1) år och en genomsnittlig strikeränta om 1,8 % (1,8 %).

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 -421 (-527) miljoner kronor per 31 december 2017. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen.

Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Skulle ränte-

läget förändras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivatens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad. Mer om principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. I avsnittet om ränterisk och riskhantering på sidan 47 redogörs för effekterna på Sagax resultat vid antaganden om förändringar av underliggande swapkurvor.

Effekten på resultatet 2017 av omvärderingar av Sagax derivatavtal uppgick till 107 (-62) miljoner kronor och bestod av realiserad värdeförändring. Därutöver har resultatet påverkats med 65 (-38) miljoner kronor till följd av omvärderingar av räntederivat i joint ventures.

Räntederivatens tidsfaktor

I diagrammet på sidan 38 redovisas i vilken takt undervärdet för de finansiella derivaten per 31 december 2017 upplöses till följd av endast tidsfaktorn, om allt annat antages vara lika som vid årsskiftet. Under 2018 skulle 104 miljoner kronor av reserven om 421 miljoner kronor för undervärdet lösas upp och intäktsföras och efter fem år skulle totalt 391 miljoner kronor lösas 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.

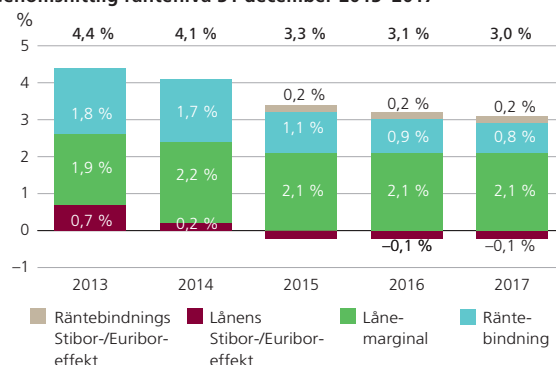
Övriga finansiella kostnader

I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår kostnader vilka periodiseras över

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2017

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2018	6 240	2,1 %	46 %	316	2 %
2019	995	2,9 %	7 %	2 982	22 %
2020	817	3,7 %	6 %	2 955	22 %
2021	2 423	3,7 %	18 %	2 785	20 %
2022	1 650	3,1 %	12 %	4 653	34 %
>2022	1 566	4,7 %	11 %	-	-
Summa/ genomsnitt	13 691	3,0 %	100 %	13 691	100 %

Genomsnittlig räntenivå 31 december 2013–2017



Derivatavtal vid årsskiftet, se sidan 38. [LÄS MER](#)
Ränterisk, se sidan 48.

respektive facilitets löptid. Dessa kostnader kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångsersättningar till kreditgivare. Per 31 december 2017 fanns 75 (70) miljoner kronor redovisade som periodiserade upplåningskostnader i Sagax balansräkning.

Under 2017 redovisades totalt 28 (25) miljoner kronor som avskrivning av periodiserade upplåningskostnader. Som övriga finansiella kostnader räknas även kostnader för lånelöften hos kreditinstituten. Kostnader för dessa lånelöften under 2017 uppgick till 12 (9) miljoner kronor.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick till 2 268 (1 899) miljoner kronor motsvarande 8 % (8 %) 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.

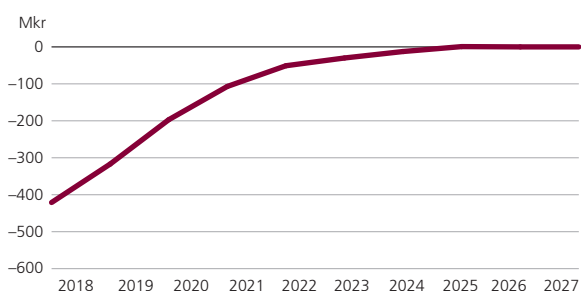
Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 31 december 2017 till 162 (-50) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 2 018 (884) miljoner kronor varav 60 (222) miljoner kronor i form av likvida medel och 1 958 (662) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat inkluderas ej i disponibel likviditet. Vid årsskiftet fanns avtal med SEB, Nordea, Den Danske Bank och Swedbank om revolverande kreditfaciliteter om totalt 3 355 (2 131) miljoner kronor, varav 1 722 miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB, Nordea och Carnegie om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 324 (200) miljoner kronor varav 236 (200) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfterna.

Räntederivat 31 december 2017

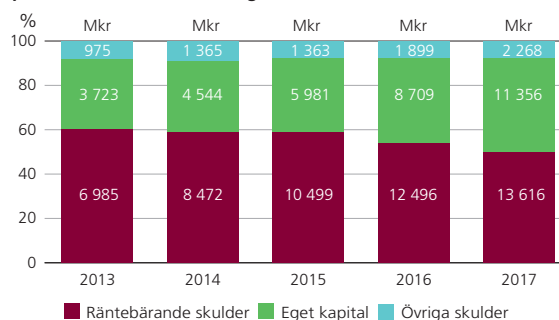
Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2018	692	–	1,8 %
2019	862	–15	1,3 %
2020	905	–46	2,9 %
2021	2 335	–138	2,6 %
2022	1 650	–37	1,9 %
>2022	1 566	–185	2,5 %
Summa/genomsnitt	8 010	–421	2,3 %

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

Tidsfaktorns påverkan på räntederivatens marknadsvärde



Kapitalstrukturens utveckling



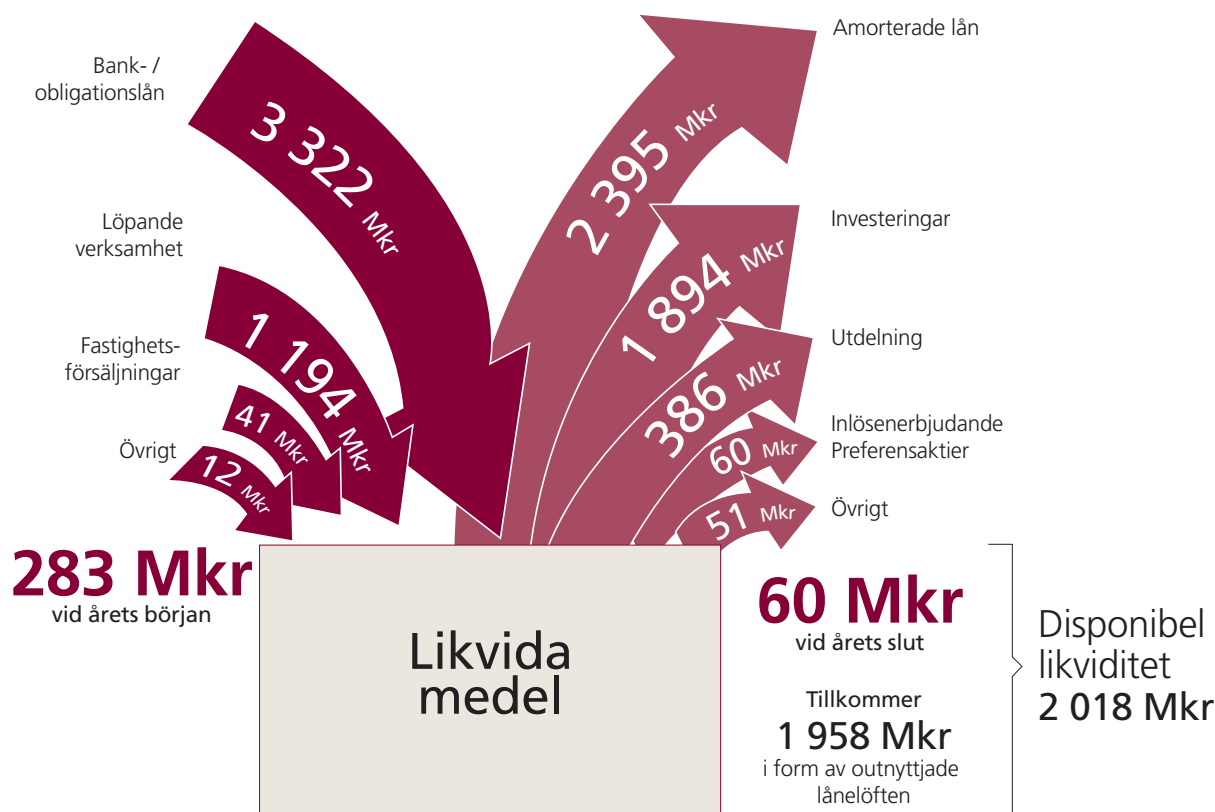
Sagax har härutöver avtalat med Swedbank om en revolverande kreditfacilitet om 5 miljoner euro som står till förfogande avseende vissa specifika finska fastigheter till och med januari 2019. Faciliteten var outnyttjad vid årsskiftet. Sagax innehav av börsnoterade aktier uppgick till 442 (248) miljoner kronor och bestod huvudsakligen av aktier i NP3 Fastigheter AB.

SAGAX REDOVISADE KASSAFLÖDE UNDER 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 194 (965) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att joint ventures och intresseföretags kassaflöden under 2017 återinvesterats i dessa verksamheter. Under året erhöles totalt 139 (128) miljoner

kronor i utdelning från joint ventures och intresseföretag, vilken inkluderats i det redovisade kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med netto -26 (12) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -1 855 (-2 916) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde netto 464 (1 970) miljoner kronor under året varav 3 322 (3 064) miljoner kronor till följd av refinansieringar. Totalt 2 395 (1 283) miljoner kronor i amorteringar belastade kassaflödet från finansieringsverksamheten och 386 (299) miljoner kronor betalades i utdelning till aktieägarna under året. Sammantaget har likvida medel förändrats med -223 (32) miljoner kronor under 2017, se kassaflödesanalys på sidan 78.

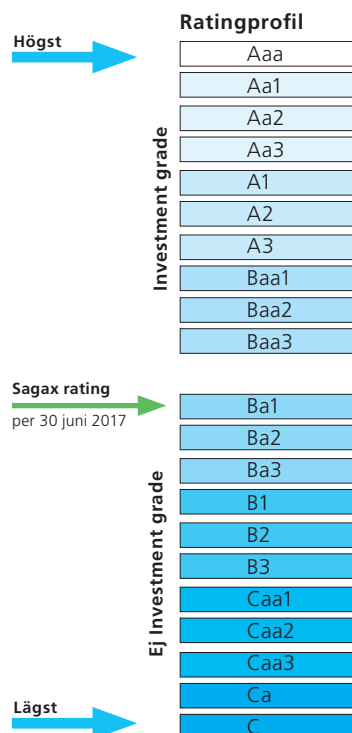


KREDITRATING

Sagax ansökte och erhöll i augusti 2017 en officiell rating om Ba1 med så kallad "positive outlook" av Moody's Investors Service. Den erhållna ratingen baserar sig på Sagax ställning per 31 juni 2017 och understiger Investment Grade (Baa3) med 1 steg. Moody's Investor Services ratingskala framgår av modellen till höger.

Moody's Investor Service använder en rating metodologi för att fastställa en ratingprofil för Sagax enligt ratingskalan. Nedanstående ratingtabell utgör en viktig komponent i denna metodologi. En fullständig beskrivning av rating metodologin för "REITs and Other Commercial Property Firms" återfinns på www.moody.com.

Sagax arbetar aktivt för att stärka bolagets nyckeltal i syfte att nå en rating om Baa3. En officiell rating i kategorin Investment Grade bedöms vara till godo för Sagax då det skulle innebära en effektiv tillgång till den europeiska kapitalmarknaden vilket innebär en lägre refinansieringsrisk och möjliggör lägre finansieringskostnader och längre kapitaldurationer.

RATINGSKALA – MOODY'S INVESTOR SERVICES**Nedan redovisas ratingtabell erhållen från Moody's i augusti 2017**

REITs and Other Commercial Property Firms Industry Grid	As of 30 June 2017		Moody's 12–18 Month Forward View As of 8/21/2017	
	Measure	Score	Measure	Score
Factor 1: Liquidity and Funding (24.5 %)				
a) Liquidity Coverage	Ba	Ba	Ba	Ba
b) Debt Maturities	Baa	Baa	Baa	Baa
c) FFO Payout	35.9 %	Aa	40–45 %	Aa
d) Amount of Unencumbered Assets	19.6 %	Caa	25–35 %	B
Factor 2: Leverage and Capital Structure (30.5 %)				
a) Debt/Gross Assets	53.9 %	Ba	40–50 %	Baa
b) Net Debt/EBITDA	8.7x	B	7x–8x	Ba
c) Secured Debt/Gross Assets	29.6 %	Ba	20–25 %	Ba
d) Access to Capital	Ba	Ba	Ba	Ba
Factor 3: Market Position and Asset Quality (22 %)				
a) Franchise/Brand Name	Baa	Baa	Baa	Baa
b) Gross Assets (US\$ Million)	\$3,108.7	Baa	\$2,800–\$3,200	Baa
c) Diversity: Location/Tenant/Industry/Economic	Baa	Baa	Baa	Baa
d) Development Pipeline	5.0 %	A	5 %	A
e) Asset Quality	Ba	Ba	Ba	Ba
Factor 4: Cash Flow and Earnings (23 %)				
a) EBITDA Margin (YTD)	86.2 %	Aa	86.8 %	Aa
b) EBITDA Margin Volatility	4.0 %	Baa	2–5 %	Baa
c) EBITDA/Fixed Charges (YTD)4	3.2 %	A	3x–3.2x	A
d) Joint Venture Exposure (YTD)	10.9 %	Baa	10 %	Baa
Rating:				
a) Indicated Rating from Grid		Baa3		Baa2
b) Actual Rating Assigned				Ba1

Joint ventures och intresseföretag

Joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 278 miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2017 samtidigt som 139 miljoner kronor lämnades i utdelningar till Sagax.

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

Sagax andel av förvaltningsresultat i joint ventures och intresseföretag under året uppgick till 278 (247) miljoner kronor. Bolagets andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 541 (565) miljoner kronor och andelen av värde-

förändringar på räntederivat uppgick till 65 (–38) miljoner kronor under året. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures och intresseföretag uppgick till 2 632 (1 667) miljoner kronor varav 2 259 (1 667) miljoner kronor redovisas som andelar enligt kapitalandelsmetoden och därtill hörande finansiellt instrument redovisas till 373 (–) miljoner kronor efter marknadsvärdering enligt IAS 39
Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

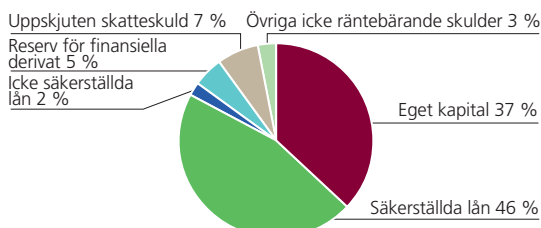
Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hysesintäkter, Mkr	548	544	2 363	2 189
Förvaltningsresultat, Mkr	254	247	1 314	1 111
Årets resultat, Mkr	769	552	2 591	2 343
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	127	124	151	122
Antal fastigheter	69	54	346	356
Hysesvärde, Mkr	591	615	2 541	2 386
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 603	6 330	38 883	33 629
Uthyrningsbar area, kvm	650 000	702 000	1 636 000	1 638 000
Hysesduration, år	4,5	5,3	9,2	8,1
Ekonomisk vakansgrad, %	6	4	2	3
Räntebärande skulder, Mkr	3 287	3 461	25 575	22 442
Kapitalbindning, år	2,6	3,1	5,0	4,1
Räntebindning, år	2,8	3,2	5,0	4,6
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–328	–424	–544	–723

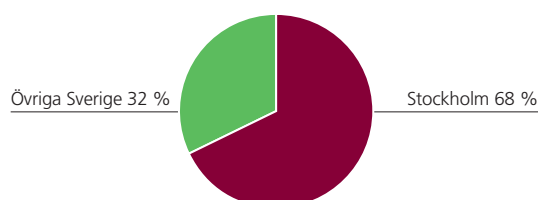
Ytterligare om Sagax joint ventures, se not 23 på sidan 107.  Rapport över koncernens totalresultat, se sidan 74.

SÖDERPORT

Kapitalstruktur 31 december 2017



Fastighetsvärde per segment 31 december 2017



Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterat hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, Mkr
Stockholm	48	405	367 000	3,6	92 %	4 522
Övriga Sverige	21	186	283 000	6,2	99 %	2 081
Totalt	69	591	650 000	4,5	94 %	6 603

SÖDERPORT HOLDING AB

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen för Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltning på vissa orter ombesörjes av Hemfosa.

Söderport bidrog med 127 (124) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2017.

Motsvarande 69 % av Söderports hyresvärde om 591 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2017. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 35 (25) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 6 % (4 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 9 (6) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 92 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid årets slut.

Under året har 15 fastigheter förvärvats för 352 miljoner kronor med en uthyrningsbar area om 82 000 kvadratmeter. I det befintliga fastighetsbeståndet har 366 miljoner kronor investerats under året.

En fastighet i Göteborg såldes under första kvartalet för 979 miljoner kronor. Som en del av transaktionen har Söderport investerat i köparbolaget motsvarande en ägarandel om 25 %. Ytterligare två fastigheter har sålts under året för totalt 22 miljoner kronor.

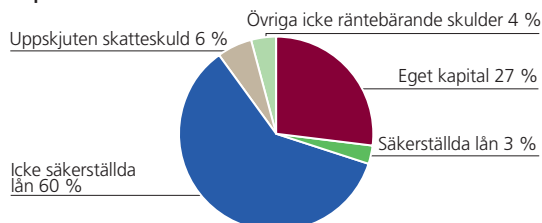
Samarbetet mellan Hemfosa och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Söderport. Aktieägaravtalet reglerar till exempel beslutsordning för investeringar och försäljningar. Aktieägaravtalet reglerar även hembud och hur försäljning av aktier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

Direktavkastningen uppgick till 6,2 % (7,1 %) under 2017. Förändringen förklaras främst av fastighetsförsäljningen i Göteborg samt positiva omvärderingar av fastigheter under året.

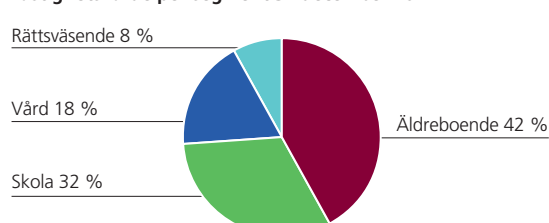
Söderports externa lån uppgick vid årsskiftet till 3 287 (3 461) miljoner kronor med en genomsnittlig vägd kapitalbindning om 2,6 (3,1) år. Genomsnittlig vägd räntebindning uppgick till 2,8 (3,2) år.

HEMSÖ

Kapitalstruktur 31 december 2017



Fastighetsvärde per segment 31 december 2017



Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterat hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, Mkr
Äldreboende	172	1 041	739 000	9,5	100 %	16 412
Utbildning	103	826	523 000	10,6	99 %	12 620
Vård	62	413	268 000	6,4	94 %	6 796
Rättsväsende	9	212	106 000	7,2	99 %	3 055
Totalt	346	2 492	1 636 000	9,2	98 %	38 883

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 151 (122) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2017 efter att resultatet i Hemsö Intressenter belastats med kostnader för räntor.

Hemsö äger och utvecklar samhällsfastigheter, fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Fastighetsbeståndet omfattade 346 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 39 miljarder kronor den 31 december 2017. Av det totala fastighetsvärdet är 78 % hänförligt till Sverige, 12 % till Tyskland och 10 % till Finland. Motsvarande 81 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Av Hemsös kontrakterade hyror kommer 59 % från kommun, landsting eller stat. Cirka 95 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. En genomsnittlig återstående hyresavtalstid om 9,2 (8,2) år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 98 % (97 %). Direktavkastningen uppgick till 5,2 % (5,7 %) under 2017.

Under 2017 har 27 fastigheter förvärvats för 2 668 miljoner kronor och 36 fastigheter avyttrats för 1 587 miljoner kronor. Härutöver har 2 190 miljoner kronor investerats i

befintligt fastighetsbestånd, varav 1 851 miljoner kronor i nyproduktion och 339 miljoner kronor avseende nyuthyrningar och underhåll.

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 25 575 (22 483) miljoner kronor varav säkerställda banklån 1 220 (2 602) miljoner kronor, icke säkerställda obligationslån 20 317 (14 802) miljoner kronor och utestående företagscertifikat 4 038 (5 038) miljoner kronor.

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. I enlighet med IAS 39 har finansiellt instrument avseende Hemsö Intressenter AB marknadsvärderats till 373 (-) miljoner kronor under året.

Hemsö har en långfristig A- rating, med stabil utsikt, samt en kortfristig A-2/K1 rating från ratinginstitutet 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 sedan 2012.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 1 januari 2018. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. 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. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 22 % (22 %) schablonskatt. Sagax resultatandelar från joint ventures är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

Som jämförelse kan konstateras att det i Sagax bokslutskommuniké för 2017 kommunicerades att förvaltningsresultatet för 2018, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar beräknas uppgå till 1 490 miljoner kronor.

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2017

I tabellen på sidan 45 presenteras Sagax redovisade intjäningsförmåga per 31 december under åren 2012-2017 och förändringarna mellan årsskiften 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 2017 har medfört att hyresvärdet ökat med 166 miljoner kronor och fastighetskostnaderna med 35 miljoner kronor. Vakanser i förvärvat fastighetsbestånd ökade vakansvärdet med 22 miljoner kronor. Totalt ökade driftnettot med 110 miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv under året.

Fastighetsförsäljningar under året minskade hyresvärdet med 13 miljoner kronor samtidigt som fastighetskostnaderna minskade med 3 miljoner kronor. Totalt minskade driftnettot med 4 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året.

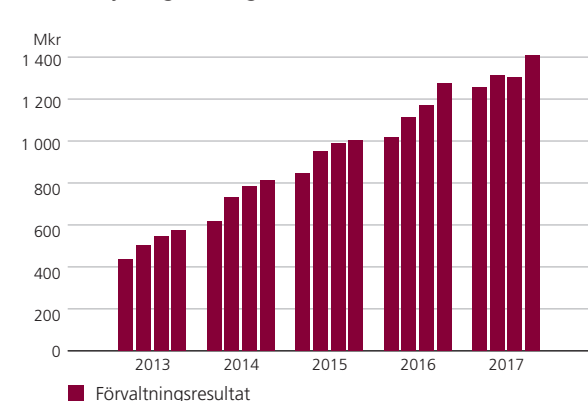
Finansnettot har ökat med 7 % till -448 miljoner kronor vilket främst förklaras av att bolaget ökat de räntebärande skulderna under året i samband med finansiering av fastighetsförvärv. Eurokursens utveckling har medfört att driftnettot ökat med 26 miljoner kronor.

Resultat efter skatt (schablonskatt) som tillfaller A- och B-aktieägarna har ökat med 11 % (27 %) till 939 (843) miljoner kronor, motsvarande 5,93 (5,33) kronor per A- och B-aktie.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2018	1 jan 2017
Hyresvärde	2 099	1 880
Vakans	-122	-121
Hyresintäkter	1 977	1 759
Fastighetskostnader	-333	-268
Driftnetto	1 644	1 491
Central administration	-77	-68
Joint ventures och intresseföretag	290	271
Finansnetto	-448	-418
Förvaltningsresultat	1 410	1 277
Skatt	-310	-281
Resultat efter skatt	1 100	996
– varav ägare av preferensaktier	34	117
– varav ägare av D-aktier	127	37
– varav ägare av A- och B-aktier	939	843

Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Utveckling av aktuell intjäningsförmåga 2012–2017 per 31 december

Belopp i miljoner kronor	2012					2013					2014				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	31 dec 2012	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2014	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2015
Hyresvärde	50	-9	31	-8	901	16	10	133	-9	1 051	5	23	199	-11	1 267
Vakans	-10	0	-0	-	-66	-9	-	-5	-	-80	10	-1	-5	1	-74
Hyresintäkter	40	-9	31	-8	835	7	10	129	-9	971	15	22	194	-10	1 193
Fastighets-kostnader	0	0	-1	1	-117	-7	-	-15	0	-138	-3	-2	-27	0	-170
Driftnetto	39	-9	30	-7	718	-	10	114	-9	833	12	20	167	-10	1 023
Central administration					-38					-42					-47
Resultatandel från joint venture					48					106					198
Finansnetto					-298					-323					-362
Förvaltningsresultat					430					574					812
Skatt					-95					-126					-179
Resultat efter skatt					335					448					633
varav tillkommer															
– ägare av preferensaktier					100					100					111
– ägare av D-aktier					ET					ET					ET
– ägare av A- och B-aktier					235					348					522
Investeringar och avyttringar	260	-	203	-68		137	-	1 126	-94		236	-	1 726	-94	

Belopp i miljoner kronor	2015					2016					2017				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2016	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2017	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2018
Hyresvärde	16	-21	200	-9	1 453	32	31	399	-36	1 880	34	30	166	-13	2 099
Vakans	11	1	-2	5	-59	1	-1	-63	2	-121	16	-1	-22	6	-122
Hyresintäkter	27	-20	198	-4	1 394	34	30	336	-34	1 759	51	30	144	-7	1 977
Fastighets-kostnader	-7	0	-19	1	-195	-18	-4	-59	8	-268	-29	-4	-35	3	-333
Driftnetto	20	-20	179	-3	1 199	16	26	278	-26	1 491	22	26	110	-4	1 644
Central administration					-57					-68					-77
Resultatandel från joint venture					236					271					290
Finansnetto					-371					-418					-448
Förvaltningsresultat					1 008					1 277					1 410
Skatt					-222					-281					-310
Resultat efter skatt					786					996					1 100
varav tillkommer															
– ägare av preferensaktier					117					117					34
– ägare av D-aktier					ET					37					127
– ägare av A- och B-aktier					670					843					939
Investeringar och avyttringar	200	-	2 200	-36		252	-	3 477	-949		346	-	1 384	-41	

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 55 % (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 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 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.

I not 13 redovisas känslighetsanalys för fastighetsvärden vid förändrade antaganden om direktavkastningskrav, kalkylränta, hyresintäkter och fastighetskostnader.

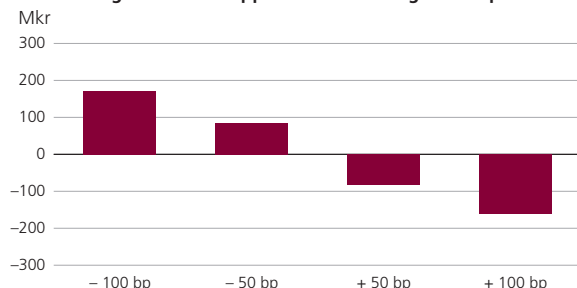
FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

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 8 010 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

Omvärdering av ränteswappar vid förändring av swapkurvor



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 226 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -231 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, börsnoterade obligationslån och företagscertifikat. Motparter i kreditfaciliteterna är svenska och utländska af-färsbanker. 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.

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2017

Förändring, %	-20	-10	0	+10	+20
Värdeförändring, Mkr	-4 754	-2 377	-	2 377	4 754
Belåningsgrad, %	61	55	50	46	43

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2017

Förändring, %-enheter	-10	-5	0	+5	+10
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	330	350	370	390	ET

LIKVIDITETSRISK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren, se not 17 där förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. Bolaget hade vid årsskiftet en tillgänglig likviditet om 2 018 (884) miljoner kronor varav outnyttjade lånelöften om totalt 1 958 (662) miljoner kronor, se avsnittet Rörelsekapital på sidan 38. 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 2017 uppgick de räntebärande skulderna till 13 691 (12 565) miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 december 2017 skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 52 (23) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 14 (28) 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 97 (67) miljoner kronor och en sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat räntekostnaderna med 31 (17) miljoner kronor på årsbasis.

Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 2,1 (2,7) år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.

VALUTARISK

Sagax ägde vid årsskiftet 298 (258) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland, 50 (43) fastigheter i Frankrike och 16 (9) fastigheter i Nederländerna, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2017 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 5 848 (5 718) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland, Frankrike och Nederländerna uppgick vid samma tidpunkt till 12 566 (10 194) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 4 910 (3 389) 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.

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, 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.

Sagax har lämnat separat Hållbarhetsrapport avseende 2017 års verksamhet, se sidorna 150-157.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Skatteverket har i ett beslut den 20 december 2016 avseende beskattningsåret 2014 nekat koncernbolaget Sagax Bruket Fastigheter AB avdrag för underskott om 277 miljoner kronor samt påfört skattetillägg om 28 miljoner kronor. Skatteverket har även i ett beslut den 7 december 2017 avseende beskattningsåret 2015 nekat koncernbolaget Firethorne AB avdrag för underskott om 1 166 miljoner kronor. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktiga och berörda bolag har därför överklagat besluten. I de fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer bolaget att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till -89 respektive -171 miljoner kronor. Sagax har ej reserverat för dessa risker.

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. Den svenska regeringen har skickat en remiss om förslag till nya skatteregler för företagssektorn till Lagrådet för yttrande. Förslaget innehåller bland annat nya ränteavdragsbegränsningsregler. Regeringens förslag innebär en avdragsbegränsning för ett så kallat negativt räntenetto motsvarande maximalt 30 % av ett bolags skattemässiga EBITDA. Vidare föreslås en förenklingss-

regel där ett negativt räntenetto får dras av upp till 5 000 000 kronor. Bolagsskatten föreslås även sänkas i två steg, det första steget innebär en sänkning till 21,4 % år 2019 och det andra steget en sänkning till 20,6 % år 2021. Regeringens förslag är en konsekvens av EU-rådets direktiv (2016/1164) från 2016 och liknande regler har eller kommer att föreslås av regeringarna i de övriga EU-länder i vilka Sagax bedriver verksamhet. Sagax har inlett arbetet med att utvärdera effekterna av de föreslagna ränteavdragsbegränsningsreglerna i respektive land. Då det fortfarande endast är förslag och det råder oklarhet över tolkning av delar i förslagen kan effekten för Sagax ännu inte fastställas men en preliminär bedömning är att bolaget endast i mycket begränsad omfattning kommer att påverkas av begränsningsreglerna. I not 12 redogörs för Sagax skattekostnader.

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.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2017¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-21	+/-16	+/-16
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-20	+/-15	+/-15
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+3	-/+2	-/+2
Räntekostnader med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-52/-14	-41/-11	-41/-11
Räntekostnader utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-97/+31	-76/+24	-76/+24
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+178/-180	+178/-180
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-79	+/-60	+/-491
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2018	+/-10 %	+/-18	+/-14	+/-14

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures och intresseföretag.

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

3) 22 % schablonskatt beaktad.

Aktien och ägarna

*Sagax har fyra aktieslag som alla är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.
Bolagets börsvärde uppgick till 18 miljarder kronor den 31 december 2017.*

Sagax hade vid årets utgång 9 348 (8 816) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 18 080 (15 459) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Totalt fanns 239 622 149 aktier utestående vid årets utgång varav 1 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar, se även sammanställning över aktieslagens rösträtter och aktiekapitalandelar på sidan 54.

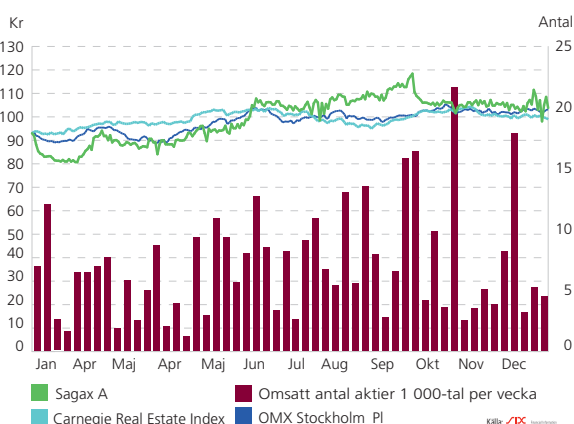
Enligt bolagsordningen ger varje preferensaktie företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie. Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

Aktiehandeln 2017

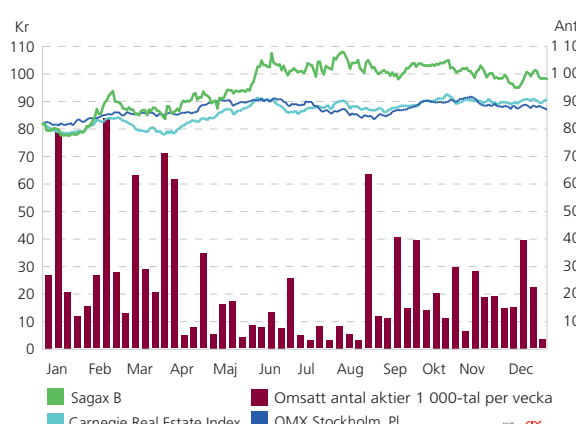
	Betalkurs, kr		Omsättnings- hastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym, Mkr	
	31 dec 2017	31 dec 2016	2017	2016	2017	2016
A-aktier	103,80	93,00	3	2	0,2	0,1
B-aktier	98,20	81,75	8	7	4,2	3,0
D-aktier ¹⁾	29,92	28,30	31	111	2,0	2,3
Preferens- aktier	33,40	30,40	28	30	1,3	2,2

¹⁾ Aktierna nyemitterades i november 2016

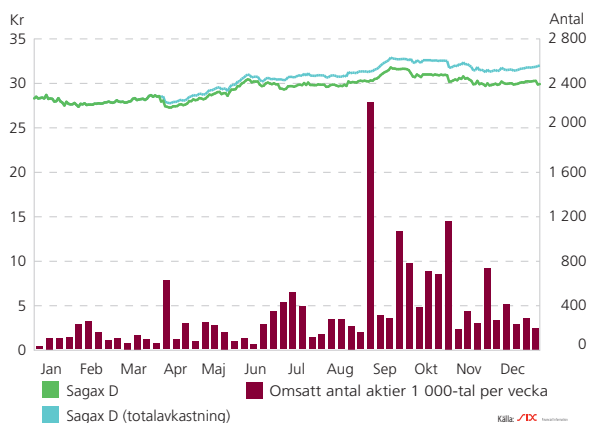
A-aktiens kursutveckling 2017



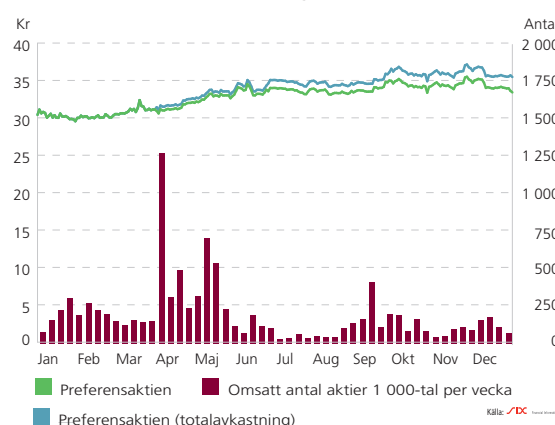
B-aktiens kursutveckling 2017



D-aktiens utveckling 2017



Preferensaktiernas kursutveckling 2017



LÄSMER >> Händelser efter årets utgång, se sidan 73.
Bolagsstyrningsrapport, se sidan 58.
Kallelse till årsstämma 2017, se sidan 142.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 419 338 761 kronor och fördelades på totalt 239 622 149 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).

Årsstämman den 4 maj 2017 beslutade om ett inlösenerbjudande där preferensaktieägare erbjöds 1,15 D-aktie, alternativt 1 D-aktie samt kontant betalning om 4,00 kronor per aktie. 71 % av samtliga preferensaktier lämnades in som en följd av erbjudandet varav 62 % byttes mot 1,15 D-aktier och 38 % byttes mot 1,00 D-aktier samt 4,00 kronor per preferensaktie. Det egna kapitalet minskade netto med 67 miljoner kronor men aktiekapitalet ökade med 6 miljoner kronor, se även sidan 83.

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 2018 att besluta om att utdelning skall ske med 1,80 (1,45) kronor per A- respektive B-aktie, en höjning av utdelningen med 24 %. 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 446 (382) miljoner kronor, motsvarande 33 % (35 %) av förvaltningsresultatet.

Största aktieägare 31 december 2017¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	5 137 400	37 693 025	1 886 745	775	18,7 %	25,3 %
Rutger Arnhult med bolag	2 834 659	17 272 079	1 689 658	3 017	9,1 %	13,2 %
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	467 742	–	8,3 %	10,6 %
Tredje AP-fonden	–	12 113 829	–	–	5,1 %	3,4 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	10 170 192	–	–	4,2 %	2,8 %
Fjärde AP-fonden	2 858	3 147 710	3 554 699	–	2,8 %	1,9 %
Avanza Pension	27 368	409 959	4 561 590	1 400 119	2,7 %	1,8 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 069 433	–	2,1 %	1,4 %
Handelsbanken Fonder	–	4 190 000	–	–	1,7 %	1,2 %
Swedbank Robur Fonder	383 731	3 442 778	173 942	–	1,7 %	2,1 %
Erik Selin med bolag	536 618	2 160 000	1 039 881	–	1,6 %	2,4 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 500 000	1,5 %	1,0 %
ICA-Handlarnas Förbund	–	–	3 312 011	–	1,4 %	0,9 %
SEB Fonder	–	3 277 915	–	–	1,4 %	0,9 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	3 136 000	–	1,3 %	0,9 %
Lars Ingvarsson med bolag	130 000	1 673 205	131 264	–	0,8 %	0,9 %
Nordnet Pensionsförsäkring	33 383	418 316	1 093 676	279 173	0,8 %	0,6 %
Stiftelsen Stockholms Sjukhem	–	–	1 800 000	–	0,8 %	0,5 %
Skandia Liv	128 686	1 467 437	48 377	52 215	0,7 %	0,8 %
Odin Fonder	–	1 497 156	–	–	0,6 %	0,4 %
Summa 20 största ägare	11 213 436	116 418 931	28 131 684	5 235 299	67,2 %	72,9 %
Övriga aktieägare	2 203 386	28 439 199	35 431 482	11 548 729	32,4 %	27,1 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	63 563 169	16 784 028	99,6 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	63 563 169	16 784 028	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 466 274	59 184 036	3 404 251	3 267	29,2 %	38,2 %

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

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

Aktiekapitalets utveckling, se sidan 110. 

Förslag till vinstdisposition, se sidan 116.

Bolagsordning, se sidan 140.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare 826 076 teckningsoptioner motsvarande 0,5 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2015–2018, 2016–2019 respektive 2017–2020. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna B-aktier i juni 2018, juni

2019 respektive juni 2020. Teckningskurserna motsvarar B-aktiernas 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.

Aktieägarstruktur 31 december 2017¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 926	Privatpersoner bosatta i Sverige	8 123	10 %	Sverige	8 774	91 %
501–1 000	926				Luxemburg	21	4 %
1 001–2 000	865	Privatpersoner bosatta utomlands	62	1 %	Storbritannien	49	2 %
2 001–5 000	1 113	Företag/institutioner i Sverige	651	81 %	Norge	30	1 %
5 001–10 000	562				Finland	41	1 %
10 001–50 000	695	Företag/institutioner utomlands	512	8 %	Övriga länder	433	1 %
50 001–	261						
Totalt	9 348	Totalt	9 348	100 %	Totalt	9 348	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Nyckeltal per B-aktie¹⁾

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	98,20	81,75	71,75	44,00	24,20
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	6,52	5,12	3,99	2,99	2,12
Eget kapital efter utspädning, kr	54,26	39,14	25,93	17,44	13,40
EPRA NAV, kr ⁴⁾	70,07	53,78	35,52	27,23	19,05
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	13,3	13,7	14,6	11,8	8,9
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	15,1	16,0	18,0	14,7	11,4
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	181	209	277	252	181
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	140	152	202	162	127

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 146.

Aktiekursutveckling och volatilitet

Utveckling ^{1) 2)}	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie ³⁾	Sagax D-aktie ⁴⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	12 %	20 %	6 %	10 %	11 %	6 %
2 år	44 %	37 %	ET	7 %	17 %	13 %
3 år	135 %	123 %	ET	–7 %	48 %	20 %
4 år	287 %	306 %	ET	6 %	99 %	34 %
5 år	507 %	ET	ET	13 %	135 %	65 %

Volatilitet ¹⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie ³⁾	Sagax D-aktie ⁴⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	38 %	26 %	10 %	14 %	14 %	10 %
2 år	39 %	30 %	ET	14 %	18 %	19 %
3 år	41 %	33 %	ET	14 %	18 %	16 %
4 år	40 %	31 %	ET	13 %	16 %	14 %
5 år	40 %	ET	ET	13 %	16 %	14 %

1) Beräknade per 31 december 2017.

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

3) B-aktierna noterades den 8 april 2013.

4) D-aktierna noterades den 9 november 2016.

Sagax styrelse har föreslagit årsstämman den 7 maj 2018 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya stamaktier i juni 2021 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.

BÖRSKURS RELATIVT BOLAGETS UTVECKLING

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie

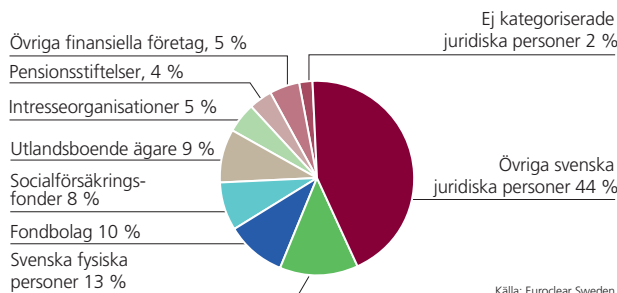
Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 7,40 (5,96) kronor vilket jämfört med aktiekur-

sen för stamaktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 13,3 (13,7).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 54,26 (39,14) kronor. EPRA NAV per A- och B-aktie uppgick till 70,07 (53,78) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 181 % (209 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 140 % (152 %) 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.

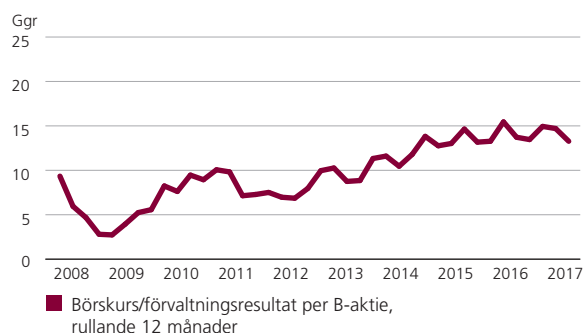
Ägarkategorier, aktiekapitalandel



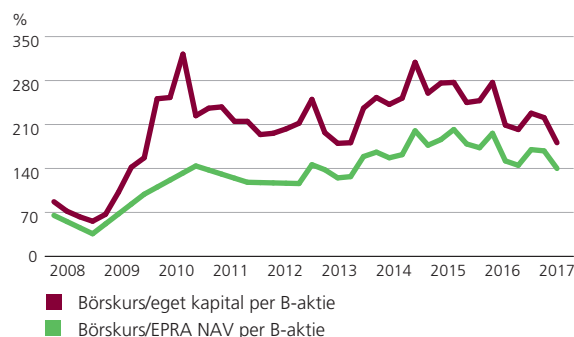
EPRA NAV 31 december 2017

	Mkr	Kr/A- och B-aktie efter utspädning
Eget kapital	11 356	72
Avdrag för eget kapital preferensaktier	-537	-3
Avdrag för eget kapital D-aktier	-2 225	-14
Återläggning av derivat	422	3
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	1 472	9
Återläggningar hänförliga till Joint ventures	610	4
EPRA NAV	11 098	70

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	13 416 822	1,00	13 416 822	37 %	6 %
B-aktier	145 858 130	0,10	14 585 813	40 %	61 %
D-aktier	63 563 169	0,10	6 356 317	18 %	27 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	5 %	7 %
Summa	239 622 149		36 037 355	100 %	100 %

INSIDERREGISTRERADES TRANSAKTIONER

Nedan redovisas de transaktioner vilka rapporterats till Finansinspektionens insynsregister under perioden 1 januari 2017–16 februari 2018 av i registret registrerade styrelsemedlemmar och medarbetare i AB Sagax.

Transaktions- datum	Anmälnings- skyldig	Person i ledande ställning	Befattning	Karaktär	Instrument	Volym
17-12-22	Urban Sjölund	Urban Sjölund	Fastighetschef	Förvärv	Sagax B	1 074
17-12-22	Urban Sjölund	Urban Sjölund	Fastighetschef	Förvärv	Sagax D	1 631
17-12-22	Ulrika Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Sagax B	920
17-12-13	David Mindus	David Mindus	VD	Inlösen egenutfärdat instrument	Aktietermin Sagax B (säll)	37 500
17-12-13	David Mindus	David Mindus	VD	Avyttring	Sagax B	37 500
17-12-13	David Mindus	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax B	13 949
17-12-08	Mindustri AB	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax B	7 316
17-12-11	Mindustri AB	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax B	12 488
17-12-12	Mindustri AB	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax B	3 747
17-12-11	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Förvärv	Sagax B	43 377
17-12-12	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Förvärv	Sagax B	24 623
17-12-08	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Avyttring	Sagax D	218 000
17-09-22	Filip Engelbert	Filip Engelbert	Styrelseledamot	Avyttring	Sagax D	907 262
17-05-17	Camilla Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Gåva mottagen	Sagax B	40 000
17-09-19	Fredrik Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Sagax B	1 430
17-09-19	David Mindus	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax A	102 400
17-09-08	Gabriela Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Sagax B	1 700
17-08-31	David Mindus	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax A	20 000
17-08-18	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Förvärv	Teckningsoption B-aktie 2017-2020	20 288
17-08-18	Mikael Dahlberg	Mikael Dahlberg	Koncerncontroller	Förvärv	Teckningsoption B-aktie 2017-2020	7 804
17-06-14	Staffan Salén	Staffan Salén	Styrelseordförande	Teckning	Sagax D	46 000
17-06-14	Salénia Holding AB	Staffan Salén	Styrelseordförande	Teckning	Sagax D	44 384
17-06-13	Urban Sjölund	Urban Sjölund	Fastighetschef	Förvärv	Teckningsoptioner 2017/2020 B-aktier	15 745
17-06-09	Mikael Dahlberg	Mikael Dahlberg	Koncerncontroller	Avyttring	Teckningsoption B-aktie 2014-2017	29 700
17-06-09	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Avyttring	Teckningsoption B-aktie 2014-2017	76 200
17-06-09	Peter Larsen	Peter Larsen	Ekonomichef	Avyttring	Teckningsoption B-aktie 2014-2017	57 300
17-05-30	Salénia Holding AB	Staffan Salén	Styrelseordförande	Lösen minskning	Sagax pref	38 595
17-05-30	Staffan Salén	Staffan Salén	Styrelseordförande	Lösen minskning	Sagax pref	40 000
17-03-02	David Mindus	David Mindus	VD	Utfärdande av instrument	Sagax B	55 500
17-01-03	Fredrik Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Sagax B	1 500
17-01-03	Gabriela Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Sagax B	700

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 34 (1 816) miljoner kronor. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 39 (34) 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 10 879 (8 839) miljoner kronor varav fordringar på koncernföretag utgjorde 7 230 (5 149) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till –112 (–132) miljoner kronor. 1 287 (1 366) miljoner kronor investerades netto under 2017, främst genom utlåning till koncernföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 1 375 (1 462) miljoner kronor under året, främst i form av upptagande av obligationslån denominerade i svenska kronor och euro. Moderbolagets kassaflödesanalys presenteras på sidan 82.

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. 28 av 51 medarbetare var vid årsskiftet anställda av moderbolaget och placerade i Stockholm. 17 medarbetare var anställda av ett finskt dotterbolag med kontor i Helsingfors, fyra medarbetare var anställda i Frankrike och tjänstgör i Paris och två medarbetare var anställda i Nederländerna och tjänstgör i Rotterdam.

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 som leder finansavdelningen. 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

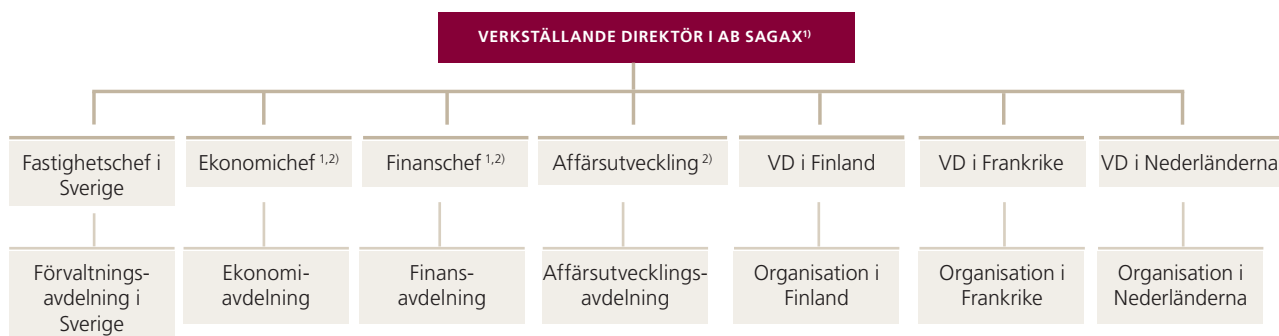
finansieringsfrågor inom hela koncernen. Även Sagax affärsutveckling i Stockholm arbetar nära kollegorna i Helsingfors, Paris och Rotterdam.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod vid årsskiftet av 263 koncernföretag med säten i Sverige, Finland, Frankrike, Danmark, Luxemburg respektive Nederländerna, se sidan 57. Fastigheterna i Tyskland ägs direkt av fem svenska bolag. Sagax äger inga fastigheter i Luxemburg, bolaget i Luxemburg ingick i en förvävsstruktur vid förvärv av fastigheter under 2016.

Moderbolaget ägde direkt eller indirekt 262 dotterföretag. Därutöver ägde moderbolaget 50 % av intresseföretagen Söderport Holding AB respektive Hemsö Intressenter AB vilket i sin tur ägde 30 % av Hemsö Fastighets AB. 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 51 medarbetare var 20 kvinnor och medelåldern uppgick till 40 år. Medelantalet anställda var under året 46 personer. Elva medarbetare anställdes under 2017 varav fem i Finland, två i Nederländerna, en i Frankrike och tre i Sverige. Två medarbetare lämnade bolaget under året.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 62 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 826 076 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,5 % av antalet utestående stamaktier.

ETIK OCH JÄMSTÄLLDHET

Bolaget har en jämställdhetsplan. Oavsett kön, ålder, sexuell läggning, religion eller etnisk bakgrund skall anställda ges samma möjligheter samt ha samma rättigheter och skyldigheter. Det gäller exempelvis lönesättning, möjlighet till befördran, kompetensutveckling samt lika rättigheter till en god arbetsmiljö. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

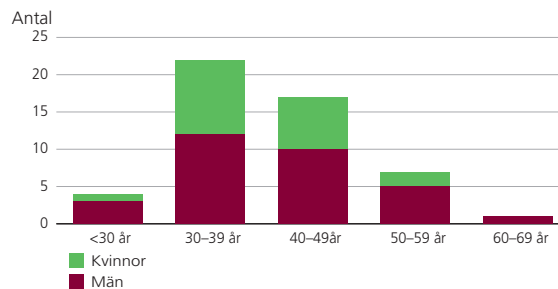
FASTIGHETSSKÖTSEL

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

Antal koncernbolag

Säte	Antal
Sverige	97
Finland	147
Danmark	2
Frankrike	3
Luxemburg	1
Nederländerna	13
Summa	263

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.

Födelseår för styrelse och ledning redovisas inte då dessa uppgifter saknar betydelse för bedömning av kompetens och erfarenhet. Utbildning, styrelseuppdrag och arbetslivserfarenhet redovisas då de har betydelse för att bedöma kompetens och erfarenhet.

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 under 2018 självständigt sköta administrativ förvaltning. Avsikten är även att kontoret i Rotterdam under 2018-2019 skall bygga upp en organisation för att självständigt sköta all administration. Tidplanen för att bygga en organisation som självständigt hanterar den administrativa förvaltningen är beroende av verksamhetens storlek på respektive marknad. 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 ex-

empel 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 rappor-

tering 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. Protokoll från revisionsutskottet inkluderas i styrelsematerial inför nästkommande styrelsemöte.

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, Rotterdam 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 2017. 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 2017 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se sidan 66.

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:

- Organiserar och leder styrelsens arbete, uppmuntrar 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 17 protokollförda möten

under 2017 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.

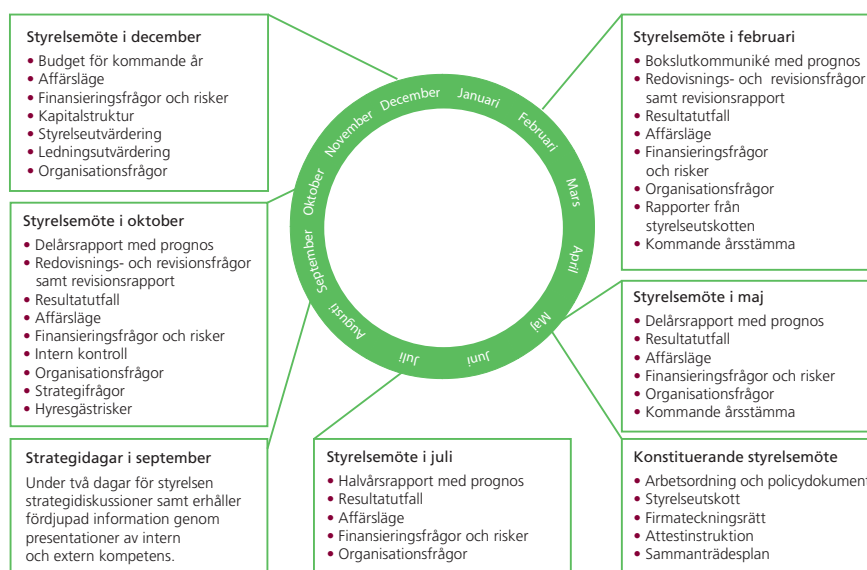
VERKSAMHETSSTYRNING

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 prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

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

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

GRUNDLÄGGANDE STRUKTUR FÖR SAGAX STYRELSEARBETE



VALBEREDNING OCH STYRELSEUTSKOTT

Valberedning

På förslag av bolagets valberedning beslutade årsstämman 2017 att uppdra 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 2017 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 2018. Valberedningen som tillkännagavs 31 oktober 2017 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 i enlighet med årsredovisningslagens och Svensk kod för bolagsstyrnings krav beslutat om en mångfaldspolicy för val till styrelsen. Policyn lyder som "Styrelsen skall ha en ändamålsenlig sammansättning avseende kompetens och erfarenhet. Det anses viktigt att ledamöterna även är aktieägare i bolaget. Synnerlig vikt fästs vid att något diskriminerande urval av ledamöter på basis av exempelvis ålder, sexuell läggning, kön eller religiös tillhörighet inte förekommer". Valberedningen har haft ett protokollfört sammanträde samt haft kontakt via telefon och e-mail.

Ersättningsutskott

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemötet den 4 maj 2017 tillsatt ett ersättningsutskott bestående av Ulrika Werdelin och Staffan Salén. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningsutskottets arbete. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet har haft ett sammanträde avseende ersättningar samt ett antal avstämningar via telefon och e-mail under året. Utskottets redovisning över dess utvärdering av ledande befattningshavare finns på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 4 maj 2017 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 2017, samt ett protokollfört sammanträde under 2018. 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.

Inför årsstämman 2017 genomförde revisionsutskottet en revisionsupphandling för koncernen vilket utmynnade 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 2017 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen för perioden. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om ett år.

Årsstämman 2017 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som huvudansvarig påskrivande revisor för tiden fram till årsstämman 2018. Magnus Fredmer har varit revisor i Sagax sedan 2012.

Bolagets revisorer har vid ett tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte i Sagax under 2017 och vid ett tillfälle 2018.

AKTIEMARKNADSINFORMATION

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

POLICYDOKUMENT

Bolagets styrelse har antagit följande policies: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, utdelningspolicy, anti-korruptionspolicy 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

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

Informationspolicy

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

Insiderpolicy

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

Utdelningspolicy

Sagax utdelningspolicy syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Styrelsen bedömer det som angeläget att expansionen liksom tidigare kan ske med bibehållen handlingsfrihet och finansiell stabilitet. Styrelsen bedömer det därför vara lämpligt att utdelningen, inklusive 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.

Anti-korruptionspolicy

Policyn syftar till att klargöra bolagets syn på korruption och minska eventuell osäkerhet om vad som är att betrakta som korruption. Policyn slår fast att Sagax aldrig skall medverka till korruption eller tillåta korruption. Bolaget kommer heller aldrig att acceptera att medarbetare låter sig mutas eller tar emot gåvor som kan liknas vid mutor. Brott mot policyn är skäl för uppsägning från bolagets sida. Vid eventuella tveksamheter skall bolagets VD alltid konsulteras.

Jämställdhetsplan

Enligt jämställdhetslagen är varje arbetsgivare som sysselsätter tio eller fler arbetstagare skyldig att upprätta en plan för sitt jämställdhetsarbete. Sagax målsättning med framtagen 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 samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE

STYRELSE OCH LEDNING

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

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

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 4 maj 2017 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.

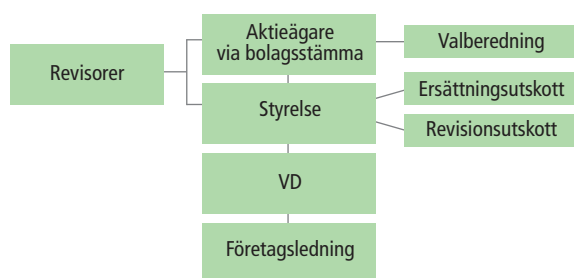
Årsstämman 2017 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

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

Bolaget skall ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Ersättning till bolagets ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Den huvudsakliga ersättningen skall utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget skall avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger skall det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 procent av den fasta årslönen. Styrelsen skall därutöver årligen utvärdera om ett aktie- eller aktiekursanknutet incitamentsprogram skall föreslås årsstämman eller inte. Uppsägningslön skall uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag skall ej tillämpas. Styrelsen har rätt att frångå 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 2018 att motsvarande riktlinjer även skall gälla framledes.

STYRINGSSTRUKTUR



BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. För närvarande har det med hänsyn till ägar-kretsen inte bedömts motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk.

Årsstämman den 4 maj 2017

Vid AB Sagax årsstämma den 4 maj 2017 beslöts:

- att fastställa resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition.
- att fastställa styrelsens förslag till utdelning om 1,45 kronor per stamaktie av serie A och serie B, samt 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 avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier och stamaktier av serie D fastställdes fredagen den 30 juni 2017, fredagen den 29 september 2017, fredagen den 29 december 2017 och torsdagen den 29 mars 2018.
- att de nya stamaktier av serie D och de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmobemyndiganden skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken.
- att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2016.
- 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.
- 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 2018.
- att för den kommande ettårsperioden omvälja Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag, som har för avsikt att utse Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor. Arvodet till revisorerna skall utgå enligt godkänd räkning.
- om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- om införande av Incitamentsprogram 2017/2020 genom 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. 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 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 av medarbetarens årslön före inkomstskatt. Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie B beräknas uppgå till högst 400 000 stycken motsvarande cirka 0,27 procent av det totala antalet stamaktier av serie B i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande

av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 700 000 kronor. Incitamentsprogrammet riktar sig till personer som är eller blir anställda i AB Sagax eller dess dotterbolag. 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, 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.
- 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.
- 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 överlåtelsetillfället. 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 kan även 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.

- att genomföra ett inlösenerbjudande, i vilket bolagets preferensaktieägare erbjöds 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. Som en del i inlösenerbjudandet beslutade årsstämman om minskning av bolagets aktiekapital med högst 102 miljoner kronor genom indragning av högst 58 250 000 preferensaktier, samt att bemyndiga styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av stamaktier av serie D till innehavare av inlösenfordran (kvittningsemission). Bemyndigandet beslutats ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och omfatta emission av högst 66 987 500 stamaktier av serie D i bolaget till en teckningskurs om 28,45 kronor per stamaktie av serie D. Med anledning härav beslutade årsstämman att ändra bolagsordningens gränser för bolagets aktiekapital från lägst 320 miljoner kronor och högst 1 280 miljoner kronor till lägst 300 miljoner kronor och högst 1 200 miljoner kronor. 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. Anmälningssperioden för inlösenerbjudandet beräknades löpa under perioden från och med den 15 maj 2017 till och med den 30 maj. Styrelsen gavs rätt att förlänga anmälningssperioden och bemyndigades att fastställa avstämningsdagen.

Inför årsstämman den 7 maj 2018

Sagax årsstämma 2018 äger rum den 7 maj 2018 kl. 16.00 i Spårvagnshallarna på Birger Jarlgatan 57 A i Stockholm. Aktieägare som vill delta på årsstämman skall:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken måndagen den 30 april 2018,
- 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 måndagen den 30 april 2018 kl. 16.00.

Vid anmälan skall uppges namn och person- eller organisationsnummer samt gärna adress och telefonnummer.

Kallelse till årsstämman med beslutsförslag finns presenterad på sidan 142.



Den finska konstnären Marja Kanervo har gjort skulpturen ÅR TAL för Engelbrektsplan i Stockholm. Verket har skapats inom ramen för projektet Två länder – en framtid och invigdes den 25 augusti 2017. Den svenska konstnären Eva Lange skapar ett verk som under 2018 skall invigas på Skillnaden i Helsingfors. Dessa bestående offentliga verk är ägnade att påminna nya generationer om en sexhundraårig gemensam historia samt om nutida gemenskap och framtid. En del av stenblocken på Engelbrektsplan har halverade årtal ingraverade som speglar Sveriges och Finlands gemensamma historia och en del av stenblocken är ograverade för att representera framtiden för de två länderna. Sagax medverkar i projektet som en av flera sponsorer. Bolagets fastigheter i Finland hade vid årsskiftet ett marknadsvärde överstigande 9 miljarder kronor.

Styrelse

STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot sedan 2004 och styrelseordförande sedan 2016. Ledamot av revisions- och ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i eWork Scandinavia AB och Amapola AB. Styrelseledamot i bland annat Westindia AB, Strand Kapitalförvaltning AB och Landauer Ltd.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Salénia AB.

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

Beroende i förhållande till huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2017: 1 998 733 A-aktier, 17 485 330 B-aktier och 467 742 D-aktier.

JOHAN CEDERLUND

Styrelseledamot sedan 2010.

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 december 2017: 77 080 B-aktier och 5 138 D-aktier.

FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007.

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 december 2017: 122 500 A-aktier, 1 059 892 B-aktier och 33 933 D-aktier.

DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Hemsö Fastighets AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag.

Beroende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2017: 5 137 400 A-aktier, 37 693 025 B-aktier, 1 886 745 D-aktier, 775 preferensaktier och 56 250 aktieterminer B (sälj).

JOHAN THORELL

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

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

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2017: 101 627 A-aktier, 1 016 270 B-aktier och 748 707 D-aktier.

ULRIKA WERDELIN

Styrelseledamot sedan 2010. Ledamot av ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

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

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

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

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2017: 24 661 A-aktier, 547 995 B-aktier och 188 408 D-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2017.



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

Styrelsens ersättningar

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
					Styrelse- möten	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott
Staffan Salén	Ordförande	2004	Nej	300 000	17 av 17	1 av 1	2 av 2
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	165 000	16 av 17		
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	17 av 17		
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	165 000	17 av 17		2 av 2
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	165 000	17 av 17	1 av 1	
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	165 000	17 av 17		

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

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

Företagsledning


DAVID MINDUS

Se sidan 66.


BJÖRN GARAT

Finanschef och vice VD sedan 2012.

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 december 2017: : 60 765 A-aktier, 866 474 B-aktier, 28 148 D-aktier, 148 preferensaktier och 67 216 teckningsoptioner B-aktier.


PETER LARSEN

Ekonomichef för Sagax sedan 2004.

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 december 2017: 9 586 A-aktier, 104 660 B-aktier, 7 617 D-aktier, 44 preferensaktier och 35 091 teckningsoptioner B-aktier.

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 december 2017.

Magnus Fredmer

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2017. Sagax har incitamentsprogram för alla medarbetare, vilka dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.

Andra befattningshavare



ROMAIN AUTREAUX

Verkställande direktör för Sagax i Frankrike sedan 2014.

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 december 2017: 21 300 B-aktier och 59 323 teckningsoptioner B-aktier.



ANELI CILIC

Affärsutvecklare på Sagax sedan 2015.

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 december 2017: 2 500 B-aktier, 8 737 D-aktier, 44 792 teckningsoptioner B-aktier och 18 500 stamaktieterminer B (köp).



AREND DEN BOEF

Verkställande direktör för Sagax Nederland BV sedan 2017.

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 december 2017: 10 500 B-aktier, 18 500 stamaktieterminer B (köp) och 13 990 teckningsoptioner B-aktier.



JOHAN HEDANDER

Affärsutvecklare på Sagax sedan 2007.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Arbetslivserfarenhet: Investeringsanalys och transaktioner inom fastighetssektorn.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2017: 100 A-aktier, 1 000 B-aktier, 7 620 D-aktier och 34 643 teckningsoptioner B-aktier.



URBAN SJÖLUND

Fastighetschef sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

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

Innehav i AB Sagax den 31 december 2017: 21 610 B-aktier, 3 000 D-aktier och 52 693 teckningsoptioner B-aktier.



VINCENT SPRUIJT

Verkställande direktör för Sagax Nederland BV sedan 2017.

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 december 2017: 10 500 B-aktier, 18 500 stamaktieterminer B (köp) och 13 990 teckningsoptioner B-aktier



JAAKKO VEHANEN

Verkställande direktör Sagax Finland Oy sedan 2007.

Utbildning: Diplomingenjör från Helsingfors Tekniska Högskola.

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

Innehav i AB Sagax den 31 december 2017: 50 000 B-aktier och 44 759 teckningsoptioner B-aktier.

Flerårsöversikt

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2017	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	1 870	1 563	1 291	1 093	919
Övriga intäkter	4	10	2	2	9
Drift- och underhållskostnader	-190	-160	-119	-104	-84
Tomträttsavgäld	-19	-18	-17	-14	-13
Fastighetsskatt	-77	-50	-40	-30	-25
Fastighetsadministration	-29	-19	-12	-12	-9
Driftnetto	1 558	1 326	1 104	935	796
Central administration	-77	-68	-57	-47	-42
Resultat från joint ventures	727	599	439	145	140
– varav förvaltningsresultat	278	247	233	178	79
– varav värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument	606	526	320	20	70
– varav skatt	-157	-174	-115	-53	-9
Finansiella intäkter	19	3	4	4	1
Finansiella kostnader	-444	-409	-390	-366	-313
Resultat inklusive resultat i joint ventures	1 783	1 451	1 100	671	583
– varav Förvaltningsresultat	1 334	1 098	895	703	521
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	1	20	1	5	-4
Finansiella instrument	3	–	-13	1	-4
Fordringar/andelar i joint ventures	–	–	–	–	16
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	1 113	1 306	677	436	136
Finansiella instrument	504	-51	67	-260	201
Resultat före skatt	3 405	2 726	1 832	853	928
Uppskjuten skatt	-390	-235	-139	-89	-146
Aktuell skatt	-49	-38	-12	-11	-5
Årets resultat	2 965	2 453	1 681	753	784
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	254	196	-92	122	55
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	5	12	-8	8	–
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning	-84	-64	10	-40	–
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-13	-11	8	-6	-7
Totalresultat för året	3 126	2 586	1 599	837	832

Rapport över finansiell ställning, koncernen i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltningsfastigheter	23 771	20 628	16 189	13 387	10 790
Andelar i joint ventures	2 259	1 667	1 259	796	669
Övriga anläggningstillgångar	396	21	32	10	11
Summa anläggningstillgångar	26 426	22 316	17 480	14 193	11 470
Kassa och bank	60	283	251	67	128
Övriga omsättningstillgångar	754	505	112	121	85
Summa omsättningstillgångar	814	788	363	188	213
Summa tillgångar	27 240	23 104	17 843	14 381	11 683
Eget kapital	11 356	8 709	5 981	4 544	3 723
Långfristiga räntebärande skulder	11 937	10 896	9 959	8 332	6 822
Uppskjuten skatteskuld	1 141	739	479	434	336
Övriga långfristiga skulder	475	570	483	560	320
Summa långfristiga skulder	13 553	12 205	10 921	9 326	7 478
Kortfristiga räntebärande skulder	1 679	1 600	540	140	163
Övriga kortfristiga skulder	652	590	401	371	319
Summa kortfristiga skulder	2 331	2 190	940	511	482
Summa skulder	15 885	14 395	11 861	9 837	7 960
Summa eget kapital och skulder	27 240	23 104	17 843	14 381	11 683

Nyckeltal och data per aktie

	2017	2016	2015	2014	2013
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	6,9	7,1	7,4	7,6	7,7
Totalavkastning, %	12,0	14,6	12,1	11,3	9,0
Överskottsgrad, %	83	85	86	86	87
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	93	97	95	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	96	94	92
Hyresduration, år	6,6	7,1	7,4	8,2	8,0
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	2 489	2 312	1 860	1 634	1 336
Antal fastigheter	495	440	225	184	141
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	6	6	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	30	33	32	18	24
Genomsnittlig ränta, %	3,0	3,1	3,3	4,1	4,4
Räntebindning inkl. derivat, år	2,1	2,7	3,0	3,0	3,7
Kapitalbindning, år	3,1	3,6	4,2	3,2	3,5
Soliditet, %	42	38	34	32	32
Belåningsgrad, %	50	54	59	59	60
Nettoskuld/EBITDA	8,1	8,7	9,3	8,8	9,1
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	55	60	64	62	64
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,4	2,9	2,6	2,4
Data per A- och B-aktie^{1) 2)}					
Börskurs vid årets utgång, kr	98,20 ³⁾	81,75 ³⁾	71,75 ³⁾	44,00 ³⁾	24,20 ³⁾
EPRA NAV, kr	70,07	53,78	35,52	27,23	19,05
Eget kapital, kr	54,30	39,21	26,01	17,49	13,41
Eget kapital efter utspädning, kr	54,26	39,14	25,93	17,44	13,40
Resultat, kr	17,72	14,53	9,88	4,06	4,44
Resultat efter utspädning, kr	17,69	14,50	9,85	4,05	4,44
Förvaltningsresultat, kr	7,41	5,97	4,92	3,74	2,74
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Kassaflöde, kr	6,53	5,13	4,00	3,00	2,12
Kassaflöde efter utspädning, kr	6,52	5,12	3,99	2,99	2,12
Utdelning per aktie, kr (2017 föreslagen)	1,80	1,45	1,15	0,80	0,55
Antal vid årets utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3
Antal vid årets utgång efter utspädning, miljoner	158,4	158,6	158,8	158,7	158,4
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	153,9
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,5	158,6	158,8	158,6	154,0
Data per D-aktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	29,92	28,30	–	–	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	–	–	–
Resultat, kr	2,00	2,00	–	–	–
Utdelning per aktie, kr (2017 föreslagen)	2,00	2,00	–	–	–
Antal vid årets utgång, miljoner	63,6	18,3	–	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	43,1	2,9	–	–	–
Data per preferensaktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	33,40	30,40	31,30	36,00	31,50
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 (2017 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid årets utgång, miljoner	16,8	58,2	58,2	55,5	50,0
Genomsnittligt antal, miljoner	35,5	58,2	57,8	52,2	50,0

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

3) Avser börskursen för B-aktien.

Händelser efter årets utgång

Den 15 januari 2018 pressmeddelades att Agneta Segerhammar anställts som ekonomichef på AB Sagax. Agneta har lång erfarenhet av fastighetsverksamhet och kommer närmast från A Group of Retail Assets Sweden AB (AGORA) där hon haft befattningen CFO/vice VD. Agneta har tidigare även haft befattningar som Finance Director på Steen & Ström Sverige AB och CFO på Areim AB. Tjänsten tillträds under april 2018.

Den 31 januari 2018 pressmeddelades att Sagax förvärvat och tillträtt fyra fastigheter för sammanlagt 150 miljoner kronor genom fyra separata transaktioner. De förvärvade fastigheterna är belägna i Järfälla och Huddinge samt i Haarlem och Dordrecht i Nederländerna. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 15 900 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om 11,9 miljoner kronor. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 5 år.

Den 1 februari 2018 pressmeddelades att Sagax förvärvat och tillträtt en fastighet i Esbo, väster om centrala Helsingfors. Den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgår till motsvarande 92 miljoner kronor. Fastigheten omfattar en uthyrningsbar area om 18 400 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde 12,5 miljoner kronor. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 7,0 år.

Den 21 februari 2018 pressmeddelades att Sagax i tre separata transaktioner förvärvat tre fastigheter i Nederländerna med en total uthyrningsbar area om 31 500 kvadratmeter för 214 miljoner kronor. Hyresvärdet uppgick till 18,2

miljoner kronor, uthyrningsgraden till 89 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 5,9 år.

Den 5 april 2018 pressmeddelades att styrelsen i Sagax beslutat om nyemission av stamaktier av serie D med företrädesrätt för bolagets aktieägare. Styrelsens beslut är villkorat av godkännande av årsstämman den 7 maj 2018. Beslutet innebär att bolagets aktiekapital vid full teckning ökar med högst 41 758 874,50 kronor, från 419 338 760,75 kronor till högst 461 097 635,25 kronor, genom nyemission av högst 23 862 214 stamaktier av serie D vilket medför en maximal utspädning för de aktieägare som väljer att inte delta i företrädesemissionen om 9 % av kapitalet och 6 % av rösterna. Innehav av tio befintliga aktier, oavsett aktieslag, medför rätt att teckna en ny stamaktie av serie D till kursen 27,50 kronor per aktie. Avstämningsdag för fastställandet av vilka aktieägare som är berättigade att erhålla teckningsrätter för att teckna nya stamaktier av serie D i företrädesemissionen är den 11 maj 2018. Teckning skall ske under tiden från och med den 15 maj till och med den 29 maj 2018. Styrelse och ledning i Sagax har förbundit sig att teckna sin pro rata andel av företrädesemissionen motsvarande 192 miljoner kronor och har därutöver lämnat teckningsförbindelser om 14 miljoner kronor. Sammantaget motsvarar teckningsförbindelserna från styrelse och ledning 205 miljoner kronor motsvarande 31 % av företrädesemissionen. Aktieägare representerande 38 % av rösterna i bolaget har åtagit sig att rösta för styrelsens förslag.

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	Not	2017	2016
Hysesintäkter	2	1 870	1 563
Övriga intäkter		4	10
Driftskostnader	4	-147	-126
Underhållskostnader	4	-43	-34
Tomträttsavgäld	4, 9	-19	-18
Fastighetsskatt	4	-77	-50
Övriga fastighetskostnader	4	-29	-19
Driftnetto	3	1 558	1 326
Central administration	5, 6, 21	-77	-68
Resultat från joint ventures och intresseföretag	10	727	599
– varav förvaltningsresultat		278	247
– varav värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument		606	526
– varav skatt		-157	-174
Finansiella intäkter	7	19	3
Finansiella kostnader	8	-444	-409
Resultat inklusive resultat i joint ventures och intresseföretag		1 783	1 451
– varav Förvaltningsresultat	3	1 334	1 098
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		1	20
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13, 28	1 113	1 306
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	3	–
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 28	504	-51
Resultat före skatt		3 405	2 726
Uppskjuten skatt	12	-390	-235
Aktuell skatt	12	-49	-38
Årets resultat¹⁾	3	2 965	2 453
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		254	196
Andel övrigt totalresultat för joint ventures		5	12
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet		-84	-64
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet		-13	-11
Totalresultat för året¹⁾		3 126	2 586
Resultat per A- och B-aktie, kr	27	17,72	14,53
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	27	17,69	14,50
Resultat per D-aktie, kr		2,00	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner		158,3	158,3
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner		158,5	158,6
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner		43,1	2,9

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

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 20 % till 1 870 (1 563) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktsförhöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Övriga intäkter om 4 (10) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från försäkringsbolag avseende försäkringsskada, ersättning i samband med hyresgästs förtida avflyttning samt kostnadsersättning för återställande av markytor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 190 (160) miljoner kronor. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 96 (68) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader uppgick till 29 (19) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 77 (68) miljoner kronor och består av kostnader för bolagsledning, finansiell riskhantering och kreditupphandling. I kostnader för central administration ingår även del av kostnader för anställda i Helsingfors samt Paris. Administrationskostnaderna har relativt sett sjunkit jämfört med föregående år till följd av bolagets tillväxt och motsvarar 4,1 % (4,4 %) av hyresintäkterna 2017.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

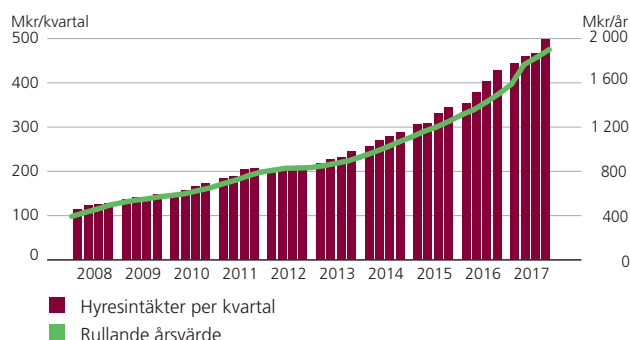
Resultat från joint ventures och intresseföretag avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint ventures och intresseföretag, se sidan 41 för mer information.

Resultat från joint ventures inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat samt skatt uppgick till 727 (599) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 278 (247) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 65 (–38) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 541 (565) miljoner kronor. Resultatet belastades med 157 (174) miljoner kronor i uppskjuten skatt. Se även not 23.

FINANSIELLA INTÄKTER

Sagax finansiella intäkter uppgick till 19 (3) miljoner kronor och bestod främst av erhållna utdelningar från innehav av börsnoterade aktier.

Hyresintäkter



FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna 2017 uppgick till 444 (409) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2017 till 3,0 % (3,1 %). De räntebärande skulderna har ökat till 13 691 (12 565) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv, vilket även förklarar ökningen av de finansiella kostnaderna under året.

Räntekostnaderna uppgick till 400 (375) miljoner kronor, avskrivningar på periodiserade upplåningskostnader till 28 (25) miljoner kronor, kostnaden för lånelöften till 12 (9) miljoner kronor samt övriga finansiella kostnader till 4 (–) miljoner kronor. För mer information om Sagax finansiering, se not 17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till 1 114 (1 326) miljoner kronor varav 1 113 (1 306) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. 808 miljoner kronor av värdeförändringarna förklaras av en allmän marknadsvärdeförändring i såväl Sverige som utomlands. 305 miljoner kronor förklaras av förbättrad intjänning, se även not 13.

Samtliga räntederivat redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick till 107 (–62) miljoner kronor och bestod av realiserad värdeförändring, främst förklarad av tidsfaktorn. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en realiserad värdeförändring om 24 (11) miljoner kronor och försäljning av aktier under året medförde en realiserad värdeförändring om 3 (–) miljoner kronor. Finansiella instrument avseende joint ventures har marknadsvärderats till 373 (–) miljoner kronor i enlighet med IAS 39. Se även not 18.

RESULTAT

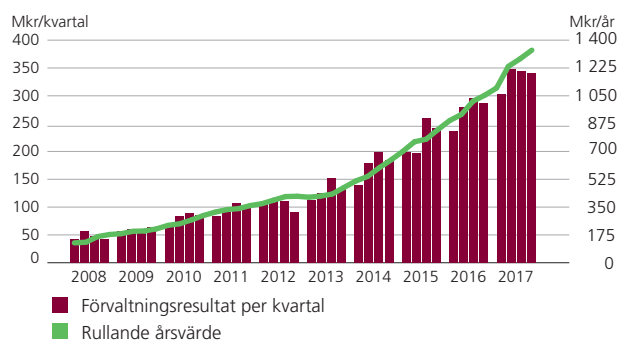
Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 334 (1 098) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv under 2016–2017. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 24 % till 7,40 (5,96) kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 965 (2 453) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om 439 (273) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 390 (235) miljoner kronor och den aktuella skattekostnaden uppgick till 49 (38) miljoner kronor, främst avseende verksamheterna utomlands. Se även not 12.

Förvaltningsresultat



Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i miljoner kronor	Not	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	23 755	20 628
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	16	–
Uppskjuten skattefordran	14	–	2
Materiella anläggningstillgångar	21	12	2
Andelar i joint ventures och intresseföretag	23	2 259	1 667
Finansiella fordringar	15	9	13
Finansiella instrument	18	374	4
Summa anläggningstillgångar		26 426	22 316
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		47	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	125	121
Övriga fordringar		139	122
Börsnoterade aktier	18	442	248
Kassa och bank	30	60	283
Summa omsättningstillgångar		814	788
SUMMA TILLGÅNGAR		27 240	23 104
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		419	413
Övrigt tillskjutet kapital		2 069	2 142
Reserver omräkningsdifferenser		297	136
Balanserad vinst inklusive årets resultat		8 570	6 017
Summa eget kapital		11 356	8 709
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 29	11 937	10 896
Uppskjuten skatteskuld	14	1 141	739
Finansiella derivat	18	422	531
Övriga långfristiga skulder	19	53	39
Summa långfristiga skulder		13 553	12 205
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	1 679	1 600
Leverantörsskulder		29	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	391	343
Övriga skulder		232	233
Summa kortfristiga skulder		2 331	2 190
Summa skulder		15 885	14 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 240	23 104

Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2017 omfattade fastighetsbeståndet 495 (440) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 489 000 (2 312 000) kvadratmeter. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut. Förändringen av fastigheternas redovisade värde förklaras i not 13.

Andelar i joint ventures och intresseföretag om 2 259 (1 667) 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.

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 125 (121) miljoner kronor består främst av periodiserade upplåningskostnader samt periodiserade hyresrabatter och förmedlingsrabatter.

Övriga fordringar om 139 (122) miljoner kronor består främst av fordringar avseende mervärdesskatt, inkomstskatt och fastighetsskatt.

Sagax finansiella placeringar om 442 (248) miljoner kronor bestod av börsnoterade aktier i huvudsakligen NP3 Fastigheter AB.

Kassa och bank uppgick till 60 (283) miljoner kronor vid årsskiftet. Utöver dessa medel hade Sagax totalt 1 958 (662) miljoner kronor i outnyttjade lånelöften vid årsskiftet. Total disponibel likviditet uppgick till 2 018 (884) miljoner kronor.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2017 till 11 356 (8 709) miljoner kronor, en ökning med 2 647 miljoner kronor under 2017. Förändringen förklaras av totalresultat 2017 om 3 126 miljoner kronor, aktieutdelning och incitamentsprogram om totalt -413 miljoner kronor samt nettoeffekt av inlösenerbjudande avseende preferensaktier om -66 miljoner kronor. Förändringar av eget kapital redovisas på sidan 79.

Långfristiga skulder

Koncernens räntebärande skulder beskrivs i not 17. De räntebärande skulderna har under året ökat främst till följd av refinansiering av fastighetsinvesteringar. Valutkursförändringar medförde även att skulderna ökade med 166 (206) miljoner kronor under 2017.

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 netto redovisas per land varför Sagax redovisar en uppskjuten skattefordran om 0 (2) miljoner kronor och en uppskjuten skatteskuld om 1 141 (739) miljoner kronor i balansräkningen. Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 1 938 (1 992) miljoner kronor vid årets slut.

Sagax räntederivat består endast av räntetak och nominella ränteswappar. Undervärdet på derivaten har minskat under 2017 främst till följd av tidsfaktorn. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -421 (-527) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivaten bruttoredo visas i balansräkningen med en fordran om 1 (4) miljoner kronor och en skuld om 422 (531) miljoner kronor. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad.

Kortfristiga skulder

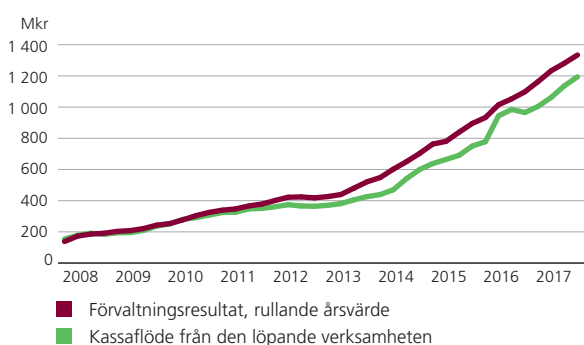
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 679 (1 600) miljoner kronor, varav 1 275 (1 156) miljoner kronor utgjordes av företagscertifikat. Under 2017 skall 227 miljoner kronor amorteras enligt avtal, varav 117 miljoner kronor avseende ett lån med förfall under året. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter bestod vid årsskiftet främst av upplupna räntekostnader samt förutbetalda hyresintäkter.

KASSAFLÖDE

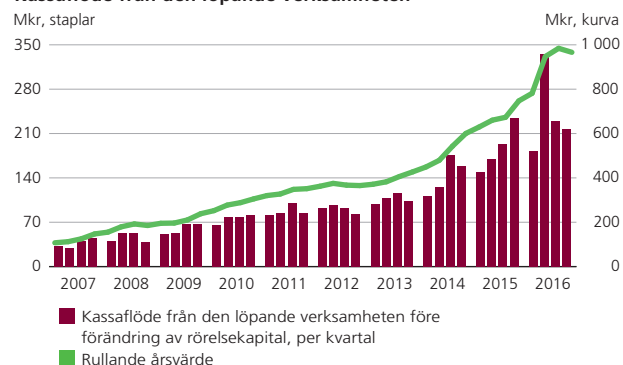
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 194 (965) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att kassaflöde från joint ventures under 2017 återinvesterats i dessa verksamheter. Endast erhållen utdelning från joint ventures påverkar kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -26 (12) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 855 (-2 916) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 464 (1 970) miljoner kronor under året varav 927 (1 781) miljoner kronor netto till följd av refinansiering av investeringar och amorteringar till banker. Sammantaget har likvida medel förändrats med -223 (32) miljoner kronor under 2017, se kassaflödesanalys på sidan 78.

Förvaltningsresultat och kassaflöde



Kassaflöde från den löpande verksamheten



Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i miljoner kronor	Not 30	2017	2016
Resultat före skatt		3 405	2 726
Värdeförändringar på finansiella instrument		-507	51
Värdeförändringar på fastigheter		-1 112	-1 326
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag		-727	-599
Utdelning från joint ventures och intresseföretag		139	128
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		28	25
Betald skatt		-25	-22
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-7	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 194	965
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-43	-123
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		17	135
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 168	977
Förvärv av fastigheter		-1 382	-3 417
Försäljning av fastigheter		41	969
Investeringar i befintliga fastigheter		-341	-313
Förvärv av börsnoterade aktier		-244	-237
Försäljning av börsnoterade aktier		73	-
Försäljning av andelar i intresseföretag		-	74
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-2	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar		-	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 855	-2 916
Emission av D-aktier		-	476
Inlösenerbjudande avseende preferensaktier		-66	-
Utbetald utdelning till aktieägare		-386	-299
Incitamentsprogram		-23	-18
Upptagna lån		3 322	3 064
Amorterade lån		-2 395	-1 283
Depositioner från hyresgäster		12	26
Ökning av övriga långfristiga skulder		-	4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		464	1 970
Årets kassaflöde		-223	30
Kursdifferens i likvida medel		-	2
Förändring av likvida medel		-223	32
Likvida medel vid periodens ingång		283	251
Likvida medel vid periodens utgång		60	283

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 2015	381	1 698	2	3 899	5 981
Nyemission av D-aktier	32	447	–	–	479
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Aktieutdelning	–	–	–	–317	–317
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–20	–20
Totalresultat januari–december 2016	–	–	133	2 453	2 586
Eget kapital 31 december 2016	413	2 142	136	6 017	8 709
Aktieutdelning	–	–	–	–390	–390
Inlösen av preferensaktier	–73	–1 280	–	–	–1 353
Kvittningsemission av D-aktier	79	1 210	–	–	1 289
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–25	–25
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat januari–december 2017	–	–	161	2 965	3 126
Eget kapital 31 december 2017¹⁾	419	2 069	297	8 570	11 356

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2017	2016
Nettoomsättning	26	55	51
Administrationskostnader	5, 6, 21	-70	-61
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-15	-10
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-35	1 749
Resultat från andelar i joint ventures	10	39	28
Finansiella intäkter	7	357	345
Finansiella kostnader	8	-296	-281
Resultat före bokslutsdispositioner		50	1 831
Periodiseringsfond		-9	-7
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-	-
Resultat före skatt		41	1 824
Skatt på årets resultat	12	-7	-8
Årets resultat		34	1 816

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2017	2016
Årets resultat	34	1 816
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	34	1 816

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	2	2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	3 303	3 338
Andelar i joint ventures	23	286	286
Fordringar på koncernföretag	24	2 022	2 074
Uppskjuten skattefordran	14	–	–
Finansiella fordringar	15	3	3
Summa anläggningstillgångar		5 616	5 703
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	24	5 208	3 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	47	36
Övriga fordringar		4	1
Kassa och bank	31	4	24
Summa omsättningstillgångar		5 263	3 136
SUMMA TILLGÅNGAR		10 879	8 839
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	27		
Aktiekapital		419	413
Reservfond		121	121
Summa bundet eget kapital		540	534
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 814	1 176
Balanserad förlust		643	–48
Årets resultat		34	1 816
Summa fritt eget kapital		2 491	2 944
Summa eget kapital		3 031	3 478
Obeskattade reserver		17	7
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	4 674	2 898
Långfristiga skulder till koncernföretag	25	438	438
Uppskjuten skatteskuld	14	3	2
Kortfristiga räntebärande skulder	17	1 331	1 156
Kortfristiga skulder till koncernbolag	25	1 220	723
Leverantörsskulder		1	2
Övriga skulder		94	84
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	70	51
Summa skulder		7 831	5 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 879	8 839
Ställda säkerheter	29	1 804	1 519
Ansvarsförbindelser	29	7 536	8 370

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 30	2017	2016
Resultat före skatt		41	1 824
Ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		45	-1 749
Koncerninterna ränteintäkter		-212	-227
Koncerninterna räntekostnader		49	81
Bokslutsdispositioner		9	7
Orealiserade valutakursdifferenser		-55	-65
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		11	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-112	-132
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-14	-4
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		18	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-108	-139
Andelar i koncernföretag		-	16
Fordringar på koncernföretag		-1 286	-745
Aktieägartillskott till koncernföretag		-	-634
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-1	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 287	-1 366
Nyemission av aktier		-	476
Inlösenserbjudande avseende preferensaktier		-66	
Utbetald utdelning till aktieägare		-386	-299
Incitamentsprogram		-25	-20
Upptagna lån		2 447	1 330
Amorterade lån		-600	-25
Ökning av övriga långfristiga skulder		5	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 375	1 462
Årets kassaflöde		-20	-43
Likvida medel vid årets ingång		24	67
Likvida medel vid årets utgång		4	24

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 27	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2015		381	121	1 021	1 524
Nyemitterade D-aktier		32	–	451	483
Transaktionskostnader		–	–	–7	–7
Aktieutdelning		–	–	–317	–317
Inlösen incitamentsprogram 2013-2016		–	–	–20	–20
Årets resultat 2016		–	–	1 816	1 816
Eget kapital 31 december 2016		413	121	2 944	3 478
Inlösen av preferensaktier		–73	–	–1 280	–1 353
Kvittningsemission av D-aktier		79	–	1 210	1 289
Transaktionskostnader		–	–	–3	–3
Aktieutdelning		–	–	–390	–390
Inlösen incitamentsprogram 2014-2017		–	–	–25	–25
Årets resultat 2017		–	–	34	34
Eget kapital 31 december 2017		419	121	2 491	3 031

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2017 har godkänts av styrelsen för publicering den 12 april 2018. 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 7 maj 2018.

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 vilken 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 2017. 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 hänförlig 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 endast har värderats externt vid årsskiftet på grund av kostnadsskäl. De värderingar och bedömningar som gjorts beskrivs särskilt nedan under avsnittet Förvaltningsfastigheter i not 13. Externa värderingar, baserade på observerbara marknadsdata, av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för orealiserade värdeförändringar, vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning.

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

Sagax verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från den löpande förvaltningen, 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.

Mot bakgrund av de beslut som Skatteverket tagit avseende koncernbolagen Sagax Bruket Fastigheter AB och Firethorne AB är bedömning av värde på uppskjuten skattefordran kopplad till underskottsavdrag en kritisk bedömning som styrelsen gjort, se not 31.

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 2017

Inga nya eller ändrade standarder 2017 hade väsentlig effekt på Sagax redovisning.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2017

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. Bolagets bedömning efter genomförd analys är att standarden inte kommer att få någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

IFRS 15 Intäkter från kontrakt med kunder. Standarden är ett nytt ramverk för redovisning av intäkter. Den introducerar en femstegsmodell som skall tillämpas på kundkontrakt för att fastställa hur och när intäkter ska redovisas. Den nya standarden omfattar servicekomponenter och inte hyror. Obligatoriskt ikraftträdande var per 1 januari 2018. Sagax intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka ej omfattas av denna standard. Bolagets bedömning efter genomförd analys är därför att denna standard inte kommer att få någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

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. Osäkerhet föreligger avseende hur tomträttsavtalen omfattas av standarden. Sagax utreder under 2018 hur redovisning av tomträttsavtal skall ske enligt IFRS 16, varför påverkan på resultat och finansiell ställning ej kan fastställas för närvarande. För leasegivare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen. Standarden är obligatorisk från 1 januari 2019.

Förändringar i svenska regelverk

Från och med räkenskapsåret 2017 ska större företag hållbarhetsrapportera enligt årsredovisningslagen. Sagax har därför upprättat en från förvaltningsberättelsen avskild hållbarhetsrapport för 2017. Förändringar i svenska regelverk har härutöver inte påverkat Sagax redovisning och rapportering i väsentlig omfattning.

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.

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

INTÄKTER

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

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

Ränteutgifter 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, Paris och Rotterdam 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 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 produktionsperioden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

PENSIONER

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

För verksamheterna i Finland, Frankrike och Nederländerna 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. Eventuella 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.

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sagax fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2017. 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 frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar. Ackumulerade orealiserade värdeförändringar på derivat redovisas som kortfristig eller långfristig fordran beroende av återstående avtalstid.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

Kassa och bank

Kassa och bank redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Skulder avser lån och rörelseskulder som till exempel leverantörsskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde och redovisas i rapporten över finansiell ställning per 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.

Villkor för av Sagax emitterade företagscertifikat fastställs vid emissionstidpunkten och är ej beroende av marknadsräntor under löptiden som alltid understiger ett år. Räntevillkor för koncernens övriga räntebärande skulder 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 ränterisken och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt alternativt begränsas ränterisken genom räntetak i syfte att begränsa förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar.

I rapporten över finansiell ställning redovisas räntederivat med negativt värde som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Dock kan matematiskt ett teoretiskt förfallande belopp under 2018 beräknas. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärde i Sagax upplöses med totalt 104 miljoner kronor under 2018.

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 räntederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen.

Sagax ägande i Hemsö Intressenter AB styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal med Tredje AP-fonden. Aktieägaravtalet reglerar bland annat sälj- respektive köpoptioner mellan de två delägarna avseende Sagax aktieinnehav i bolaget. I enlighet med IAS 39 har finansiellt instrument avseende Hemsö Intressenter AB värderats till 373 (-) miljoner kronor under året.

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 2017 uppgick till 1 870 (1 563) miljoner kronor. Hyresintäkternas 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 där 50 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2022.

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 6,6 (7,1) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 94 % (94 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgår vid årets slut till 122 (121) miljoner kronor.

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

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2018	547	216 000	185	9 %
2019	286	194 000	184	9 %
2020	146	296 000	251	13 %
2021	79	219 000	170	9 %
2022	67	208 000	196	10 %
>2022	296	1 226 000	991	50 %
Summa	1 421	2 359 000	1 977	100 %

Avtalade framtida hyresintäkter	2017-12-31	2016-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	1 977	1 759
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	5 274	5 363
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	5 819	5 271
Summa	13 070	12 393

NOT 3 Redovisning av koncernens marknadsområden

	Stockholm		Sverige, övrigt		Helsingfors		Finland, övrigt	
Intäkter	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	569	550	206	213	464	383	349	284
Övriga intäkter	2	6	–	–	1	3	1	–
Fastighetskostnader	–112	–117	–13	–15	–97	–70	–38	–24
Driftnetto	459	439	193	198	368	316	312	260
Finansiella intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Finansiella kostnader	–142	–130	–60	–60	–77	–90	–73	–82
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Förvaltningsresultat från joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–
Förvaltningsresultat	317	309	133	138	291	226	239	178
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	401	736	43	–22	217	128	248	273
Realiserade värdeförändringar ¹⁾	1	–1	–	20	–1	7	1	–6
Värdeförändringar relaterade till joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–
Skatt joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–
Årets resultat	719	1 044	176	136	507	361	489	446
Förvaltningsfastigheter	8 670	7 939	2 446	2 406	5 013	4 362	4 036	3 174
Likvida medel	–	–	–	–	–	–	–	–
Ofördelade poster:								
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa tillgångar	8 670	7 939	2 446	2 406	5 013	4 362	4 036	3 174
Fastighetskrediter	–	–	–	–	–	–	–	–
Ofördelade poster:								
Uppskjuten skatteskuld	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa skulder	–	–	–	–	–	–	–	–
Koncernens egna kapital	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa skulder och eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga upplysningar								
Investeringar i fastigheter	157	138	12	10	118	101	1	48
Ej kassaflödespåverkande poster:								
Orealiserade värdeförändringar	401	736	43	–22	217	128	248	273
Resultat från joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	401	736	43	–22	217	128	248	273

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

Paris		Nederländerna		Övriga Europa		Ofördelade poster		Summa Koncernen	
2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
104	30	63	6	115	97	–	–	1 870	1 563
–	–	–	–	–	–	–	–	4	10
–29	–8	–2	–1	–8	–4	–18	–8	–316	–247
75	22	61	5	107	93	–18	–8	1 558	1 326
–	–	–	–	–	–	19	3	19	3
–27	–6	–21	–4	–26	–37	–18	–	–444	–409
–	–	–	–	–	–	–77	–68	–77	–68
–	–	–	–	–	–	278	247	278	247
48	16	40	1	81	56	186	174	1 334	1 098
160	–7	13	–6	31	204	504	–51	1 617	1 255
–	–	–	–	–	–	3	–	4	20
–	–	–	–	–	–	606	526	–606	526
–	–	–	–	–	–	–157	–174	–157	–174
–	–	–	–	–	–	–49	–38	–49	–38
–	–	–	–	–	–	–390	–235	–390	–235
208	9	52	–5	112	260	702	202	2 965	2 453
1 386	967	850	498	1 370	1 282	–	–	23 771	20 628
–	–	–	–	–	–	60	283	60	283
–	–	–	–	–	–	–	2	–	2
–	–	–	–	–	–	3 409	2 191	3 408	2 191
1 386	967	850	498	1 370	1 282	3 469	2 476	27 240	23 104
–	–	–	–	–	–	13 616	12 496	13 616	12 496
–	–	–	–	–	–	1 141	739	1 141	739
–	–	–	–	–	–	1 127	1 160	1 127	1 160
–	–	–	–	–	–	15 884	14 395	15 884	14 395
–	–	–	–	–	–	11 356	8 709	11 356	8 709
–	–	–	–	–	–	27 240	23 104	27 240	23 104
48	15	–	–	5	1	–	–	341	313
160	–7	13	–6	31	204	504	–51	1 617	1 255
–	–	–	–	–	–	727	599	727	599
–	–	–	–	–	–	–390	–235	–390	–235
160	8	13	–6	31	205	841	313	1 954	1 619

Rörelsesegmenten är i enlighet med Sagax interna verksamhetsuppföljning såsom den granskas av bolagets VD och styrelse.

Enligt IFRS 8 skall upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 %. Så var inte fallet under 2017 och 2016.

NOT 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2017 till 316 (248) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta kostnader 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, Helsingfors och Paris 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 2017 till 147 (126) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 43 (34) miljoner kronor.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgift Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 84 (62). Tomträttsavgälder inklusive arrendavgifter uppgick under år 2017 till 19 (18) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad. För 2018 uppgår gällande tomträttsavgälder och arrendavgifter till 19 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 fastighetsskatterna kommunala och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Sagax fastigheter är skatten i Finland mellan 0,8 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 77 (50) miljoner kronor under 2017.

ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningkostnader och förvaltningskostnader. Kostnaderna uppgick under 2017 till 29 (19) miljoner kronor.

NOT 5 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Antal anställda				
Medelantal anställda	47,0	39,1	26,6	22,9
– varav män	28,0	23,0	15,8	14,1
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	8,8	8,5	8,8	8,5
– varav tantiem och bonus	1,5	1,5	1,5	1,5
Övriga anställda	39,8	31,0	19,2	18,3
Summa	48,6	39,5	28,0	26,8
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	3,2	3,0	3,2	4,6
– varav pensionskostnader	0,7	0,6	0,7	1,0
Övriga anställda	13,2	11,6	8,6	6,4
– varav pensionskostnader	5,5	4,4	2,5	1,7
Summa	16,4	14,6	11,8	11,0

STYRELSE OCH VD

Under år 2017 hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 3 (3) ledande befattningshavare. Koncernledningen består av VD, finanschef och ekonomichef.

Till VD har under år 2017 utbetalts 3,4 (3,5) miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 (5) tusen kronor och 0,5 (0,5) miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2016. Under 2017 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 2018 har avtalats om att VD erhåller 1,0 miljon kronor i bonus för verksamhetsåret 2017.

VD:s ersättning för 2018 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 (1,0) miljoner kronor utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 4 maj 2017. Därav har styrelsens ordförande erhållit 300 (300) tusen kronor och övriga 4 (4) 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.

NOT 5 Anställda och personalkostnader, forts.

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Sagax koncernledning, ledande befattningshavare med koncern-övergripande ansvarsområden, utgörs av VD, finanschef och ekonomichef.

Till finanschef och ekonomichef har det under 2017 utgått 4,4 (4,3) miljoner kronor i lön, inklusive 1,0 (1,0) miljoner kronor i bonus. Sammanlagt 0,7 (0,6) miljoner kronor har även betalats för pensionsförsäkringar.

Ersättning och förmåner utgår enligt gällande avtal med sammanlagt 3,7 miljoner kronor per år i fast ersättning för övriga ledande befattningshavare samt med en rörlig ersättningsdel för 2018. Den rörliga ersättningsdelen kan maximalt uppgå till 1,3 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 2015-2018, 2016-2019 respektive 2017-2020. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier av serie B i juni 2018, juni 2019 respektive juni 2020. 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 826 076 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,5 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Under 2017 återköpte AB Sagax personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2014-2017 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 25 miljoner kronor.

Personalen förvärvade 290 517 teckningsoptioner för totalt 2 miljoner kronor under 2017. 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. Subventionen är beroende av att årslönen understiger 0,5 miljoner kronor. Förfarandet var i enlighet med årsstämmobeslut 2017.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget.

NOT 5 Anställda och personalkostnader, forts.

SJUKFRÅNVARO 2017

Sjukfrånvaron under 2017 uppgick till 0,6 % (1,6 %), varav andelen långtidssjukskrivna var noll (31,7 %). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas nedan.

Ålder	Sjukfrånvaro
20–29	0,6 %
30–49	0,4 %
50>	1,2 %
Kön	Sjukfrånvaro
Män	0,4 %
Kvinnor	0,9 %

NOT 6 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	3,1	2,8	0,5	0,6
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	0,3	–	–
Andra konsulttjänster från revisionsbyrå	–	–	–	–
Summa	3,1	3,1	0,5	0,6

NOT 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteutgifter dotterföretag	–	–	212	227
Ränteutgifter	1	1	–	–
Utdelningar från börsbolag	18	1	–	–
Övriga finansiella intäkter	–	1	145	118
Summa	19	4	357	345

Koncernens ränteutgifter härrör främst från koncernens likvida medel. Moderbolagets övriga finansiella intäkter avser valutakursvinster på fordringar.

NOT 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	400	375	155	121
Avskrivningar på periodiserade upplåningskostnader	28	25	12	9
Outnyttjade lånelöften	12	9	4	3
Räntekostnader till dotterföretag	–	–	49	81
Övriga finansiella kostnader	4	–	76	67
Summa	444	409	296	281

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

I moderbolagets räntekostnader om 155 (121) miljoner kronor ingick 121 (93) som var direkta räntekostnader för upptagna lån. I koncernens räntekostnader om 400 (375) miljoner kronor ingick 267 (243) miljoner kronor som var direkta räntekostnader för upptagna lån, exklusive räntekostnader hänförliga till räntederivat.

Moderbolagets övriga finansiella kostnader avser valutakursförluster.

NOT 9 Operationell leasing – tomträttsavgälder

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	19	17
Förfaller till betalning mellan 2–5 år	60	55
Förfaller till betalning senare än 5 år	65	51
Summa	144	123

Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade framtida tomträttsavgälder.

NOT 10 Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

	Koncernen	
	2017	2016
Förvaltningsresultat:		
Hemsö Intressenter AB	151	122
Söderport Holding AB	127	124
E-Logistikk AS	–	2
Fastighetsaktiebolaget Apicius	–	–
Summa	278	247
Värdeförändringar på fastigheter:		
Hemsö Intressenter AB	253	305
Söderport Holding AB	289	238
E-Logistikk AS	–	22
Summa	541	565
Värdeförändringar på finansiella instrument:		
Hemsö Intressenter AB	20	–32
Söderport Holding AB	45	–6
Summa	65	–38
Skatt:		
Hemsö Intressenter AB	–81	–95
Söderport Holding AB	–76	–80
E-Logistikk AS	–	–
Fastighetsaktiebolaget Apicius	–	–
Summa	–157	–174

NOT 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2017	2016
Resultatandel från Bilhornet KB	3	1
Resultat vid försäljning av dotterbolag	–45	678
Utdelning från dotterbolag	7	1 070
Summa	–35	1 749

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 2018. Sagax franska verksamhet är av franska skattemyndigheten klassificerad som SIIC regime.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	-49	-37	-6	-5
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-1	-	-
Summa aktuell skatt	-49	-38	-6	-5
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-9	-23	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-16	102	-	-3
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	-14	18	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-352	-332	-1 ¹⁾	-1 ¹⁾
Summa uppskjuten skatt	-390	-235	-1	-3
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-439	-273	-7	-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	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	3 405	2 726	41	1 824
Återläggning resultat från joint ventures och intresseföretag ¹⁾	-727	-599	-	-
Resultat före skatt exklusive joint ventures och intresseföretag	2 678	2 127	41	1 824
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 22 %	-589	-468	-9	-401
Skillnad i utländska skattesatser	68	21	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-8	-1	-
Ej skattepliktiga intäkter	94	1	3	392
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	1	3	1	2
Övriga skattemässiga justeringar	-13	-	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-5	2	-	-
Skatt vid fastighetsförsäljningar	5	92	-	-
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	-	82	-	-
Redovisad skatt	-439	-273	-7	-8

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 2017.

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	1 056	–	1 056	–
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	–659	659	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	10	–	10	10
Ej skattepliktiga intäkter	–24	–	–24	–24
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	–3	–	–3	–3
Övriga skattemässiga justeringar	–20	27	7	7
Skattepliktigt förvaltningsresultat	361	685	1 046	–10
Värdeförändringar, fastigheter	–	1 113	1 113	–
Försäljningar av fastigheter	–22	–	–22	–23
Värdeförändringar, finansiella derivat	3	103	106	–401
Övriga skattemässiga justeringar	–	52	52	52
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	342	1 952	2 294	–382
Underskottsavdrag, ingående balans	–1 984	1984	–	–
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	–	–	–	–
Skattemässiga underskott vid bolagsförsäljning	–	–	–	–
Ändrade taxeringar	–5	29	24	24
Underskottsavdrag, utgående balans	1 938	–1 938	–	–
Skattepliktigt resultat	291	2 027	2 318	–358
Redovisad skatt	–49	–390	–439	

NOT 13 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändring	Koncernen	
	2017	2016
Redovisat ingående värde	20 628	16 189
Förvärv av fastigheter	1 382	3 417
Investeringar i befintligt bestånd	341	313
Bokfört värde sålda fastigheter	–41	–950
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	348	353
Värdeförändring	1 113	1 306
Redovisat värde 31 december	23 771	20 628

MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomträtter uppgår till 23 771 (20 628) miljoner kronor. 112 (72) miljoner kronor av fastighetsvärdet avsåg 27 (29) fastigheter ägda i gemensamma verksamheter (joint operations) i Finland. Valutakurseffekter svarar för 348 (353) miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 1 euro motsvarade 9,85 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,32 kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 113 (1 306) miljoner kronor. Vid beräkning av verkligt värde beaktas ett stort antal parametrar och faktorer. Samtliga fastigheter har värderats externt per 31 december 2017. Värderingsmetodik och generella förutsättningar redogörs för på följande sida. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning 2016 uppgick till 6,9 % (7,1 %).

Under 2017 uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 1 113 miljoner kronor enligt följande:

Belopp i miljoner kronor	2017	2016
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	263	180
Avflyttningar/Omförhandlingar	–19	–56
Allmän marknadsförändring	200	590
Delsumma Sverige	444	714
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	151	234
Avflyttningar/Omförhandlingar	–91	–31
Allmän marknadsförändring	608	389
Delsumma Utland	669	592
Summa orealiserade värdeförändringar	1 113	1 306

Beräkning av direktavkastning	2017-12-31	2016-12-31
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	1 558	1 326
Innehavsjustering för förvärv och försäljningar	62	124
Valutaomräkning till balansdagskurs	21	12
Justerat driftnetto	1 641	1 462
Bokfört värde fastigheter	23 771	20 628
Direktavkastning, %	6,9	7,1

NOT 13 Förvaltningsfastigheter, forts.

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	64 000
Inteckningen 5	Lund, Sverige	23 800
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	93 800
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Jordbromalm 6:13	Haninge, Sverige	16 100
Kaapelitie 4	Uleåborg, Finland	67 600
Karaportti 8	Esbo, Finland	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	61 900
Martinkyläntie 9A	Vanda, Finland	52 800
Verkmästaren 4	Solna, Sverige	16 000
Totalt		463 500

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 2018 uppgick till cirka 1 600 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 1 644 miljoner kronor som Sagax redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2018. Det driftnetto vilket värderingsmännen baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

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.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter 2008-2017

År	Värdeförändring ¹⁾	KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
2008	-148 Mkr	-2,7 %	-4,2 %
2009	-244 Mkr	-3,9 %	-4,4 %
2010	176 Mkr	2,5 %	0,5 %
2011	129 Mkr	1,6 %	-1,0 %
2012	134 Mkr	1,5 %	0,8 %
2013	136 Mkr	1,3 %	0,8 %
2014	436 Mkr	3,3 %	3,1 %
2015	677 Mkr	4,5 %	4,5 %
2016	1 306 Mkr	7,1 %	6,4 %
2017	1 113 Mkr	5,0 %	3,6 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

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

Kort om Sagax fastighetsvärderingar

Verkligt värde	23 771 Mkr
Oberoende värderingsföretag	Savills Sweden, Savills Immobilien, Savills SA, Peltola & Co, Jones Lang Lasalle samt Cushman & Wakefield RED
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	4,0-16,0 %. Vägt genomsnitt 8,1 %
Kalkylränta restvärde	4,0-17,0 %. Vägt genomsnitt 8,6 %
Direktavkastningskrav	4,5-15,0 %. Vägt genomsnitt 7,3 %

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 (4,0–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,0–17,0 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (4,5–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighetsmarknadsposition.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

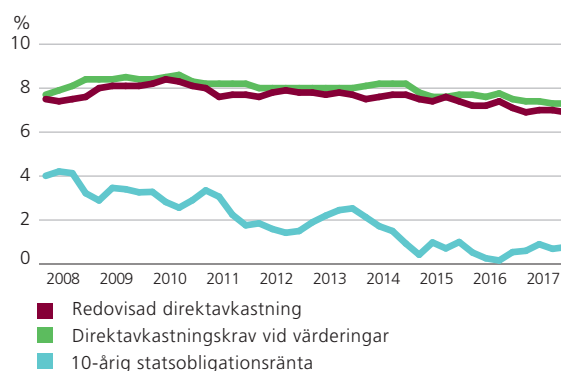
Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Värdeförändring
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	–604/+620
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	–505/+530
Hyresintäkter	+/- 5 %	+894/–893
Fastighetskostnader	+/- 5 %	–159/+161

Den 31 december 2017 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,1 % (7,9 %) respektive 8,6 % (8,8 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,3 % (7,5 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 23 771 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 7,3 %, en kalkylränta om 8,1 % 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 tabellen nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändrade antaganden.

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Kalkylräntor och direktavkastningskrav

Vägda genomsnitt	Kalkylränta kassaflöde		Kalkylränta restvärde		Direktavkastningskrav	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Marknadsområde						
Stockholm	8,1 %	8,2 %	8,1 %	8,2 %	6,0 %	6,1 %
Helsingfors	8,8 %	8,9 %	9,5 %	9,9 %	7,5 %	7,9 %
Paris	8,0 %	8,8 %	8,0 %	8,8 %	7,1 %	7,6 %
Nederländerna	6,9 %	6,9 %	6,9 %	6,9 %	8,4 %	9,0 %
Sverige, övrigt	8,5 %	8,7 %	8,5 %	8,7 %	6,9 %	7,1 %
Finland, övrigt	7,8 %	7,4 %	9,9 %	10,2 %	7,9 %	8,2 %
Övriga Europa	6,6 %	6,8 %	6,7 %	6,8 %	13,5 %	13,6 %
Vägt genomsnitt	8,1 %	7,9 %	8,6 %	8,8 %	7,3 %	7,5 %

Intervaller	Kalkylränta kassaflöde		Kalkylränta restvärde		Direktavkastningskrav	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Marknadsområde						
Stockholm	5,7–9,7 %	5,8–10,2 %	5,8–9,7 %	5,8–10,2 %	5,2–7,5 %	5,3–8,0 %
Helsingfors	5,5–13,0 %	5,5–13,0 %	8,2–14,0 %	8,5–13,0 %	6,2–12,0 %	6,5–11,0 %
Paris	4,0–12,0 %	6,0–12,0 %	4,0–12,0 %	6,0–12,0 %	4,5–9,5 %	5,0–9,5 %
Nederländerna	6,4–7,9 %	6,7–7,6 %	6,4–7,9 %	6,7–7,6 %	6,8–11,5 %	7,2–10,1 %
Sverige, övrigt	6,9–12,0 %	7,1–12,0 %	6,9–12,0 %	7,1–12,0 %	5,5–9,8 %	5,5–9,8 %
Finland, övrigt	5,5–16,0 %	5,5–16,0 %	8,5–17,0 %	9,3–16,0 %	6,5–15,0 %	7,2–14,0 %
Övriga Europa	5,8–10,8 %	5,8–12,8 %	5,8–11,3 %	5,8–12,8 %	7,2–15,0 %	7,8–15,0 %
Vägt genomsnitt	8,1 %	7,9 %	8,6 %	8,8 %	7,3 %	7,5 %

NOT 13 Förvaltningsfastigheter, forts.

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

Savills

Savills värderar de svenska, franska och tyska fastigheterna och är ett av världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med 30 000 anställda på över 600 kontor i mer än 60 länder. Bolaget är noterat på London Stock Exchange. Se även www.savills.com

Peltola & Co

Kiinteistötaito 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. Se även www.kiinteistotaito.fi

Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle värderar de nederländska fastigheterna och är ett globalt fastighetsrådgivningsföretag med 82 000 medarbetare och 300 kontor i 80 länder. Se även www.jll.com

Cushman & Wakefield | RED

Cushman & Wakefield | RED värderar Sagax två danska fastigheter och är ett danskt företag i partnerskap med Cushman & Wakefield, ett fastighetstjänsteföretag med 300 kontor i mer än 70 länder. Se även www.red.dk.

NOT 14 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands skattesats för 2018, se not 1 Redovisningsprinciper.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 938 (1 992) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2017. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skattegläns om tidsbegränsade spärrar. Det finns även bortre tidsbegränsningar att beakta.

Moderbolaget hade 31 december 2017 inga (–) skattemässiga underskottsavdrag.

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

	Koncernen	
	2017	2016
Redovisad uppskjuten skattefordran		
Nederländerna	–	2
Summa	–	2
Redovisad uppskjuten skatteskuld		
Danmark	1	1
Finland	438	245
Nederländerna	6	–
Sverige	615	426
Tyskland	81	67
Summa	1 141	739

Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld brutto redovisas nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Uppskjuten skattefordran				
Finansiella instrument	61	75	–	–
Underskottsavdrag	414	427	–	–
Uppskjuten skatt övriga temporära skillnader	–	–	–	–
Summa	476	502	–	–
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	1 595	1 227	3	2
Obeskattade reserver	22	13	–	–
Summa	1 617	1 240	3	2
Netto uppskjuten skatteskuld	1 141	737	3	2
Nettoredovisning mot fastighetsvärden av förvärvad uppskjuten skatteskuld	–	–	–	–
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 141	737	3	2

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 12 290 (11 184) miljoner kronor.

NOT 15 Finansiella fordringar

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Andra andelar	–	9
Långfristiga räntebärande fordringar	7	4
Övriga långfristiga fordringar	2	–
Summa	9	13

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	–	–	34	23
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	95	88	–	–
Upplupna hyresintäkter	20	17	–	–
Upplupna ränteintäkter	–	–	11	12
Övrigt	10	16	2	1
Summa	125	121	47	36

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 75 (70) miljoner kronor.

NOT 17 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	11 937	10 896	4 674	2 898
Företagscertifikat	1 275	1 156	1 275	1 156
Övriga räntebärande skulder, kortfristig del	404	444	57	–
Summa	13 616	12 495	6 006	4 054

De räntebärande skulderna utgjorde 50 % (54 %) av bolagets finansiering per 31 december 2017 och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter, dels av åtta icke säkerställda börsnoterade obligationslån samt dels av ett icke säkerställt certifikatprogram om 1 275 (1 156) 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 13 691 (12 565) miljoner kronor varav motsvarande 5 848 (5 718) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2017 ökat främst till följd av fastighetsförvärv. Till följd av valutakursförändringar ökade skulderna med 166 (206) miljoner kronor under året.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 75 (70) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas följaktligen som 13 616 (12 495) 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 2017 redovisades totalt 28 (25) miljoner kronor som avskrivning av periodiserade upplåningskostnader.

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 12 012 (10 966) miljoner kronor motsvarande 89 % (87 %) av de totala räntebärande skulderna. Efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader redovisas långfristiga räntebärande skulder som 11 937 (10 896) miljoner kronor per årsskiftet.

Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 679 (1 600) miljoner kronor motsvarande 11 % (13 %) av de räntebärande skulderna. 1 275 (1 156) 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 moderbolaget. Under 2018 skall 227 miljoner kronor amorteras enligt avtal varav 117 miljoner kronor avseende ett lån med förfall under 2018, vilket under februari 2018 förlängdes till 2020. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom

bolagets kassaflöde, genom förlängning av låneavtal, 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 3,1 (3,6) år vid årets utgång.

Sagax hade börsnoterade obligationslån om totalt 4 674 (2 898) miljoner kronor utestående vid årsskiftet. Under 2017 emitterades obligationslån om totalt 1 850 miljoner kronor respektive 50 miljoner euro samtidigt som ett obligationslån om 600 miljoner kronor återköptes. Obligationerna är inregistrerade på privatobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Nedan redovisas av Sagax emitterade obligationslån per 31 december 2017.

Ej säkerställda obligationslån

Löptid	Belopp	Valuta	Räntevillkor
2014-2019	550	SEK	Stibor 3 månader + 2,90 % marginal
2014-2019	60	EUR	Euribor 6 månader + 3,20 % marginal
2015-2020	300	SEK	Stibor 3 månader + 3,20 % marginal
2015-2020	80	EUR	Euribor 6 månader + 3,50 % marginal
2016-2021	300	SEK	Stibor 3 månader + 4,75 % marginal
2016-2021	30	EUR	Euribor 6 månader + 4,70 % marginal
2017-2021	600	SEK	Stibor 3 månader + 2,25 % marginal
2017-2022	1 250	SEK	Stibor 3 månader + 2,15 % marginal

Sagax hade vid årsskiftet en tillgänglig likviditet om 2 018 (884) miljoner kronor varav outnyttjade lånelöften om totalt 1 958 (662) miljoner kronor. Bolaget hade vid årsskiftet avtal med SEB, Nordea, Den Danske Bank respektive Swedbank om revolverande kreditfaciliteter om totalt 3 355 (2 131) miljoner kronor som står till Sagax förfogande, varav 1 722 (462) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB, Nordea och Swedbank om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 249 (200) miljoner kronor varav 161 (200) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Övriga lånelöften uppgick till 75 (–) miljoner kronor. Utöver disponibel likviditet har Sagax även avtalat med Swedbank om en revolverande kreditfacilitet om 5 (5) miljoner euro som står till Sagax förfogande avseende vissa spe-

Räntebärande nettoskuld	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder	13 691	12 565
Räntebärande tillgångar	–7	–4
Likviditet	–60	–283
Börsnoterade aktier	–442	–231
Nettoskuld	13 182	12 047

NOT 17 Räntebärande skulder, forts.

cifika finska fastigheter till och med januari 2019. Faciliteten var outnyttjad vid årsskiftet. Kostnaden för dessa lånelöften uppgick till 12 (9) miljoner kronor under 2017. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av lånelöften.

Nedanstående tabell visar när i tiden Sagax räntebärande skulder förfaller till slutbetalning eller planerlig amortering. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2018	316	4 %
2019	2 982	22 %
2020	2 955	22 %
2021	2 785	20 %
2022	4 653	34 %
>2022	–	– %
Summa	13 691	100 %

Genomsnittlig kapitalbindning var 3,1 (3,6) år.

väsentligen överensstämmer med verkligt värde. Beräkning av räntebärande nettoskuld redovisas på sidan 102.

I nedanstående tabell redovisas lånens räntebindningsstruktur. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. Räntetak om 3 513 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
2018	6 240	2,1 %	46 %
2019	995	2,9 %	7 %
2020	817	3,7 %	6 %
2021	2 423	3,7 %	18 %
2022	1 650	3,1 %	12 %
>2022	1 566	4,7 %	11 %
Summa/genomsnitt	13 691	3,0 %	100 %

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

NOT 18 Finansiella instrument

Derivat	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Övervärden på finansiella derivat	1	4
Undervärden på finansiella derivat	–422	–531
Summa	–421	–527

Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2017	2016
Räntederivat	107	–62
Börsnoterade aktier	24	11
Finansiellt instrument avseende joint venture	373	–
Summa	504	–51

Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2017	2016
Börsnoterade aktier	3	–
Summa	3	–

Resultateffekten år 2017 uppgick till 507 (–51) miljoner kronor, varav 3 (–) miljoner kronor var realiserad värdeförändring.

Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens stängningskurs med realiserad resultateffekt om 24 (11) miljoner kronor. Redovisat värde uppgick till 442 (248) miljoner kronor per 31 december 2017.

Sagax ägande i Hemsö Intressenter AB styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal med Tredje AP-fonden. Aktieägaravtalet reglerar bland annat sälj- respektive köpoptioner mellan de två delägarna avseende Sagax aktieinnehav i bolaget. I enlighet med IAS 39 har finansiellt instrument avseende Hemsö Intressenter AB marknadsvärderats till 373 (–) miljoner kronor under året.

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 ingår i svenska kronor eller euro i förhållande till upplåning i respektive valuta.

Tabellen på följande sida visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till –421 (–527) miljoner kronor.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 8 010 (7 190) miljoner kronor i nominellt belopp. Räntederivaten begränsade Sagax ränterisk vid årsskiftet och motsvarade 59 % (59 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. På följande sida redovisas Sagax derivatavtal fördelade per motpart. Den vägda genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,3 %, men då inga av Sagax räntetak vid årsskiftet hade en strikteräntenivå som påverkade den vägda genomsnittliga räntenivån för bolaget är det ränteswapparnas genomsnittliga vägda räntenivå om 2,5 % som påverkat koncernens redovisade räntenivå om 3,0 % vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 2,3 (2,7) 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 2017

	Antal		Nominella belopp		Andel		Återstående löptid		Genomsnittlig räntenivå		Marknadsvärde	
Belopp i miljoner kronor	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nominella ränteswappar:												
Deutsche Pfandbriefbank	9	9	2 241	2 230	28 %	31 %	4,9	5,9	2,3 %	2,3 %	-219	-264
Svenska Handelsbanken	4	4	321	321	4 %	4 %	3,6	4,7	4,2 %	4,2 %	-47	-61
Nordea	10	10	961	956	12 %	13 %	4,7	5,7	2,6 %	2,6 %	-76	-100
Swedbank	2	2	345	335	4 %	5 %	3,8	4,8	0,5 %	0,5 %	-4	-6
SEB	5	5	629	629	8 %	9 %	3,5	4,5	3,6 %	3,6 %	-76	-99
Delsumma	30	30	4 497	4 470	56 %	62 %	4,5	5,5	2,5 %	2,5 %	-422	-530
Räntetak:												
Deutsche Pfandbriefbank	2	2	692	730	9 %	10 %	0,0	1,0	1,8 % ¹⁾	1,9 % ¹⁾	0	0
Den Danske Bank	1	1	138	134	2 %	2 %	2,0	3,0	2,0 % ¹⁾	2,0 % ¹⁾	0	0
HSBC	1	1	364	354	5 %	5 %	3,7	4,7	1,3 % ¹⁾	1,3 % ¹⁾	1	1
Nordea	5	5	873	865	11 %	12 %	2,8	3,8	1,9 % ¹⁾	1,9 % ¹⁾	0	1
Swedbank	3	3	645	637	8 %	9 %	2,9	3,9	1,9 % ¹⁾	1,9 % ¹⁾	0	1
SEB	1	–	800	–	10 %	–	4,1	–	2,5 % ¹⁾	–	0	0
Delsumma	13	12	3 513	2 720	44 %	38 %	2,6	3,1	2,0 %¹⁾	1,8 %¹⁾	1	3
Summa	43	42	8 010	7 190	100 %	100 %	3,7	4,6	2,3 %¹⁾	2,3 %¹⁾	-421	-527

1) Genomsnittlig strikeränta för Sagax räntetak.

Räntederivat 31 december 2017

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2018	692	0	1,8 %
2019	862	-15	1,3 %
2020	905	-46	2,9 %
2021	2 335	-138	2,6 %
2022	1 650	-37	1,9 %
>2022	1 566	-185	2,5 %
Summa/genomsnitt	8 010	-421	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.

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

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 15 022 (14 184) miljoner kronor över återstående löptider. För jämförbarhet redovisas de beräknade likviditetsflödena per 31 december 2017 respektive per 31 december 2016.

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2017-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2018	13 691	-316	13 375	-265	-113	-694
2019	13 375	-2 982	10 393	-227	-111	-3 320
2020	10 393	-2 955	7 438	-176	-103	-3 234
2021	7 438	-2 785	4 653	-105	-88	-2 978
2022	4 653	-4 653	–	-18	-50	-4 721
>2022	–	–	–	–	-75	-75
Totalt		-13 691		-791	-540	-15 022

NOT 18 Finansiella instrument, forts.

Kategorisering av finansiella instrument

	Låne- och kundfordringar		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar						
Räntederivat	–	–	1	4	–	–
Finansiellt instrument avseende joint venture	–	–	373	–	–	–
Hysesfordringar	47	14	–	–	–	–
Börsnoterade aktier	–	–	442	248	–	–
Övriga fordringar	139	122	–	–	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125	121	–	–	–	–
Kassa och bank	60	283	–	–	–	–
Skulder						
Räntederivat	–	–	–422	–531	–	–
Räntebärande skulder	–	–	–	–	–13 616	–12 495
Leverantörsskulder	–	–	–	–	–29	–14
Övriga skulder	–	–	–	–	–84	–94
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	–	–	–391	–343
Summa	372	540	394	–279	–14 120	–12 946

NOT 19 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Depositioner från hyresgäster	53	39	–	–
Summa	53	39	–	–

NOT 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen fastighetsskatt	30	–	–	–
Upplupna finansiella kostnader	109	87	66	47
Förutbetalda hyresintäkter	167	170	–	–
Övriga interimsskulder	85	86	3	4
Summa	391	343	69	51

NOT 21 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	7	6	6	5
Årets investeringar	10	1	–	1
Summa	17	7	6	6
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	–4	–4	–4	–4
Årets avskrivningar	–1	–	–1	–
Summa	–5	–4	–5	–4
Bokfört värde	12	3	1	2

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier och kontorsanpassningar för Sagax kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris och Rotterdam samt av inledande projekteringskostnader vilka senare skall föras till fastigheternas anskaffningsvärden.

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	Andel	Antal aktier/ andelar	Bokfört värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	1 %	1	4	1
Firethorne AB	556014-2571	Stockholm	100 %	14 372 924	661	661
Sagax Alpha AB	556527-1540	Stockholm	100 %	1 000	1	1
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	100 %	1 000	0	0
Sagax Bruket Fastigheter AB	556022-3934	Stockholm	100 %	20 000 000	740	740
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	100 %	1 000	389	389
Sagax Finland Holding AB	556923-4262	Stockholm	100 %	50 000	0	0
Sagax Finland OY	2104952-4	Helsingfors	51 %	2 500	27	27
Sagax Invest AB	556640-8547	Stockholm	100 %	1 000	30	30
Sagax Jordbro AB	556734-4741	Stockholm	100 %	1 000	75	75
Sagax Lund AB	556740-3505	Stockholm	100 %	1 000	35	35
Sagax Komplementär AB	556597-9191	Stockholm	–	1 000	–	45
Sagax Macrohuset AB	559025-5013	Stockholm	100 %	1 000	0	0
Sagax Nederländerna 1 B.V	KVK66495202	Rotterdam	100 %	1 000	0	–
Sagax Projektutveckling AB	559029-0473	Stockholm	100 %	1 000	0	0
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	100 %	1 000	61	61
Sagax Stockholm 12 AB	559019-6897	Stockholm	100 %	1 000	0	0
Sagax Stockholm 13 AB	559019-6837	Stockholm	100 %	1 000	0	0
Sagax Stockholm 14 AB	559019-6894	Stockholm	100 %	1 000	0	0
Sagax Stockholm 19 AB	559081-6665	Stockholm	100 %	1 000	0	0
Sagax Stockholm 25 AB	559128-7916	Stockholm	100 %	1 000	0	–
Sagax Stockholm 6 AB	556909-6117	Stockholm	100 %	1 000	5	5
Sagax Stockholm 7 AB	556909-6109	Stockholm	100 %	1 000	0	0
Sagax Stockholm 8 AB	556909-6091	Stockholm	100 %	500	4	4
Sagax Stockholm Tio AB	556954-1955	Stockholm	100 %	500	0	0
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	100 %	500	1 000	1 000
Storstockholms Industriefastigheter AB	556695-9572	Stockholm	89 %	1 000	4	4
Svenskasagax Holding SAS	808512826	Paris	100 %	1 000	252	245
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm	100 %	1 000	13	13
Totalsumma					3 303	3 338

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte
Alpha 1 Oy	2155931-3	Finland	Helsingfors	Förvaltningsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Sverige	Stockholm
As Oy Kuopion Haapaniemenkatu 6 ¹⁾	0214793-8	Finland	Kuopio	Gammelbackan Palvelukeskus Oy ¹⁾	0214069-9	Finland	Borgå
As Oy Pusulan Kirkonmäki ¹⁾	0130821-8	Finland	Lojo	Grepens KB	916452-1354	Sverige	Lidköping
Asunto Oy Ahonportti	0149856-8	Finland	Lahtis	IJA Fastighets AB	556801-3956	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Edelfeltinkatu 3 ¹⁾	0160356-7	Finland	Kotka	Jobegu AB	556697-8937	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Leivonhovi ¹⁾	0150230-1	Finland	Lahtis	Karkkilan Linja-autoasema Oy ¹⁾	0126992-5	Finland	Högfors
Asunto Oy Pertuntie ¹⁾	0158319-9	Finland	Ypäjä	KB Kolsva 1	916608-8386	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Päijätteskus	0565044-0	Finland	Padasjoki	KB Slänten 17	969667-0604	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Porin Santojentie 15 ¹⁾	0217489-9	Finland	Björneborg	KB Titania	969636-7763	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Tapionkatu 25 ¹⁾	0137915-5	Finland	Björneborg	Kiinteistö Oy Aittokulma ¹⁾	0219425-9	Finland	Jyväskylä
Asunto Oy Tietola ¹⁾	0128859-5	Finland	Lojo	Kiinteistö Oy Jukolantie 6 ¹⁾	0211928-3	Finland	Kouvola
Breidan 4 Fastighets KB	969715-9268	Sverige	Stockholm	Kiinteistö Oy Karjalantie 3	0211878-2	Finland	Kotka
Cephyr AB	556646-0753	Sverige	Stockholm	Kiinteistö Oy Kolmenkeikka	0169467-3	Finland	Lieksa
EVAF B-FROST Finland Properties Oy	2115360-4	Finland	Helsingfors	Kiinteistö Oy Kommila ¹⁾	0226274-1	Finland	Varkaus
Fastighets AB Microhuset	559016-3159	Sverige	Stockholm	Kiinteistö Oy Koskenpää ¹⁾	0226540-8	Finland	Jämsä
Fastighetsbolaget Bårebo				Kiinteistö Oy Pykälikkö	0501105-9	Finland	Jyväskylä
Gräsanden AB	556737-4151	Sverige	Stockholm	Kiinteistö Oy Vantaan Sanomati	2634936-6	Finland	Helsingfors
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Sverige	Stockholm	Kiinteistö Oy Vesalankeskus ¹⁾	0146223-1	Finland	Hollola
Fastighetsförv Skultuna 3 KB	969646-0196	Sverige	Stockholm				

NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte
Koskelo Holding Oy	2009577-2	Finland	Esbo	KOy Porin Raja-Hiltantie 8	2731631-2	Finland	Björneborg
KOy Ansakulma	2705230-2	Finland	Vanda	KOy Rauman Äyhönjärventie 5	2731635-5	Finland	Raumo
KOy Denegin Keskikankaantie 9	2059988-2	Finland	Helsingfors	KOy Ristipellontie 17	2447642-5	Finland	Helsingfors
KOy Espoon Karaportti 8	2547952-1	Finland	Esbo	KOy Rovaniemen Teollisuustie 28	2731633-9	Finland	Rovaniemi
KOy Espoon Koskelontie 27 A	2691505-7	Finland	Esbo	KOy Ruosilankulma	1937007-9	Finland	Helsingfors
KOy Espoon Koskelontie 27 B	2693419-4	Finland	Esbo	KOy Ruosilantie 18	0744708-3	Finland	Helsingfors
KOy Espoon Olarinluoma 8	2298118-8	Finland	Helsingfors	KOy Seinäjoen Tuottajantie 49	2766406-9	Finland	Helsingfors
KOy Espoon Ruukintie 20	0783679-1	Finland	Esbo	KOy Seinäjoen Yrittäjätie 2	2731618-7	Finland	Seinäjoen
KOy Forssan Koikkurintie 2	2731647-8	Finland	Forssa	KOy Siekkilän Kauppatalo ¹⁾	0766493-4	Finland	St Michel
KOy Gunnarlankatu 5	2128395-1	Finland	Helsingfors	KOy Sähkötie 8	2565951-4	Finland	Vanda
KOy Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Finland	Helsingfors	KOy Tampereen Joentastankatu 3	2731623-2	Finland	Tammerfors
KOy Helsingin Konalankuja 5	2702587-3	Finland	Helsingfors	KOy Tampereen Nuutisarank. 19	2612407-9	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Muonakulma	2756538-6	Finland	Helsingfors	KOy Terässammon Yrituskeskus	1740299-7	Finland	Jyväskylä
KOy Helsingin Muonamiehenraitti	2809177-6	Finland	Helsinki	KOy Tuusulan Pakkasraitti 4	2652079-2	Finland	Tusby
KOy Helsingin Puusepänkatu 2	1589532-9	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Ansatie 4	0598169-6	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Ristipellonkulma	2773506-6	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Hakamäenkulma	2696847-4	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Ruosilantie 14	2773505-8	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Honkanummentie 5	1044118-4	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Ruosilantie 16	2773508-2	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Juurakkotie 3	2814954-4	Finland	Vanda
KOy Helsingin Valokaari 8	2702507-2	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Kiitoradantie 14	1898385-0	Finland	Helsingfors
KOy Hollolan Tarmontie 2-4	2103880-9	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Kärkikuja	1832321-1	Finland	Helsingfors
KOy Hyvinkään Hakakalliontie 7	2731622-4	Finland	Hyvinge	KOy Vantaan Martinkyläntie 9	2599495-3	Finland	Vanda
KOy Hämeenlinnan Autotehtaantie 1	2702571-8	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Niittukulma	2756539-4	Finland	Vanda
KOy Joensuun Muuntamontie 3	2832727-5	Finland	Joensuu	KOy Vantaan Niittuvillankuja 2	2731626-7	Finland	Vanda
KOy Juhanilanmäki	0734652-2	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Nuolitie 20	2825579-3	Finland	Vanda
KOy Jyväskylän	1772102-3	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Porttisuontie 9	2112915-3	Finland	Helsingfors
KOy Jyskänsä Palvelukeskus ¹⁾	0175433-0	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Sarkatie 2	1971094-2	Finland	Vanda
KOy Jyväskylän Savelankatu 5	2854809-4	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Taivaltie 4	0625322-8	Finland	Vanda
KOy Jyväskylän Yritystie 1	2854808-6	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Tiilitie 9	2591653-3	Finland	Vanda
KOy Karkkilän Sähkökiinteistö ¹⁾	1536323-4	Finland	Högfors	KOy Vantaan Tikkurilantie 146	2702493-4	Finland	Helsingfors
KOy Keski-Suomen Talo ¹⁾	0712443-6	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Trukkipolku 1	2613719-5	Finland	Helsingfors
KOy Koivuhaanportti 10	0741876-8	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Tulkintie 29	1635180-9	Finland	Helsingfors
KOy Kokkolan Patamäentie 1	2832725-9	Finland	Karleby	KOy Vantaanlaaksontie 6	2298116-1	Finland	Helsingfors
KOy Konalankuja 2	0119121-6	Finland	Helsingfors	KOy Virkatie 10	2475125-5	Finland	Helsingfors
KOy Konekeskus	0825860-4	Finland	Jyväskylä	KOy Virkatie 7	2565952-2	Finland	Vanda
KOy Kotkan Kisällinkatu 10	2612405-2	Finland	Helsingfors	KOy Virkatie 8 A	2565960-2	Finland	Vanda
KOy Kuopion Lakkosalmenportti	2190203-8	Finland	Kuopio	KOy Virkatie 8 B	2565956-5	Finland	Vanda
KOy Kuopion Mestarinkatu 5	2731637-1	Finland	Kuopio	KOy Ylivieskan Kiskotie 2	2731628-3	Finland	Ylivieska
KOy Lahden Ansiokatu 8	2731639-8	Finland	Lahti	KOy Ylöjärven Teollisuustie 11	2607210-9	Finland	Ylöjärvi
KOy Lahden Jatkokatu 1	2612409-5	Finland	Helsingfors	KOy Ylöjärven Vanha Vaasantie	2607206-1	Finland	Ylöjärvi
KOy Lapuan Metsäkiventie 4	2119444-9	Finland	Lappo	KOy Yrityspaja	1731678-1	Finland	Jyväskylä
KOy Larin Kyöstinkatu 28	2731644-3	Finland	Tavastehus	KOy Ärrävaara	2404395-3	Finland	Vanda
KOy Liedon Avantintie 20	2612411-6	Finland	Helsingfors	Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Sverige	Stockholm
KOy Lohjan Ratakatu 26	2731642-7	Finland	Lojo	Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Sverige	Stockholm
KOy Luomannotko 5	2731645-1	Finland	Esbo	Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Sverige	Stockholm
KOy Lyhtykyula	2681286-7	Finland	Helsingfors	Mäntyläns Torinkulma Oy ¹⁾	0165692-5	Finland	Mäntyläns
KOy Muuramen Punasilta	2097941-2	Finland	Muurame	Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Sverige	Stockholm
KOy Mäntän Seppälänpuistotie 7	0479474-1	Finland	Mänttä-Vilppula	Saarijärven Liike ja Ravint Oy	0762333-1	Finland	Saarijärvi
KOy Nimismiehenpelto	0658624-1	Finland	Helsingfors	Sagax Ackumulatör i Huddinge	556623-1170	Sverige	Stockholm
KOy Nollakan Liikekeskus ¹⁾	0548737-2	Finland	Joensuu	Sagax Almere 1 B.V.	KVK67193439	Nederländerna	Rotterdam
KOy Nurmon Ostoskeskus ¹⁾	0181183-3	Finland	Seinäjoen	Sagax Alpha KB	969667-5777	Sverige	Stockholm
KOy Oulun Jämsälantie 17	2731625-9	Finland	Uleåborg	Sagax Beta KB	969680-2256	Sverige	Stockholm
KOy Oulun Kaapelitie 4	2303033-3	Finland	Helsingfors	Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Sverige	Stockholm
KOy Peltolamminkatu 40	0804138-4	Finland	Helsingfors	Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Sverige	Stockholm
KOy Pirkkalan Vesalanportti	2229677-0	Finland	Birkala	Sagax Danderyd AB	556162-4338	Sverige	Stockholm
KOy Porin Korjaamokatu 1	2612408-7	Finland	Helsingfors	Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	KVK66641276	Nederländerna	Rotterdam

NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte
Sagax Eindhoven 1 B.V.	KVK67272177	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Sverige	Stockholm
Sagax Elektra 11 AB	559092-7595	Sverige	Stockholm	Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Sverige	Stockholm
Sagax Fastighet Egah Almuk AB	559075-2720	Sverige	Stockholm	Sagax Sapla 5 AB	556683-0377	Sverige	Stockholm
Sagax Finland AB	556759-7975	Sverige	Stockholm	Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Asset Management OY	2513597-2	Finland	Helsingfors	Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 10 Oy	2709703-3	Finland	Helsingfors	Sagax Skruvnyckeln Holding AB	559105-5743	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 11 Oy	2753789-5	Finland	Helsingfors	Sagax Solna AB	556073-1407	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 12 Oy	2807403-6	Finland	Helsinki	Sagax Staffanstorp AB	556805-3762	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 2 Oy	2547955-6	Finland	Helsingfors	Sagax Stockholm 15 AB	559037-4962	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 4 Oy	2590939-2	Finland	Helsingfors	Sagax Stam AB	559128-7882	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 5 Oy	2607209-6	Finland	Helsingfors	Sagax Stockholm 20 AB	559081-6657	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 6 Oy	2608825-8	Finland	Helsingfors	Sagax Stockholm 21 AB	559083-1938	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 7 Oy	2655160-1	Finland	Helsingfors	Sagax Stockholm 22 AB	559083-1920	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 8 Oy	2676625-8	Finland	Helsingfors	Sagax Stockholm 23 AB	559083-1888	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 9 Oy	2681285-9	Finland	Helsingfors	Sagax Stockholm 24 AB	559083-1896	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Real Estate Oy	2553679-2	Finland	Helsingfors	Sagax Stockholm Nio AB	556954-1963	Sverige	Stockholm
Sagax Fort AB	559128-7825	Sverige	Stockholm	Sagax Sättra AB	556930-2085	Sverige	Stockholm
Sagax Hallenstraat 16 B.V.	KVK66500133	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Tel B.V.	KVK67390382	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Haninge AB	556730-5080	Sverige	Stockholm	Sagax Temple Holding 1 Oy	2111977-2	Finland	Helsingfors
Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Sverige	Stockholm	Sagax Temple Holding 2 Oy	2111984-4	Finland	Helsingfors
Sagax Holding 1 ApS	35669752	Danmark	Herlev	Sagax Temple Holding 3 Oy	2111978-0	Finland	Helsingfors
Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Sverige	Stockholm	Sagax Temple Holding 4 Oy	2111986-0	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 1 B.V.	KVK68504691	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Portfolio 1 Oy	2111959-6	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 2 B.V.	KVK68504802	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Portfolio 2 Oy	2111967-6	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 3 B.V.	KVK69131589	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Portfolio 3 Oy	2111963-3	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 4 B.V.	KVK6913554	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Portfolio 4 Oy	2111970-5	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 5 B.V.	KVK6913511	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple S.ä.r.l.	B117.131	Luxemburg	Luxemburg
Sagax Jönköping KB	969700-5099	Sverige	Stockholm	Sagax Terneuzen B.V.	KVK68120370	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Karlskoga AB	556728-6843	Sverige	Karlskoga	Sagax Tyskland AB	556715-1930	Sverige	Stockholm
Sagax Kista AB	556855-5006	Sverige	Stockholm	Sagax Vetlanda AB	556687-2262	Sverige	Stockholm
Sagax Konsumentvägen AB	556717-8305	Sverige	Stockholm	Sagax Åptimera AB	556200-9844	Sverige	Stockholm
Sagax Korsberga AB	556715-1963	Sverige	Stockholm	Sagax Yta AB	559128-7908	Sverige	Stockholm
Sagax Kvm AB	559128-7809	Sverige	Stockholm	Sagax Älvsjö AB	559035-3149	Sverige	Stockholm
Sagax Lager AB	559128-7791	Sverige	Stockholm	Sallan Kauppakeskus Oy ¹⁾	0192910-2	Finland	Salla
Sagax Lillsjö AB	556674-7365	Sverige	Stockholm	Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Sverige	Stockholm
Sagax MIX AB	559003-7213	Sverige	Stockholm	Saunakallion Ostoskeskus Oy ¹⁾	0197158-9	Finland	Träskända
Sagax NEEAH AB	556715-8521	Sverige	Stockholm	Sointulan Keskus Oy ¹⁾	0197931-0	Finland	Valkeakoski
Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Sverige	Stockholm	Storstockholms Industrifastigheter KB	969695-2648	Sverige	Stockholm
Sagax Postflyg AB	556791-5052	Sverige	Stockholm	Stubbehagen Fastighets AB	556698-0891	Sverige	Stockholm
Sagax Real Estate ApS	35669744	Danmark	Herlev	Svenskaagax 1 SAS	808495303	Frankrike	Paris
Sagax Roosendaal 1 B.V.	KVK67470939	Nederländerna	Rotterdam	Svenskasagax 2 SAS	822558268	Frankrike	Paris
Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Sverige	Stockholm	T E Real Estate KB	969712-2852	Sverige	Stockholm
Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Sverige	Stockholm	Tenavan Ostoskeskus Oy ¹⁾	0150473-7	Finland	Lahtis
Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Sverige	Stockholm	Tikkakosken Liikekeskus Oy ¹⁾	0194775-7	Finland	Jyväskylä
				Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Sverige	Stockholm

1) Joint operations.

NOT 23 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Sagax hälftenäger genom koncernföretag Söderport Holding AB tillsammans med Hemfosa Fastigheter AB. Söderport bidrog med 127 (124) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2017. Söderport ägde vid årsskiftet 69 (54) fastigheter med en uthyrningsbar area om 650 000 (702 000) kvadratmeter. 57 % (49 %) av den uthyrningsbara arean återfanns i Stockholm den 31 december 2017 varav huvuddelen utgjordes av industri- och lagerfastigheter i Årsta och Västberga. Söderport Holding AB omsatte 548 (544) miljoner kronor 2017 och redovisade ett förvaltningsresultat om 254 (247) miljoner kronor. På uppdrag av Söderport ombesörjer AB Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltning på vissa orter ombesörjes av Hemfosa.

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 151 (122) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2017. Hemsö Fastighets AB äger och utvecklar samhällsfastigheter, fastigheter för äldre-

boende, skola, vård och rättsväsende. Bolaget har långa hyresavtal samt stabila hyresgäster och 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.

Motsvarande 81 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland. Utlandsportföljen uppgick till 22 % (17 %) av fastigheternas marknadsvärde. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, hemso.se.

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	
				2017-12-31	2016-12-31
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	
				2017-12-31	2016-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	973	665
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50 %	1 286	1 001
E-Logistikk AS	999204-325	Oslo	–	–	0
Fastighetsaktiebolaget Apicius	559015-8902	Stockholm	50 %	1	1
Summa				2 259	1 667

NOT 23 Andelar i joint ventures och intresseföretag, forts.

Sagax joint ventures

	Hemsö		Söderport	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50
Hyresintäkter, Mkr	2 363	2 189	548	544
Förvaltningsresultat, Mkr	1 314	1 111	254	247
Årets resultat, Mkr	2 591	2 343	769	552
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	151	122	127	124
Antal fastigheter	346	356	69	54
Hyresvärde, Mkr	2 541	2 386	591	615
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	38 883	33 629	6 603	6 330
Uthyrningsbar area, kvm	1 636 000	1 638 000	650 000	702 000
Hyresduration, år	9,2	8,1	4,5	5,3
Ekonomisk vakansgrad, %	2	3	6	4
Räntebärande skulder, Mkr	25 575	22 442	3 287	3 461
Kapitalbindning, år	5,0	4,1	2,6	3,1
Räntebindning, år	5,0	4,6	2,8	3,2
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-544	-723	-328	-424

Summerade resultaträkningar

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Holding AB	
	2017	2016	2017	2016
Förvaltningsresultat	302	244	254	247
Värdeförändringar fastigheter	505	609	560	477
Värdeförändringar finansiella instrument	40	-65	91	-12
Skatter	-162	-189	-144	-160
Årets resultat	685	599	769	552
Övrigt totalresultat	9	24	-	-
Årets totalresultat	694	623	769	552
Sagax andel, 50 % av årets totalresultat	347	312	385	276

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

Avstämning andelsvärden

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Sagax andel av eget kapital	972	665	1 294	1 009
Redovisat värde för andel	973	665	1 286	1 001

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 2017-01-01	665	285	1 001	-
Andel av totalresultat	347	-	385	-
Utdelning	-39	-	-100	-
Utgående balans 2017-12-31	973	285	1 286	-

Summerade balansräkningar

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	6 603	6 330
Övriga anläggnings-tillgångar	3 424	2 808	211	79
Likvida medel	32	1	53	62
Övriga omsättnings-tillgångar	-	-	51	39
Summa tillgångar	3 456	2 809	6 919	6 510
Eget kapital	1 945	1 329	2 587	2 018
Räntebärande långfristiga skulder	1 470	1 470	3 287	3 450
Derivat	-	-	328	424
Övriga långfristiga skulder	-	-	529	394
Kortfristiga skulder	41	9	188	224
Summa eget kapital och skulder	3 456	2 809	6 919	6 510

NOT 24 Fordringar på koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Sagax Almere 1 B.V.	286	284
Sagax Beta Komplementär AB	2	–
Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	74	82
Sagax Eindhoven 1 B.V.	36	38
Sagax Finland AB	67	66
Sagax Finland Asset Management Oy	–	3
Sagax Finland Holding 10 Oy	368	314
Sagax Finland Holding 12 Oy	156	–
Sagax Finland Oy	1	–
Sagax Finland Real Estate Oy	49	–
Sagax Hallenstraat 16 B.V.	36	37
Sagax Industrial 1 B.V.	62	–
Sagax Industrial 2 B.V.	31	–
Sagax Industrial 3 B.V.	21	–
Sagax Industrial 4 B.V.	47	–
Sagax Invest AB	–	36
Sagax Komplementär AB	–	13
Sagax Nederländerna B.V.	3	–
Sagax Projektutveckling AB	9	–
Sagax Real Estate ApS	1	–
Sagax Roosendaal 1 B.V.	25	24
Sagax Småland AB	727	193
Sagax Stockholm 8 AB	–	6
Sagax Stockholm Nio AB	18	18
Sagax Stockholm 10 AB	51	65
Sagax Stockholm 12 AB	16	17
Sagax Stockholm 13 AB	276	285
Sagax Stockholm 14 AB	15	14
Sagax Stockholm 15 AB	203	203
Sagax Stockholm 20 AB	151	–
Sagax Stockholm 23 AB	40	–
Sagax Stockholm 25 AB	2	–
Sagax Tel B.V.	38	39
Sagax Temple Holding 1 Oy	–	22
Sagax Temple Holding 2 Oy	30	27
Sagax Temple Holding 3 Oy	26	28
Sagax Temple Holding 4 Oy	52	29
Sagax Temple Portfolio 1 Oy	183	124
Sagax Temple Portfolio 2 Oy	82	108
Sagax Temple Portfolio 4 Oy	386	103
Sagax Temple S.ä.r.l.	7	6
Sagax Terneuzen B.V.	181	–
Sagax Tyskland AB	627	309
Satrap Kapitalförvaltning AB	101	63
Svenskasagax Holding SAS	–	1
Svenskasagax 1 SAS	–	12
Svenskasagax 2 SAS	722	506
Summa	5 208	3 075

NOT 24 Fordringar på koncernföretag, forts.

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Sagax Finland Holding 2 Oy	391	317
Sagax Finland Holding 4 Oy	4	30
Sagax Finland Holding 5 Oy	–	28
Sagax Finland Holding 6 Oy	4	22
Sagax Finland Holding 7 Oy	28	53
Sagax Finland Holding 8 Oy	373	385
Sagax Finland Holding 9 Oy	301	154
Sagax Finland Holding 11 Oy	102	96
Sagax Holding 1 ApS	15	14
Sagax Invest AB	186	186
Sagax Jordbro AB	527	527
Sagax Småland AB	–	171
Sagax Stockholm 7 AB	91	91
Summa	2 022	2 074

NOT 25 Skulder till koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga skulder till koncernföretag		
Firethorne AB	632	614
Sagax Holding 1 ApS	14	10
Sagax Finland Asset Management Oy	27	–
Sagax Finland Holding AB	249	–
Sagax Invest AB	78	–
Sagax Jordbro AB	128	6
Sagax Projektutveckling AB	–	2
Sagax Solna AB	22	9
Sagax Stockholm 6 AB	35	23
Sagax Stockholm 7 AB	23	1
Sagax Stockholm 8 AB	3	–
Sagax Temple Portfolio 3 Oy	9	58
Summa	1 220	723

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag		
Sagax Beta Komplementär AB	438	438
Summa	438	438

NOT 26 Transaktioner med närstående

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under 2017 har moderbolagets ekonomiafdelning 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 2017. 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 35 (34) miljoner kronor och från joint ventures till 16 (16) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning.

NOT 27 Eget kapital

AKTIEKAPITAL

Årsstämman den 4 maj 2017 beslutade om ett inlösenerbjudande där preferensaktieägare erbjöds 1,15 D-aktie, alternativt 1 D-aktie samt kontant betalning om 4,00 kronor per aktie. 71 % av samtliga preferensaktier lämnades in som en följd av erbjudandet varav 62 % byttes mot 1,15 D-aktier och 38 % byttes mot 1,00 D-aktier samt 4,00 kronor per preferensaktie. Aktiekapitalet ökade netto med 6,7 miljoner kronor till följd av förfarandet.

Antalet återköpta aktier uppgick till 1 000 000 B-aktier den 31 december 2017. 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	37 %	6 %
B-aktier	145 858 130	0,10	14 585 813	40 %	61 %
D-aktier	63 563 169	0,10	6 356 317	18 %	27 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	5 %	7 %
Summa	239 622 149		36 037 355	100 %	100 %

Aktiekapitalets utveckling 2008-2017

Datum	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
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
2017-06-09	Indragning av aktier	–72 565 451	340 040 715	13 416 822	145 858 130	18 250 000	16 784 028	194 308 980
2017-06-09	Kvittningsemission	79 298 046	419 338 761	13 416 822	145 858 130	63 563 169	16 784 028	239 622 149

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 2015-2018, 2016-2019 och 2017-2020. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2018, juni 2019 respektive juni 2020. 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 826 076 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier av serie B, motsvarande 0,5 % av antalet utestående stamaktier vid årsskiftet. Under 2017 återköpte AB Sagax personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2014-2017 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 25 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 2018 en utdelning om 1,80 (1,45) kronor per A- och B-aktie för var vid avstämningsdagen befintlig A- och B-aktie. Totalt föreslås 284,5 miljoner kronor i utdelning till ägare av A- respektive B-aktier.

Styrelsen föreslår årsstämman 2018 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 2018 och 2019. Totalt föreslås 127,1 miljoner kronor i utdelning till bolagets D-aktieägare.

Styrelsen föreslår årsstämman 2018 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie under tiden mellan årsstämmorna 2018 och 2019. Totalt föreslås sammanlagt 33,6 miljoner kronor i utdelning till bolagets preferensaktieägare.

Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 445,6 miljoner kronor. Utdelningen motsvarar 33 % (35 %) av koncernens förvaltningsresultat för 2017 och 37 % (40 %) av kon-

cernens kassaflöde 2017 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 161 miljoner kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet preferens- och D-aktier vid årets slut, 16 784 028 preferensaktier samt 63 563 169 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.

	2017	2016	2015	2014	2013	Summa
Fastigheter	1 113	1 306	677	436	136	3 668
Finansiella instrument	504	-51	67	-260	201	461
Uppskjuten skatt	-356	-276	-164	-39	-74	-908
Summa	1 261	979	580	137	263	3 221

Sagax utgående ackumulerade realiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2017 uppgick till totalt 3 514 miljoner kronor för de senaste tio åren. Det betyder att fastighetsbeståndet av oberoende värderingsföretag bedömts öka i värde med detta nettobelopp sedan 2008.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar 2008-2017

År	Redovisad realiserad värde- förändring, Mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter, Mkr	Ackumulerade realiserade värde- förändringar, Mkr
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
2017	1 113	14	3 514
Totalt	3 734	-220	

NOT 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar ¹⁾	15 537	15 529	–	–
Företagsinteckningar	4	4	–	–
Pantsatta bankkonton	1	97	–	–
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	3 874	3 732	992	993
Pantsatta andelar i joint ventures	973	–	285	–
Pantsatta koncernfordringar	–	–	527	527
Summa	20 388	19 362	1 804	1 519

1) I Finland överstiger uttagna pantsatta fastighetsinteckningar räntebärande skulder med 6 783 (6 263) 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	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterföretags ränteswappar	–	–	154	106
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	–	–	7 382	8 264
Summa eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser	–	–	7 536	8 370

NOT 30 Kassaflödesanalys

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bank	60	283	4	24
Summa	60	283	4	24

De finansiella kostnaderna uppgick till 444 (409) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2017 till 3,0 % (3,1 %). De räntebärande skulderna har under 2017 till följd av fastighetsförvärv ökat till 13 691 (12 565) miljoner kronor samtidigt som koncernens erlagda räntor för räntebärande skulder uppgick till 400 (375) miljoner kronor. Sagax finansiella intäkter uppgick till 19 (3) miljoner kronor.

Rörelsekapitalet, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 31 december 2017 till 162 (–50) miljoner kronor. Den tillgängliga likviditeten uppgick samtidigt till 2 018 (884) miljoner kronor varav 60 (222) miljoner kronor i form av bankinlåning och 1 958 (662) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat inkluderas ej i disponibel likviditet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 194 (965) miljoner kronor. Kassa-

flödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att merparten av kassaflödet från joint ventures under 2017 återinvesterats i dessa verksamheter. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –26 (12) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –1 855 (–2 916) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om 1 682 (2 780) miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 341 (313) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 1 382 (3 417) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 41 (969) miljoner kronor till kassaflödet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 464 (1 970) miljoner kronor netto. Koncernen upptog 3 322 (3 064) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 2 395 (1 283) miljoner kronor. Under året betalades 386 (299) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna och 66 (–) miljoner kronor betalades ut till följd av inlösenerbjudandet avseende preferensaktier. Sammantaget har likvida medel förändrats med –223 (32) miljoner kronor till 60 (283) miljoner kronor under 2017.

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2016					2017			
	2015-12-31	Kassaflöde	Upplåningskostnader	Valutakursförändring	2016-12-31	Kassaflöde	Upplåningskostnader	Valutakursförändring	2017-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	540	1 049	–	11	1 600	65	–	14	1 679
Långfristiga räntebärande skulder	10 028	732	10	195	10 965	862	33	152	12 012
Summa	10 568	1 781	10	206	12 565	927	33	166	13 691

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 53 (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 6,6 (7,1) 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 driftkostnader 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 redovisnings- sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden.

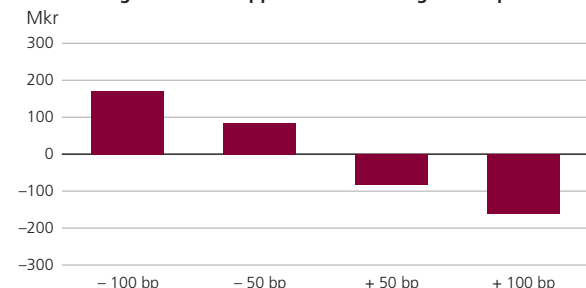
FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan till följd av förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Sagax nominella ränteswappar och räntetak. Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 8 010 (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

NOT **31** Verksamhetsrisker, forts.

Omvärdering av ränteswappar 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 226 (245) miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -231 (261) 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 uppfyllts 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 även 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 1 958 (662) miljoner kronor vid årsskiftet, varav 1 722 miljoner avsåg revolverande kreditfaciliteter och 236 miljoner kronor avsåg kortfristiga kreditfaciliteter. Sagax hade en god betalningsförmåga med totalt 2 018 (884) 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 1 275 (1 156) miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,3 (0,2) år, men med outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Följaktligen har 1 275 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 utveck-

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2017

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-4 754	-2 377	-	2 377	4 754
Belåningsgrad, %	61	55	50	46	43

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 2017

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	330	350	370	390	ET

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.

lingen av aktuella räntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Per 31 december 2017 uppgick de räntebärande skulderna till 13 691 (12 565) miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 december 2017 skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 52 (23) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 14 (28) 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 (basräntorna) stiger till 2,0 %, vilken är den genomsnittliga vägda strikeräntan för Sagax räntetak, minskar effekten på Sagax räntekostnader med 35 (27) 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 97 (67) miljoner kronor och en sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha ökat räntekostnaderna med 31 (17) miljoner kronor på årsbasis.

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

VALUTARISK

Sagax ägde vid årsskiftet 298 (258) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland, 16 (9) fastigheter i Nederländerna och 50 (43) fastigheter i Frankrike, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2017 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 5 848 (5 718) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland, Nederländerna och Frankrike uppgick vid samma tidpunkt till 12 566 (10 194) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 4 910 (3 389) miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas mot övrigt totalresultat.

Sagax äger även 2 (2) fastigheter i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheterna i Danmark uppgick till 90 (90) miljoner kronor. Fastigheterna var belånade med motsvarande totalt 55 (55) 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, egen organisation, 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.

Skatteverket har i ett beslut den 20 december 2016 avseende beskattningsåret 2014 nekat koncernbolaget Sagax Bruket Fastigheter AB avdrag för underskott om 277 miljoner kronor samt påfört skattetillägg om 28 miljoner kronor. Skatteverket har även i ett beslut den 7 december 2017 avseende beskattningsåret 2015 nekat koncernbolaget Firethorne AB avdrag för underskott om 1 166 miljoner kronor. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktiga och berörda bolag har därför överklagat besluten. I de fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till -89 respektive -171 miljoner kronor.

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.

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 2017

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-21	+/-16	+/-16
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-20	+/-15	+/-15
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+3	-/+2	-/+2
Räntekostnader med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-52/-14	-41/-11	-41/-11
Räntekostnader utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-97/+31	-76/+24	-76/+24
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ¹⁾	+/-1 %-enhet	E T	+176/-180	+176/-180
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-79	+/-60	+/-491
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2018	+/-10 %	+/-18	+/-14	+/-14

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures och intresseföretag.

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

3) 22 % schablonskatt beaktad.

NOT 32 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 15 januari 2018 pressmeddelades att Agneta Segerhammar anställts som ekonomichef på AB Sagax. Agneta har lång erfarenhet av fastighetsverksamhet och kommer närmast från A Group of Retail Assets Sweden AB (AGORA) där hon haft befattningen CFO/vice VD. Agneta har tidigare även haft befattningar som Finance Director på Steen & Ström Sverige AB och CFO på Areim AB. Tjänsten tillträds under april 2018.

Den 31 januari 2018 pressmeddelades att Sagax förvärvat och tillträtt fyra fastigheter för sammanlagt 150 miljoner kronor genom fyra separata transaktioner. De förvärvade fastigheterna är belägna i Järfälla och Huddinge samt i Haarlem och Dordrecht i Nederländerna. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 15 900 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om 11,9 miljoner kronor. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 5 år.

Den 1 februari 2018 pressmeddelades att Sagax förvärvat och tillträtt en fastighet i Esbo, väster om centrala Helsingfors. Den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgår till motsvarande 92 miljoner kronor. Fastigheten omfattar en uthyrningsbar area om 18 400 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde 12,5 miljoner kronor. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 7,0 år.

Den 22 februari 2018 pressmeddelades att Sagax i tre separata transaktioner förvärvat tre fastigheter i Nederländerna med en total uthyrningsbar area om 31 500 kvadratmeter för 214 miljoner kronor. Hyresvärdet uppgick till 18,2 miljoner kronor, uthyrningsgraden till 89 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 5,9 år.

NOT 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande fria fond- och vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	643 091 368,01 kr
Överkursfond	1 813 216 729,62 kr
Årets resultat	34 124 816,38 kr
Summa	2 490 432 914,00 kr
Till aktieägarna utdelas 1,80 kronor per stamaktie av serie A och serie B	284 894 913,60 kr
Till aktieägarna utdelas 2,00 kronor per stamaktie av serie D	127 126 338,00 kr
Till preferensaktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie	33 568 056,00 kr
Överföres till överkursfond	1 813 216 729,62 kr
Överföres till balanserade vinstmedel	231 626 876,78 kr
Summa	2 490 432 914,00 kr

NOT **33** Förslag till vinstdisposition, forts.

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 1,80 kronor per stamaktie av serie A och serie B för räkenskapsåret 2017. Som avstämningsdag för utdelningen på stamaktier föreslås den 9 maj 2018. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdag.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie och per stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2017 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie och per stamaktie av serie D. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier och stamaktier av serie D föreslår styrelsen fredagen den 29 juni 2018, fredagen den 28 september 2018, fredagen den 28 december 2018 och fredagen den 29 mars 2019. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag. 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 stämmans bemyndigande enligt punkt 14 samt de nyemitterade stamaktier av serie D som föreslås godkännas enligt 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 bemyndigandet och vid full anslutning i företrädesemissionen kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier och/eller stamaktier om maximalt 124 791 580 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2018 motsvarar 33 % av koncernens förvaltningsresultat för 2017 och 37 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2017. Om bemyndigandet att emittera preferensaktier och/eller stamaktier utnyttjas maximalt och vid full anslutning i företrädesemissionen som föreslås årsstämman 2018 kommer

den föreslagna vinstutdelningen istället att högst motsvara 43 % av koncernens förvaltningsresultat för 2017 och högst 48 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2017. 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 15 % av moderbolagets egna kapital och 4 % av koncernens egna kapital per 31 december 2017. Om bemyndigandet att emittera preferensaktier och/eller stamaktier utnyttjas maximalt och vid full anslutning i företrädesemissionen som föreslås årsstämman 2018 kommer den föreslagna utdelningen istället att utgöra högst 19 % av moderbolagets egna kapital och högst 5 % av koncernens egna kapital per 31 december 2017. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och utveckling. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen samt det föreslagna bemyndigandet avseende återköp av egna aktier. Vinstutdelningen eller utnyttjande av bemyndigandet att återköpa egna aktier kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Den föreslagna vinstutdelningen och eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen eller det föreslagna bemyndigandet att återköpa egna aktier inte framstår som försvarliga.

Stockholm i april 2018
AB Sagax (publ)
Styrelsen

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder 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 16 april 2018

Staffan Salén
Styrelsens ordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot och
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2018

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 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–118 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 2017 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 2017 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 58–65. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiella ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

VÄRDERING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2017 till 23 771 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2017 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. 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 "Redovisningsprinciper" samt not 13 "Förvaltningsfastigheter".	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 lämnade uppgifter i årsredovisningen.

INKOMSTSKATTER

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Skattekostnaden enligt rapport över koncernens totalresultat uppgår till -439 Mkr. Koncernen redovisar netto en uppskjuten skatteskuld om 1 141, vilken består av uppskjutna skattefordringar om 476 Mkr samt uppskjutna skatteskulder om 1 617 Mkr. Beskrivningen av aktuell skatt och uppskjuten skatt framgår i årsredovisningen i avsnitt om redovisningsprinciper i not 1 "Redovisningsprinciper", noterna 12 "Skattekostnad" och 14 "Uppskjuten skatteskuld och skattefordran samt i not 31 verksamhetsrisker. Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst och värdering av förlustavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Som framgår av not 31 i årsredovisningen pågår en process mot Skatteverket avseende underskottsavdrag om 1 443 Mkr. 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. Vi har granskat ett urval av de i koncernen legala bolagens beräkningar av aktuell skatt. Vi har granskat underlag för avdragsgilla direktavdrag, genomförda fastighetsförsäljningar och granskat beräkningar av koncernens redovisade aktuella och uppskjutna skatt. Vi har utvärderat bolagets bedömning avseende värdet på redovisad uppskjuten skattefordran. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning. Vi har granskat 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 och 123–157. 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. Risken 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 eventuella 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.

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 2017 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 försummelse 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 58–65 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 jämför 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.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till AB Sagax revisor av bolagsstämman den 4 maj 2017 och har varit bolagets revisor sedan 8 maj 2008.

Stockholm den 16 april 2018

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

SAGAX FASTIGHETSBESTÅND

<u>Marknadsområde Stockholm</u>	<u>126</u>
<u>Marknadsområde Helsingfors</u>	<u>128</u>
<u>Marknadsområde Paris</u>	<u>130</u>
<u>Marknadsområde Nederländerna</u>	<u>132</u>
<u>Marknadsområde Sverige, övrigt</u>	<u>134</u>
<u>Marknadsområde Finland, övrigt</u>	<u>136</u>
<u>Marknadsområde Övriga Europa</u>	<u>141</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	Hantverkärvägen 31	Haninge	8 020	800	–	8 820
17	Ackumulatorn 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	Skiftnyckeln 2	Svarvarvägen 8B	Huddinge	1 155	200	–	1 355
23	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 515	850	–	4 365
24	Telegrafen 1	Kommunalvägen 27B	Huddinge	616	910	–	1 526
25	Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	–	2 650
26	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 292	276	–	5 568
27	Veddesta 2:20	Kontovägen 1-5	Järfälla	10 892	2 182	–	13 074
28	Veddesta 1:27	Saldovägen 22	Järfälla	2 520	192	–	2 712
29	Skarpnäs 12:9	Svarvarvägen 8	Nacka	2 260	300	–	2 560
30	Trosta 1:27	Trosta 187	Sigtuna	3 810	–	–	3 810
31	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	–	3 621
32	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	–	1 895
33	Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	6 345	855	–	7 200
34	Elektrikern 2	Djupdalsvägen 27	Sollentuna	2 030	627	–	2 657
35	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	6 798	540	–	7 338
36	Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 335	1 760	–	3 095
37	Resan 1	Konsumentvägen 2	Sollentuna	1 166	–	–	1 166
38	Romben 2	Staffans väg 2	Sollentuna	6 930	5 300	–	12 230
39	Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	10 467	7 105	–	17 572
40	Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	–	15 952
41	Domnarvet 16*	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 419	1 997	–	4 416
42	Domnarvet 17*	Fagerstagatan 5	Stockholm	6 549	1 395	–	7 944
43	Domnarvet 34*	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 487	530	–	2 017
44	Domnarvet 40*	Gunnebogatan 34	Stockholm	2 045	532	–	2 577
45	Elektra 11	Västberga Allé 38, 40 och 50	Stockholm	10 500	1 500	–	12 000
46	Fabrikören 9*	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 111	958	–	4 069
47	Finspång 6*	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 417	1 952	–	8 369
48	Flyghallen 1*	Flygfältsgatan 15	Stockholm	763	2 310	–	3 073
49	Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	–	–	–	–
50	Hangaren 1*	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	6 780	4 005	–	10 785
51	Hangaren 3*	Postflygsgatan 2-12	Stockholm	2 680	938	–	3 618
52	Horndal 1*	Fagerstagatan 29	Stockholm	7 053	1 270	–	8 323
53	Hällsättra 2*	Stensättravägen 3	Stockholm	8 115	2 709	–	10 824
54	Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	392	60	–	452
55	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	8 429	4 360	–	12 789
56	Induktorn 35*	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	3 610	–	–	3 610
57	Kolsva 1*	Fagerstagatan 26	Stockholm	4 800	365	–	5 165
58	Miklaholt 2*	Haukadalsgatan 10	Stockholm	970	954	–	1 924
59	Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	2 880	2 708	–	5 588
60	Murmästare-Ämbetet 1*	Murmästarvägen 21-45	Stockholm	11 512	362	–	11 874
61	Murmästare-Ämbetet 3*	Murmästarvägen 1	Stockholm	9 599	1 620	–	11 219

*) Innehas med tomträtt

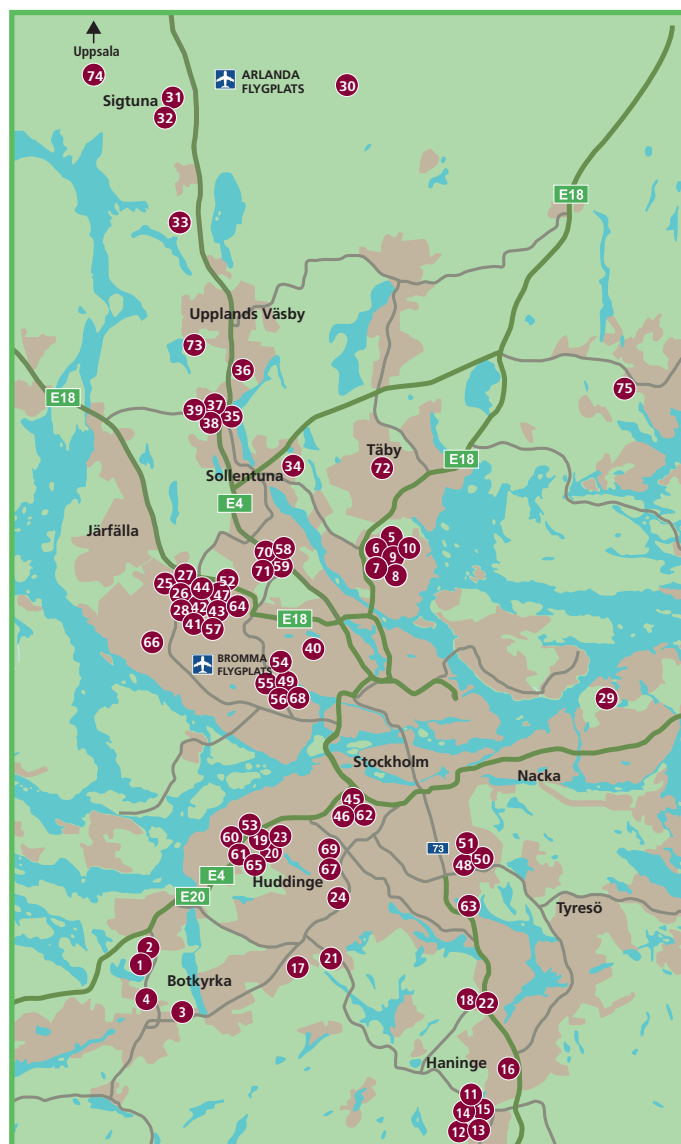
Förvärvade 2017

Fastighetsförteckning – Stockholm

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
62	Panncentralen 1*	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	10 457	2 092	–	12 549
63	Sillö 3*	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	6 150	910	–	7 060
64	Skultuna 3*	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	–	11 754
65	Stensåtra 16*	Stensåtravägen 2-4	Stockholm	9 465	2 000	–	11 465
66	Säteritaket 1*	Maltesholmsvägen 88	Stockholm	1 069	1 397	–	2 466
67	Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	2 675	–	–	2 675
68	Valsverket 10*	Karlsbodavägen 2-4	Stockholm	14 420	2 020	–	16 440
69	Varubilen 1*	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	8 210	1 835	–	10 045
70	Vitå 1	Torshamnsgatan 10	Stockholm	9 449	–	–	9 449
71	Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	5 708	3 296	–	9 004
72	Stolen 1	Gribbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	–	2 851
73	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 850	750	–	7 600
74	Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	13 725	1 438	–	15 163
75	Runö 7:73 & 7:74	Sågvägen 26	Österåker	2 490	–	–	2 490
Delsumma				523 430	98 762	850	623 042

*) Innehas med tomträtt

STOCKHOLM



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	Luomannotko 5 (49-22-6-5-L)	Luomannotko 5	Esbo	1 497	120	43	1 660
3	Nimismiehenpelto 4 A (49-47-2-6)	Nimismiehenpelto 4 A	Esbo	1 150	–	–	1 150
4	Nimismiehenpelto 4 B (49-47-2-7)	Nimismiehenpelto 4 B	Esbo	2 899	–	–	2 899
5	Nimismiehenpelto 6 (49-47-2-5)	Nimismiehenpelto 6	Esbo	7 170	1 600	–	8 770
6	Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)	Tillinmäentie 1	Esbo	7 495	5 237	–	12 732
7	Karaportti 8 (49-54-21-8)	Karaportti 8	Esbo	10 561	5 552	–	16 113
8	Olarinluoma 8 (49-22-3-4)	Olarinluoma 8	Esbo	3 537	943	453	4 933
9	Koskelontie 27 A & B (49-82-2-7)	Koskelontie 27	Esbo	4 153	1 089	–	5 242
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 12 (91-46-130-26)*	Muonamiehentie 12	Helsingfors	1 936	236	–	2 172
17	Muonamiehentie 14 (91-46-130-27)*	Muonamiehentie 14	Helsingfors	1 000	400	–	1 400
18	Puusepänkatu 2 (91-43-59-5)*	Puusepänkatu 2	Helsingfors	7 460	400	–	7 860
19	Ruositantie 1 (91-32-41-3)	Ruositantie 1	Helsingfors	5 342	1 735	–	7 077
20	Ruositantie 14 (91-32-42-12)	Ruositantie 14	Helsingfors	11 895	4 993	–	16 888
21	Ruositantie 16 (91-32-42-19)	Ruositantie 16	Helsingfors	28 850	6 203	–	35 053
22	Ruositantie 18 (91-32-42-18)	Ruositantie 18	Helsingfors	5 655	2 150	–	7 805
23	Ristipellontie 16 (91-32-39-3)	Ristipellontie 16	Helsingfors	1 446	2 899	–	4 345
24	Ristipellontie 17 (91-32-36-6)	Ristipellontie 17	Helsingfors	2 158	565	–	2 723
25	Valokaari 8 (91-40-149-9)	Valokaari 8	Helsingfors	9 646	2 221	–	11 867
26	Palkittie 3 (858-401-3-355)	Palkittie 3	Tusby	12 313	1 450	–	13 763
27	Pakkasraitti 4 (858-411-1-150) (858-411-1-172)	Pakkasraitti 4	Tusby	2 917	504	–	3 421
28	Pertuntie 1 (858-405-11-195)	Pertuntie 1	Tusby	–	–	210	210
29	Vanha Valtatie 191 (858-3-7005-3)	Vanha Valtatie 191	Tusby	–	–	1 417	1 417
30	Ansatie 3 (92-40-500-7) (92-40-500-2)	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	Pavintie 3 (92-96-101-4)	Pavintie 3	Vanda	24 094	2 019	176	26 289
36	Pavintie 7 (92-96-101-7)	Pavintie 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	Juurakkotie 3 (92-68-13-11)	Juurakkotie 3	Vanda	4 762	1 812	–	6 574
41	Kiitoradantie 14 (92-52-253-1)	Kiitoradantie 14	Vanda	3 132	1 044	437	4 613
42	Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vanda	1 576	1 118	–	2 694
43	Kärkikuja 2 (92-41-109-7)	Kärkikuja 2	Vanda	3 072	1 326	310	4 708
44	Nuolitie 20 (92-41-266-1)	Nuolitie 20	Vanda	7 529	552	–	8 081
45	Niittytie 13 (92-68-11-9)	Niittytie 13	Vanda	2 349	1 327	–	3 676
46	Porraskuja 1 (92-41-102-4)	Porraskuja 1	Vanda	560	290	–	850
47	Porraskuja 3 (92-41-102-5)	Porraskuja 3	Vanda	800	280	–	1 080
48	Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vanda	990	810	–	1 800
49	Tiilitie 9 (92-26-118-16)	Tiilitie 9	Vanda	4 469	588	–	5 057
50	Martinkyläntie 9 (92-17-113-4)	Martinkyläntie 9	Vanda	33 303	11 394	8 109	52 806
51	Niittyvillankuja 2 (92-68-10-23)	Niittyvillankuja 2	Vanda	5 209	793	79	6 081
52	Koivuvaarankuja 2 (92-12-202-1)	Koivuvaarankuja 2	Vanda	18 906	10 546	344	29 796
53	Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda	3 264	894	–	4 158
54	Tulkintie 29 (92-40-503-1)	Tulkintie 29	Vanda	10 128	4 192	740	15 060

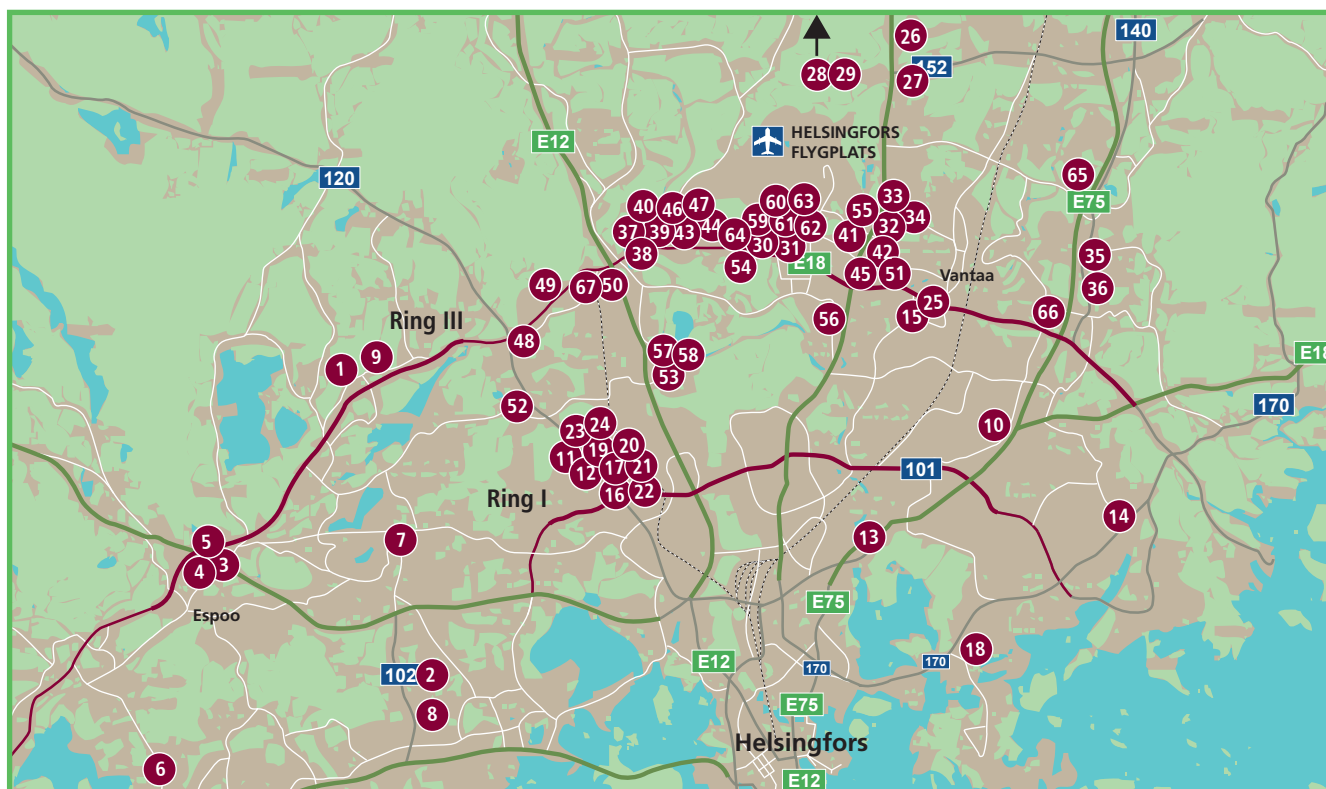
*) Innehas med tomträtt

Förvärvade 2017

Fastighetsförteckning – Helsingfors

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
55	Manttaalitie 12 (92-52-308-10)	Manttaalitie 12	Vanda	3 247	1 440	–	4 687
56	Sähkötie 8 (92-50-1-13)	Sähkötie 8	Vanda	6 175	737	–	6 912
57	Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-9)	Vantaalaaksontie 6	Vanda	6 140	2 488	–	8 628
58	Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-11)	Vantaalaaksontie 6	Vanda	3 905	1 275	–	5 180
59	Virkatie 7 (92-52-105-1)	Virkatie 7	Vanda	971	60	9978	11 009
60	Virkatie 8 A (92-52-101-25)	Virkatie 8 A	Vanda	10 075	–	–	10 075
61	Virkatie 8 A (92-52-101-24)	Virkatie 8 A	Vanda	–	–	–	–
62	Virkatie 8 B (92-52-101-21)	Virkatie 8 B	Vanda	3 816	2 157	–	5 973
63	Virkatie 10 (92-52-101-5)	Virkatie 10	Vanda	1 558	1 432	–	2 990
64	Tikkurilantie 146 (92-41-252-3)	Tikkurilantie 146	Vanda	7 877	3 732	–	11 609
65	Trukkikuja 1 (92-75-200-1)	Trukkikuja 1	Vanda	2 573	1 910	1 105	5 588
66	Porttisuontie 9 (92-64-0004-0003)	Porttisuontie 9	Vanda	3 860	610	–	4 470
67	Sanomatie 3 (92-17-113-3)	Sanomatie 3	Vanda	2 854	474	–	3 328
Delsumma				359 603	104 675	24 567	488 845

HELSINGFORS



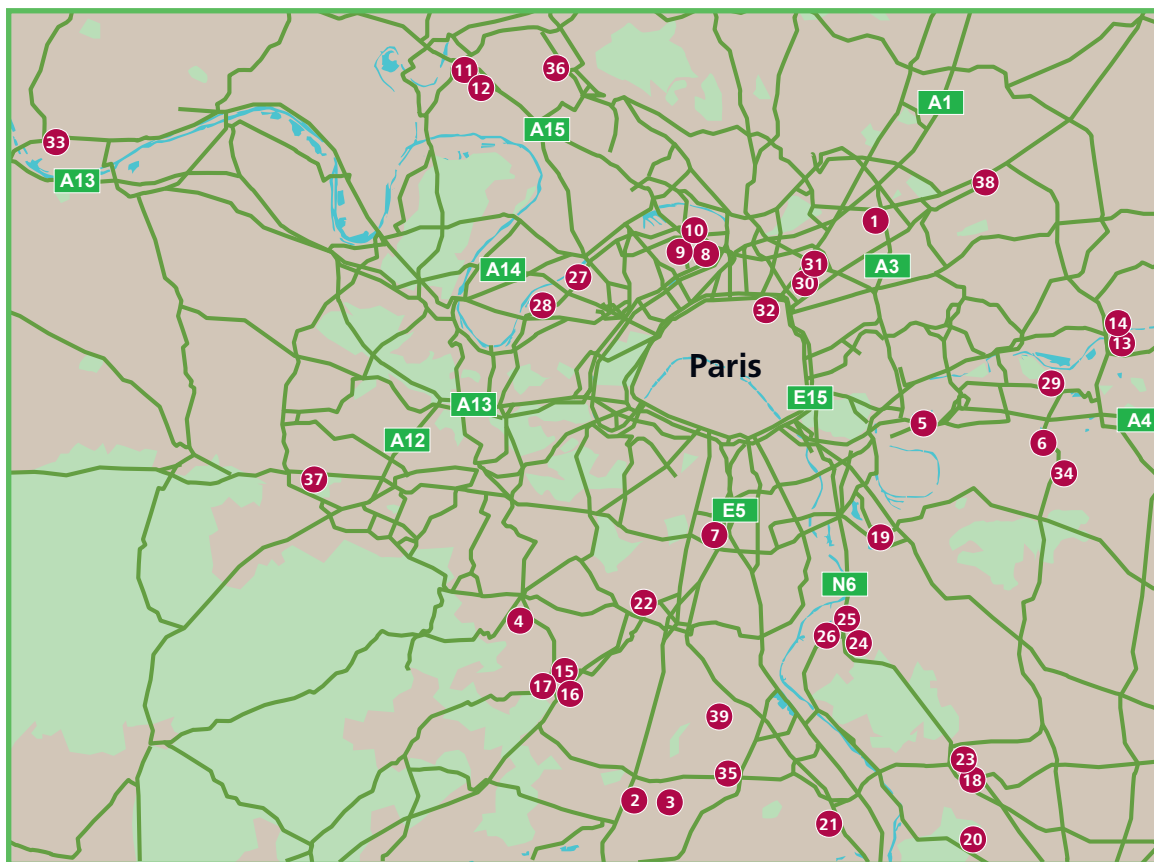
Paris

Fastighetsförteckning – Paris

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
1	Blanc Mesnil	19 avenue Albert Einstein	Blanc Mesnil	10 931	2 635	–	13 566
2	Brétigny-sur-Orge	6 rue des Prés d'Aulnay	Brétigny-sur-Orge	–	515	–	515
3	Brétigny-sur-Orge	1 rue du Petit Paris	Brétigny-sur-Orge	724	674	–	1 398
4	Bures-sur-Yvette	6 rue de Guyonnerie	Bures-sur-Yvette	170	667	–	837
5	Champigny-sur-Marne	232 avenue du Général de Gaulle	Champigny-sur-Marne	2 696	540	–	3 236
6	Emerainville	35 Boulevard de Beaubourg	Emerainville	2 379	1 556	–	3 935
7	Fresnes	8-10 rue de Chevilly	Fresnes	5 563	975	–	6 538
8	Gennevilliers	16 boulevard Gallieni	Gennevilliers	6 798	1 147	–	7 945
9	Gennevilliers	125 avenue Roche	Gennevilliers	333	322	–	655
10	Gennevilliers	110 avenue Paul Vaillant Couturier	Gennevilliers	2 705	2 214	–	4 919
11	Herblay	16 rue de la Patelle	Herblay	6 600	800	–	7 400
12	Herblay	22 rue du Gros Murger	Herblay	10 151	2 174	–	12 325
13	Lagny	17, rue Branly et 28, rue Jacquard	Lagny sur Marne	2 327	796	–	3 123
14	Lagny	5251 rue Freycinet	Lagny sur Marne	1 562	748	–	2 310
15	Les Ulis	12 avenue des Tropiques	Les Ulis	3 426	1 730	–	5 156
16	Les Ulis	4 avenue du Parana	Les Ulis	3 643	520	–	4 163
17	Les Ulis	4 avenue du Parana	Les Ulis	2 461	395	–	2 856
18	Lieusaint	La Mare aux Plantards	Lieusaint	1 996	2 488	–	4 484
19	Limeil-Brévannes	rue des longs rideaux	Limeil-Brévannes	7 109	1 167	–	8 276
20	Lisses	5-7-9 rue des Cerisiers - ZI de l'Églantier	Lisses	2 655	1 836	–	4 491
21	Lisses	14-16 Rue des Cerisiers - ZA des Eglantiers	Lisses	1 079	277	–	1 356
22	Massy	4 rue Galvani	Massy	3 106	1 551	–	4 657
23	Moissy-Cramayel	107 rue Marcelin Berthelot	Moissy-Cramayel	–	1 229	–	1 229
24	Montgeron	51 et 53 avenue de Sénart,	Montgeron	881	4 468	–	5 349
25	Montgeron	8 et 10 allée du bois Renaud	Montgeron	–	137	–	137
26	Montgeron	97 avenue Jean Jaurès	Montgeron	1 170	788	–	1 958
27	Nanterre	98 avenue Jean Jaurès	Montgeron	1 432	1 433	–	2 865
28	Nanterre	6 rue des Peupliers	Nanterre	1 450	793	–	2 243
29	Noisiel	39 avenue des Guillaiaies	Nanterre	1 450	793	–	2 243
30	Pantin	8-10 rue de la Mare Blanche	Noisiel	1 846	575	–	2 421
31	Pantin	85 et 87 rue Cartier Bresson	Pantin	6 528	714	–	7 242
32	Pantin	166-168 rue Denis Diderot	Pantin	977	475	–	1 452
33	3 rue Rouvet Paris	3 rue Rouvet et 18 rue Barbanègre	Paris	–	473	–	473
34	Porcheville	avenue Ozanne	Porcheville	3 514	328	–	3 842
35	Roissy-en-Brie	1 rue Denis Papin	Roissy-en-Brie	154	264	–	418
36	Sainte-Geneviève-des-Bois	2 à 4 rue de la Sablière et rue du Petit Fief	Sainte-Geneviève-des-Bois	295	342	–	637
37	Taverny	45 rue Constantin Pecqueur	Taverny	13 500	–	–	13 500
38	Trappes	10-13 avenue Jean d'Alembert	Trappes	2 300	–	–	2 300
39	Tremblay	25 rue Henri Farman	Tremblay	1 315	478	–	1 793
40	Villemoisson-sur-Orge	46 avenue des Gardes Messiers	Villemoisson-sur-Orge	–	556	–	556
Delsumma				113 776	38 780	–	152 556

Förvärvade 2017

PARIS



Nederländerna

Fastighetsförteckning – Nederländerna

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
1	Almere	Rondebeltweg 21	Almere	–	–	–	–
2	Almere	Rondebeltweg 31	Almere	–	2 600	–	2 600
3	Almere	Rondebeltweg 41-43-49-51	Almere	23 100	–	–	23 100
4	Bladel	Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Bladel	6 100	900	–	7 000
5	Boxtel	Kruisbroekstraat 7, 9, 15 & Ladonkseweg 26	Boxtel	5 870	300	–	6 170
6	Dordrecht	Debijestraat 5, Röntgenstraat 1	Dordrecht	1 900	500	–	2 400
7	Dordrecht	Donker Duyvisweg 301	Dordrecht	9 083	2 521	–	11 604
8	Eindhoven	Hoevenweg 11-11a	Eindhoven	2 986	2 926	–	5 912
9	Haarlem	Oudeweg 42	Haarlem	5 300	1 900	–	7 200
10	Hoofddorp	Diamantlaan 10	Hoofddorp	2 700	700	–	3 400
11	Hoofddorp	Opaallaan 35	Hoofddorp	900	600	700	2 200
12	Roosendal	Borchwerf 39-39A	Roosendal	6 080	891	–	6 971
13	Terneuzen	Innovatieweg 14 (4542 NH Hoek) - Property 2	Terneuzen	3 400	2 800	1 600	7 800
14	Terneuzen	Innovatieweg 4 (4542 NH Hoek) - Property 8	Terneuzen	3 000	700	–	3 700
15	Utrecht	Zonnebaan 23-45	Utrecht	9 800	4 700	–	14 500
Delsumma				80 219	22 038	2 300	104 557

Förvärvade 2017

NEDERLÄNDERNA



Sverige, övrigt

Fastighetsförteckning – Sverige, övrigt

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	Plankan 2	Brännerigatan 2	Höganäs	7 187	–	–	7 187
12	Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Gnosjö	20 830	2 620	–	23 450
13	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	–	9 184
14	Spärren 2*	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	–	1 954
15	Kristianstad 3:35	Björkhemsvägen 12	Kristianstad	8 737	–	–	8 737
16	Grepén 9, Grepén 12, Grepén 14	Skogvaktarevägen 11, 15 & 17	Lidköping	6 954	–	–	6 954
17	Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	12 924	7 506	3 359	23 789
18	Stockholmsledet 12	Emdalavägen 3	Lund	5 438	380	–	5 818
19	Bredablick 4*	Sallerupsvägen 34	Malmö	17 795	–	–	17 795
20	Båtyxan 5*	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	–	5 640
21	Båtyxan 6*	Stenyxegatan 1	Malmö	11 075	1 660	300	13 035
22	Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	–	2 838
23	Lommen 6, Anden 1	Långgatan 74 & 80	Mellerud	7 265	–	–	7 265
24	Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	–	–	40 730
25	Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	–	7 700
26	Sköldmön 9	Anneforsvägen 63	Nässjö	6 314	–	–	6 314
27	Kamaxeln 6*	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	–	2 280
28	Borggård 1:344	Industrivägen 4	Staffanstorps	8 976	324	–	9 300
29	Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	8 741	1 170	–	9 911
30	Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	–	14 355
31	Sågen 5	Västra Järnvägsgatan 2	Sävsjö	1 490	–	–	1 490
32	Fiskmåsen 14	Hermelinsgatan 12	Tranås	8 703	351	–	9 054
33	Trävaran 1	Tommarpsvägen 116	Trelleborg	11 199	–	–	11 199
34	Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	–	2 642
35	Listen 10	Stålvägen 4	Vetlanda	5 849	–	–	5 849
36	Nedervara 3:4	Gamla Tegelbruket	Vara	10 220	–	–	10 220
37	Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	6 946	1 801	–	8 747
38	Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	–	19 527
39	Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	–	13 000
40	Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	–	57 995
41	Sågklingen 9	Pilgatan 19	Västerås	1 340	2 240	–	3 580
42	Snäppan 5	Drottning Kristinas väg 6	Åmål	4 190	–	–	4 190
43	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	7 455	2 876	–	10 331
Delsumma				384 066	42 778	3 859	430 705

*) Innehas med tomträtt

SVERIGE, ÖVRIGT



Finland, övrigt

Fastighetsförteckning – Finland, övrigt

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
1	Rekolankulma 4 (10-16-3-11)	Rekolankulma 4	Alavo	494	–	–	494
2	Turuntie 1 (19-423-3-159)	Turuntie 1	Aura	–	–	1 115	1 115
3	Vesalantie 15 (604-406-1-15)	Vesalantie 15	Birkala	1 736	–	–	1 736
4	Kotkantie 1 (609-50-21-2)	Kotkantie 1	Björneborg	–	–	903	903
5	Juhanintie 1 (609-61-12-12)	Juhanintie 1	Björneborg	–	–	172	172
6	Tommilantie 24 (609-23-30-9)*	Tommilantie 24	Björneborg	–	–	250	250
7	Kalevanpuisto 30 (609-10-1-24)	Kalevanpuisto 30	Björneborg	–	–	163	163
8	Korjaamonkatu 1 (609-33-5-3)	Korjaamonkatu 1	Björneborg	2 393	227	–	2 620
9	Raja-Hiltantie 8 (609-30-4-1)	Raja-Hiltantie 8	Björneborg	1 278	276	159	1 713
10	Kruuti-Jussintie 3 (609-30-2-1)	Kruuti-Jussintie 3	Björneborg	1 060	–	–	1 060
11	Tavaratie 4 (609-9-35-5)	Tavaratie 4	Björneborg	1 027	–	–	1 027
12	Alkrogintie 2 (638-414-1-287-L1)	Alkrogintie 2	Borgå	396	–	–	396
13	Kisällintie 6 (638-5-214-6)	Kisällintie 6	Borgå	1 260	–	–	1 260
14	Suolakatie 2 (638-417-1-887)	Suolakatie 2	Borgå	–	–	597	597
15	Rantakatu 57 (678-12-45-18)	Rantakatu 57	Brahestad	–	–	310	310
16	Kirkkoluodontie 1 (678-412-1-181)	Kirkkoluodontie 1	Brahestad	–	–	512	512
17	Maunulantie 1 (678-415-83-4)	Maunulantie 1	Brahestad	–	–	372	372
18	Pajuniityntie 8 (678-413-2-173)	Pajuniityntie 8	Brahestad	–	–	683	683
19	Västanbyntie 4 (710-13-108-1)	Västanbyntie 4	Ekenäs	796	–	–	796
20	Teollisuuskatu 4 (710-8-805-5)	Teollisuuskatu 4	Ekenäs	1 711	–	–	1 711
21	Kurkelankatu 2 (61-6-1265-1)	Kurkelankatu 2	Forssa	–	–	502	502
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	Rajakatu 22 (69-401-6-427)	Rajakatu 22	Haapajärvi	519	–	–	519
25	Kansanpellontie (71-402-3-86)	Kansanpellontie	Haapavesi	–	–	550	550
26	Keskustie 8 (86-410-3-36)	Keskustie 8	Hausjärvi	–	–	1 246	1 246
27	Vuorikatu 2 (111-7-24-2)	Vuorikatu 2	Heinola	–	–	600	600
28	Keskikankaantie 9 (98-435-7-409)	Keskikankaantie 9	Hollola	15 942	3 281	–	19 223
29	Tarmontie 2-4 (98-435-7-400)	Tarmontie 2 - 4	Hollola	13 070	1 600	–	14 670
30	Tiilikankaantie 1 (98-455-3-81)	Tiilikankaantie 1	Hollola	–	–	584	584
31	Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge	7 107	–	–	7 107
32	Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge	1 764	–	–	1 764
33	Koneenkatu 8 (106-7-606-28)	Koneenkatu 8	Hyvinge	24 854	3 601	–	28 455
34	Koneenkatu 8 (106-7-606-27)	Koneenkatu 8	Hyvinge	13 091	10 329	–	23 420
35	Hakakalliontie 7 (106-24-2307-2-D)	Hakakalliontie 7	Hyvinge	895	741	42	1 678
36	Asemankatu 20 (106-1-83-8)	Asemankatu 20	Hyvinge	–	–	378	378
37	Sillankorvankatu 66 (106-15-1460-2)*	Sillankorvankatu 66	Hyvinge	–	–	451	451
38	Jussilankatu 5 (106-11-1039-1)	Jussilankatu 5	Hyvinge	–	–	1 280	1 280
39	Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge	–	1 200	–	1 200
40	Muovikatu 4 (106-9-835-3 mfl)	Muovikatu 4	Hyvinge	4 850	–	–	4 850
41	Helsingintie 10 (224-3-4-8)	Helsingintie 10	Högfors	–	–	320	320
42	Helsingintie 25 (224-4-10-11)*	Helsingintie 25	Högfors	–	–	588	588
43	Huhdintie 10-12 (224-5-46-1)	Huhdintie 10-12	Högfors	–	–	1 152	1 152
44	Kolisevantie 21 (224-3-38-1)	Kolisevantie 21	Högfors	240	–	–	240
45	Laaksotie 2 (139-401-66-0)	Laaksotie 2	li	–	–	1 221	1 221
46	Rautatienkatu (142-403-2-327)*	Rautatienkatu	litti	–	–	780	780
47	Kaivontekijänpätkä 4 (143-9-6-5)	Kaivontekijänpätkä 4	Ikalis	571	–	–	571
48	Helsingintie 31 (153-13-60-1)	Helsingintie 31	Imatra	850	–	–	850
49	Makasiinikuja 1 (153-55-108-7)	Makasiinikuja 1	Imatra	930	–	–	930
50	Vallinkoskentie 2 (153-15-47-30)	Vallinkoskentie 2	Imatra	–	–	320	320
51	Joutsenonkatu 32 (153-33-25-23)	Joutsenonkatu 32	Imatra	–	–	1 012	1 012
52	Varikonkatu 5 (598-12-9-9)	Varikonkatu 5	Jakobstad	899	–	91	990
53	Muuntamontie 3 (167-9-903-25)	Muuntamontie 3	Joensuu	2 713	–	–	2 713
54	Nuottaniementie 2 (167-18-1881-2)	Nuottaniementie 2	Joensuu	–	–	418	418
55	Jousitie 29 (172-402-2-99)	Jousitie 29	Joutsa	–	–	846	846
56	Viemannintie 1 (174-401-14-122)	Viemannintie 1	Juankoski	551	–	–	551
57	Urheilutie 41 (180-401-1-238)	Urheilutie 41	Jyväskylä	–	–	964	964
58	Asmalamentie 4 (179-401-1-605)	Asmalamentie 4	Jyväskylä	–	–	308	308
59	Runkotie 2 (179-16-119-1)	Runkotie 2	Jyväskylä	–	–	226	226
60	Kirkkokatu 1 (179-62-3-1)	Kirkkokatu 1	Jyväskylä	–	–	483	483
61	Onkapannu 6 (179-6-112-62)	Onkapannu 6	Jyväskylä	1 184	–	–	1 184

*) Innehas med tomträtt
Förvärvade 2017

Fastighetsförteckning – Finland, övrigt

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
62	Savelankatu 7 (179-6-112-45)	Savelankatu 7	Jyväskylä	2 067	–	–	2 067
63	Onkapannu 4, 4b (179-6-112-51)	Onkapannu 4, 4b	Jyväskylä	3 353	–	–	3 353
64	Palokärjentie 7 (179-48-1-12)	Palokärjentie 7	Jyväskylä	895	–	–	895
65	Nisulankatu 78 (179-11-53-3-L1)	Nisulankatu 78	Jyväskylä	2 085	–	–	2 085
66	Ahlmaninkatu 2 E (179-5-130-1-L1)	Ahlmaninkatu 2 E	Jyväskylä	2 376	–	–	2 376
67	Harkkotie 6 (179-401-18-187)	Harkkotie 6	Jyväskylä	655	–	–	655
68	Valmetintie 11 (179-401-87-126)	Valmetintie 11	Jyväskylä	4 991	–	–	4 991
69	Savelankatu 5 (179-6-112-52)	Savelankatu 5	Jyväskylä	4 307	–	–	4 307
70	Yritystie 1 (179-19-69-9)	Yritystie 1	Jyväskylä	10 820	–	–	10 820
71	Onkapannu 3 (179-6-112-65)	Onkapannu 3	Jyväskylä	3 262	–	–	3 622
72	Onkapannu 8 (179-6-112-63)	Onkapannu 8	Jyväskylä	1 034	–	–	1 034
73	Kuormaajantie 26 (179-19-100-3)	Kuormaajantie 26	Jyväskylä	5 427	–	–	5 427
74	Puulaakintie 8 (179-19-67-4-L1)	Puulaakintie 8	Jyväskylä	1 486	–	–	1 486
75	Sepänkatu 4 (179-2-37-6)	Sepänkatu 4	Jyväskylä	–	4 230	–	4 230
76	Ruokomäentie 50 (179-402-9-35-L1)	Ruokomäentie 50	Jyväskylä	2 000	–	–	2 000
77	Kauppakatu 8 (182-20-1-1)	Kauppakatu 8	Jämsä	–	–	590	590
78	Jämsänkoskentie 8 (182-423-8-68)	Jämsänkoskentie 8	Jämsä	–	–	204	204
79	Kettukalliontie 27 (205-5-164-9-L2)	Kettukalliontie 27	Kajana	597	–	–	597
80	Makkolankatu 10 (205-4-10-4)*	Makkolankatu 10	Kajana	–	–	429	429
81	Varistie 8 (205-8-16-8)	Varistie 8	Kajana	908	–	82	990
82	Tampionkatu 12 (214-13-902-5)	Tampionkatu 12	Kankaanpää	490	–	–	490
83	Patamäentie 1 (272-34-1-12)	Patamäentie 1	Karleby	3 258	–	–	3 258
84	Patamäentie 10 (272-34-3-2)	Patamäentie 10	Karleby	800	–	–	800
85	Jylhäntie 3 (233-403-3-124)	Jylhäntie 3	Kauhava	542	–	–	542
86	Koivuharjunkatu 55 (240-4-435-3)*	Koivuharjunkatu 55	Kemi	–	–	617	617
87	Oklaholmankatu 1 (240-19-1940)*	Oklaholmankatu 1	Kemi	–	–	658	658
88	Pelkosenniementie 4 (320-2-2097-5)	Pelkosenniementie 4	Kemijärvi	–	–	308	308
89	Kauppakuja 2 (273-401-63-0)	Kauppakuja 2	Kolari	–	–	1 108	1 108
90	Paloasementie 13 (273-401-11-103)	Paloasementie 13	Kolari	623	–	–	623
91	Särkikuja 1 (273-403-9-4)	Särkikuja 1	Kolari	–	–	288	288
92	Karhulantie 35 (285-31-8-12)	Karhulantie 35 A	Kotka	–	–	2 765	2 765
93	Pokakuja 1 (285-35-52-1)*	Pokakuja 1	Kotka	–	–	437	437
94	Vanamotie 19 (285-47-41-1010)	Vanamotie 19	Kotka	–	–	350	350
95	Turvalantie 31 (285-41-64-2)	Turvalantie 31	Kotka	–	–	298	298
96	Peurantie 5 (285-10-1-4)*	Peurantie 5	Kotka	–	–	486	486
97	Kotkantie 25 (285-6-606-10)	Kotkantie 25	Kotka	–	–	225	225
98	Nallenpolku 2 (285-15-54-4)*	Nallenpolku 2	Kotka	–	–	557	557
99	Pulttikatu 9 (285-46-134-1)	Pulttikatu 9	Kotka	1 127	–	–	1 127
100	Kisällinkatu 10 (285-46160-1)	Kisällinkatu 10	Kotka	2 110	214	–	2 324
101	Kaupinkatu 19 (286-11-22-5-L1)	Kaupinkatu 19	Kouvola	675	–	–	675
102	Kyminasementie 6 (44-424-8-37)	Kyminasementie 6	Kouvola	–	–	664	664
103	Jukolantie 6 (286-6-6134-5)	Jukolantie 6	Kouvola	–	–	381	381
104	Valtakatu 37-39 (306-1-36-6)	Valtakatu 37-39	Kouvola	–	80	1 624	1 704
105	Valtakatu 16 (306-1-58-2)	Valtakatu 16	Kouvola	–	–	2 336	2 336
106	Jauratie 1 (290-405-26-376)	Jauratie 1	Kuhmo	444	–	–	444
107	Lukkosalmentie 14 (297-22-3-4-L1)	Lukkosalmentie 14	Kuopio	1 755	–	–	1 755
108	Mestarinkatu 5 (297-24-14-3-3)	Mestarinkatu 5	Kuopio	1 368	778	496	2 642
109	Haapaniemenkatu 6 (297-5-13-5)	Haapaniemenkatu 6	Kuopio	–	–	138	138
110	Sandelsinkatu 1 (297-9-27-1)	Sandelsinkatu 1	Kuopio	–	–	315	315
111	Mäkitie 3 (301-4-25-10)	Mäkitie 3	Kurikka	539	–	–	539
112	Kitkantie 17 (305-411-179-21)	Kitkantie 17	Kuusamo	–	–	1 375	1 375
113	Turuntie 563 (257-488-1-117)	Turuntie 563	Kyrkslätt	–	–	310	310
114	Aniankatu 9 (398-4-379-5)	Aniankatu 9	Lahtis	2 027	–	–	2 027
115	Lahdenkatu 48 (398-4-4191-5)	Lahdenkatu 48	Lahtis	–	–	698	698
116	Et. Liipolankatu 9 (398-20-144-6)	Eteläinen Liipolankatu 9	Lahtis	–	–	421	421
117	Vesijärvenkatu 3 (398-1-25-3)	Vesijärvenkatu 3	Lahtis	–	–	487	487
118	Salonaukio 7 (398-16-210-1)	Salonaukio 7	Lahtis	–	–	700	700
119	Ansiokatu 8 (398-23-116-7-W)	Ansiokatu 8	Lahtis	1 656	636	119	2 411
120	Jatkokatu 1 (398-9-9050-2)	Jatkokatu 1	Lahtis	4 680	300	–	4 980
121	Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis	26 441	646	–	27 087
122	Metsäkiiventie 4 (408-14-1413-1)	Metsäkiiventie 4	Lappo	5 456	657	–	6 113
123	Laukaantie 21 (410-409-11-2)	Laukaantie 21	Laukas	–	–	340	340
124	Kerantie 25 (422-9-124-1)	Kerantie 25	Liekksa	529	–	–	529
125	Pankakoskentie 3 (422-415-105-75)	Pankakoskentie 3	Liekksa	–	–	307	307
126	Hirvikoskentie 213 (430-401-2-93)	Hirvikoskentie 213	Loimaa	–	–	307	307
127	Melliläntie 103 (482-402-6-31)	Melliläntie 103	Loimaa	–	–	349	349
128	Ratakatu 26 (444-15-360-6-4)	Ratakatu 26	Lojo	1 168	385	–	1 553

*) Innehas med tomträtt
Förvärvat 2017

Fastighetsförteckning – Finland, övrigt

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
129	Ratakatu 28 (444-15-360-1)	Ratakatu 28	Lojo	1 224	–	–	1 224
130	Veijolantie 7 (444-15-522-1)	Veijolantie 7	Lojo	–	–	407	407
131	Keskustie 7 (444-542-14-1)	Keskustie 7	Lojo	–	–	170	170
132	Puistokatu 23 (444-11-85-1)	Puistokatu 23	Lojo	–	–	674	674
133	Tietolantie 1 (444-422-1-211)	Tietolantie 1	Lojo	–	–	1 054	1 054
134	Gunnarlankatu 5 (444-13-662-1)	Gunnarlankatu 5	Lojo	7 507	976	–	8 483
135	Avantintie 20 (423-455-1-502)	Avantintie 20	Lundo	4 998	602	–	5 600
136	Valtatie 23 (494-403-12-39)	Valtatie 23	Muhos	–	–	653	653
137	Punasillantie 15 (500-402-6-384)	Punasillantie 15	Muurame	4594	–	–	4594
138	Korvenkyläntie 10 (500-402-8- mfl)	Korvenkyläntie 10	Muurame	1152	–	–	1152
139	Liikekuja 4 (500-402-1-641)	Liikekuja 4	Muurame	736	–	–	736
140	Viljamaantie 9 (505-412-3-56)	Viljamaantie 9	Mäntsälä	–	–	405	405
141	Seppälän puistotie 7 (508-1-131-9)	Seppälän puistotie 7	Mänttä-Filpula	–	164	1 971	2 135
142	Keskuskatu 7 (933-401-5-27)	Keskuskatu 7	Mänttä-Filpula	–	–	1 022	1 022
143	Runttimäentie 8 (506-402-2-27)	Runttimäentie 8	Mänttä-Filpula	–	–	157	157
144	Puistokatu 10 (506-1-182-5)	Puistokatu 10	Mänttä-Filpula	–	–	383	383
145	Tehtaantie 21 (933-409-42-3)	Tehtaantie 21	Mänttä-Filpula	–	–	850	850
146	Savontie 2 (507-413-7-430)	Savontie 2	Mäntyharju	–	–	920	920
147	Linnavuorentie 15 (536-13-10-1)	Linnavuorentie 15	Nokia	–	–	876	876
148	Teollisuustie 9 (541-134-4-3)	Teollisuustie 9	Nurmes	519	–	–	519
149	Ketunkopintie 2 (543-404-4-0)	Ketunkopintie 2	Nurmijärvi	–	–	715	715
150	Puistotie 3 (543-414-2-250)	Puistotie 3	Nurmijärvi	–	–	495	495
151	Pihlajavedentie 21 (740-13-36-13)	Pihlajavedentie 21	Nyslott	–	–	1 070	1 070
152	Välittie 7 (895-18-7-4-L1)	Välittie 7	Nystad	520	–	–	520
153	Asematie 13 (562-416-13-0)	Asematie 13	Orivesi	–	–	415	415
154	Outokummuntie 8 (309-11-1105-1)	Outokummuntie 8	Outokumpu	540	–	–	540
155	Sodankyläntie 8 (583-402-35-24)	Sodankyläntie 8	Pelkosenniemi	–	–	423	423
156	Kaaritie 7 (593-4-50-5)	Kaaritie 7	Pieksämäki	534	–	–	534
157	Kuopiontie 24 (593-4-21-2)*	Kuopiontie 24	Pieksämäki	–	–	586	586
158	Naarkoskentie 1 (616-403-8-53)	Naarkoskentie 1	Pukkila	–	–	235	235
159	Verstastie 3 (791-421-5-66)	Verstastie 3	Pulkila	574	–	–	574
160	Äyhönjärventie 5 (684-11-1104-1-8)	Äyhönjärventie 5	Raumo	999	126	27	1 152
161	Uotilan Vanhatie 37 (684-414-3-49)	Uotilan Vanhatie 37	Raumo	–	–	225	225
162	Savontie 21 (687-407-4-150)	Savontie 21	Rautavaara	–	–	793	793
163	Rautjärventie 92 (689-411-2-91)	Rautjärventie 92	Rautjärvi	–	–	585	585
164	Soininkatu 1 (680-6-6040-21)	Soininkatu 1	Reso	537	–	–	537
165	Teollisuustie 28 (698-9-9025-10-H)	Teollisuustie 28	Rovaniemi	1 019	234	34	1 287
166	Juvantie 13 (491-9-39-1)	Juvantie 13	S:t Michel	–	–	486	486
167	Siekkilänkatu 2 (491-21-10-7)	Siekkilänkatu 2	S:t Michel	–	–	246	246
168	Ratakatu 2 (491-1-25-1)	Ratakatu 2	S:t Michel	334	–	–	334
169	Yrittäjänkatu 10 (491-6-34-8)	Yrittäjänkatu 10	S:t Michel	474	–	–	474
170	Myllytie 2 (Kauppakeskus)	Myllytie 2	Salla	10	–	1 406	1 416
171	Kärkänkatu 18 (734-13-8-1)	Kärkänkatu 18	Salo	–	–	486	486
172	Perämiehenkatu 7 (734-4-8-32-L1)	Perämiehenkatu 7	Salo	1 039	–	–	1 039
173	Yrittäjantie 2 (743-5-24-8-U)	Yrittäjantie 2	Seinäjohti	2 435	373	161	2 969
174	Valkiavuorentie 2 (8743-404-22-6)	Valkiavuorentie 2	Seinäjohti	–	–	397	397
175	Vanhankylänkaari 9 (743-13-6-2)	Vanhankylänkaari 9	Seinäjohti	697	–	–	697
176	Lohitie 3 (777-406-27-66)	Lohitie 3	Suomussalmi	573	–	–	573
177	Rahtimiehentie 1 (777-406-3-166)	Rahtimiehentie 1	Suomussalmi	–	–	430	430
178	Iisvedentie 2 (778-3-314-2)	Iisvedentie 2	Suonenjoki	–	–	680	680
179	Tuotekatu 3 (837-330-6123-11)*	Tuotekatu 3	Tammerfors	10 047	639	–	10 686
180	Peltolammink. 40 (837-323-5957-10)*	Peltolamminkatu 40	Tammerfors	–	–	536	536
181	Nuutisarankatu 19 (837-302-785-17)	Nuutisarankatu 19	Tammerfors	3 704	340	–	4 044
182	Joentaustankatu 3 (837-230-3555-9-B)	Joentaustankatu 3	Tammerfors	6 199	941	232	7 372
183	Ahertajankatu 2 (837-65-7065-1)	Ahertajankatu 2	Tammerfors	1 908	–	–	1 908
184	Rantaperkiönkatu 2 (837-303-896-1)	Rantaperkiönkatu 2	Tammerfors	490	–	–	490
185	Turvesuonkatu 14 (837-263-2472-5)	Turvesuonkatu 14	Tammerfors	433	–	–	433
186	Larin Kyöstinkatu 28 (109-8-38-3-K)	Larin Kyöstinkatu 28	Tavastehus	2 398	193	74	2 665
187	Ruununmyllyntie 13 (109-16-86-8)	Ruununmyllyntie 13	Tavastehus	14 760	2 925	–	17 685
188	Karhitie 2 (109-25-115-3)	Karhitie 2	Tavastehus	–	–	600	600
189	Viertokatu 33 (109-6-63-1211)	Viertokatu 33	Tavastehus	–	–	335	335
190	Hauhontie 11 (83-418-7-16)	Hauhontie 11	Tavastehus	–	–	868	868
191	Korsutie 15 (109-9-6-4748)	Korsutie 15	Tavastehus	–	–	417	417
192	Kanakouluntie 15 (109-20-72-514)	Kanakouluntie 15	Tavastehus	–	–	261	261
193	Autotehtaantie 1 (109-40-103-10)	Autotehtaantie 1	Tavastehus	9 772	1 131	1 278	12 181
194	Oksapolku 1 (186-9-971-1)	Oksapolku 1	Träskända	–	–	1 054	1 054

*) Innehas med tomträtt

Förvärvade 2017

Fastighetsförteckning – Finland, övrigt

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
195	Vanhankyläntie 65 (186-25-2502-4)	Vanhankyläntie 65	Träskända	–	–	341	341
196	Wärtsilänkatu 54 (186-8-820-1)	Wärtsilänkatu 54	Träskända	–	–	441	441
197	Taakakepintie 1 (564-72-207-1)*	Taakakepintie 1	Uleåborg	–	–	551	551
198	Sammonkatu 4 (564-80-19-6)	Sammonkatu 4	Uleåborg	–	–	1 066	1 066
199	Valtatie 61 (564-52-13-27)*	Valtatie 61	Uleåborg	–	–	773	773
200	Järvenkorventie 4 (564-63-23-4)	Järvenkorventie 4	Uleåborg	–	–	450	450
201	Ruotutie 3 (564-86-7-2)*	Ruotutie 3	Uleåborg	–	–	490	490
202	Kurtintie 2 (84-401-4-269)	Kurtintie 2	Uleåborg	–	–	278	278
203	Sarasuontie 1 (564-27-20-2)*	Sarasuontie 1	Uleåborg	–	–	300	300
204	Isterintie 64 (564-22-1028-1)	Isterintie 64	Uleåborg	–	–	395	395
205	Jääsalontie 17(564-9-31-1-5)	Jääsalontie 17	Uleåborg	3 300	1 188	348	4 836
206	Kaapelitie 4 (564-84-8-6)	Kaapelitie 4	Uleåborg	26 189	41 400	–	67 589
207	Huhdintie 14 (887-409-6-108)	Huhdintie 14	Urdiala	–	–	850	850
208	Peuranoronkatu 4 (908-17-3-7)	Peuranoronkatu 4	Valkeakoski	480	–	–	480
209	Sointulantie 2 (908-15-5-5)	Sointulantie 2	Valkeakoski	–	–	423	423
210	Savontie 42 (915-4-61-21)	Savontie 42	Varkaus	–	–	302	302
211	Atolantie 7 (915-14-911-14)	Atolantie 7	Varkaus	–	–	414	414
212	Kyllikinkatu 1 (915-13-1311-3)	Kyllikinkatu 1	Varkaus	–	–	466	466
213	Kurolantie 1 (915-15-9001-4)	Kurolantie 1	Varkaus	–	–	690	690
214	Kaura-ahontie 31 (915-7-704-4)	Kaura-ahontie 31	Varkaus	707	–	–	707
215	Köpingintie 7 (905-451-33-0)	Köpingintie 7	Vasa	535	–	–	535
216	Hiidenmäentie 20 (927-454-4-0)	Hiidenmäentie 20	Vichtis	16 956	3 316	–	20 272
217	Haapaniementie 41 (931-401-54-133)	Haapaniementie 41	Viitasaari	–	–	237	237
218	Mustasuontie 9 (931-401-1-362)	Mustasuontie 9	Viitasaari	487	–	–	487
219	Merenlahdentie 16 (405-62-106-11)	Merenlahdentie 16	Villmanstrand	–	–	515	515
220	Onninkatu 1 (405-34-98-1)	Onninkatu 1	Villmanstrand	–	–	573	573
221	Ahjolantie 6 (936-11-9-1)	Ahjolantie 6	Viridis	539	–	–	539
222	Kiskotie 2 (977-3-7-1)	Kiskotie 2	Ylivieska	724	234	90	1 048
223	Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-3)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	6 872	2 083	–	8 955
224	Teollisuustie 11 (980-428-39-8)	Teollisuustie 11	Ylöjärvi	4 700	397	–	5 097
225	Perttulantie 5 (981-406-2-155)	Perttulantie 5	Ypäjä	–	–	450	450
226	Paakarlantie 3 (853-66-3-15)	Paakarlantie 3	Åbo	25 691	1 483	–	27 174
227	Nummenpuistonkatu 2 (853-11-100-7)	Nummenpuistonkatu 2	Åbo	–	–	200	200
228	Kanslerintie 10 (853-62-58-2)*	Kanslerintie 10	Åbo	–	–	450	450
229	Puistokatu 12 (992-4-407-19)	Puistokatu 12	Äänekoski	–	–	456	456
Delsumma				399 311	93 056	77 080	569 447

*) Innehas med tomträtt

Förvärvade 2017

FINLAND, ÖVRIGT

Kolari
3 fastigheter, Nr. 89–91

Uleåborg
10 fastigheter, Nr. 197–206

Kajana
3 fastigheter, Nr. 79–81

Brahestad
4 fastigheter, Nr. 13–16

Muurame
3 fastigheter, Nr. 137–139

Jyväskylä
22 fastigheter, Nr. 57–76

Seinäjäki
22 fastigheter, Nr. 173–175

Mänttä-Filpula
5 fastigheter, Nr. 141–145

Tammerfors
7 fastigheter, Nr. 179–185

Tavastehus
8 fastigheter, Nr. 186–193

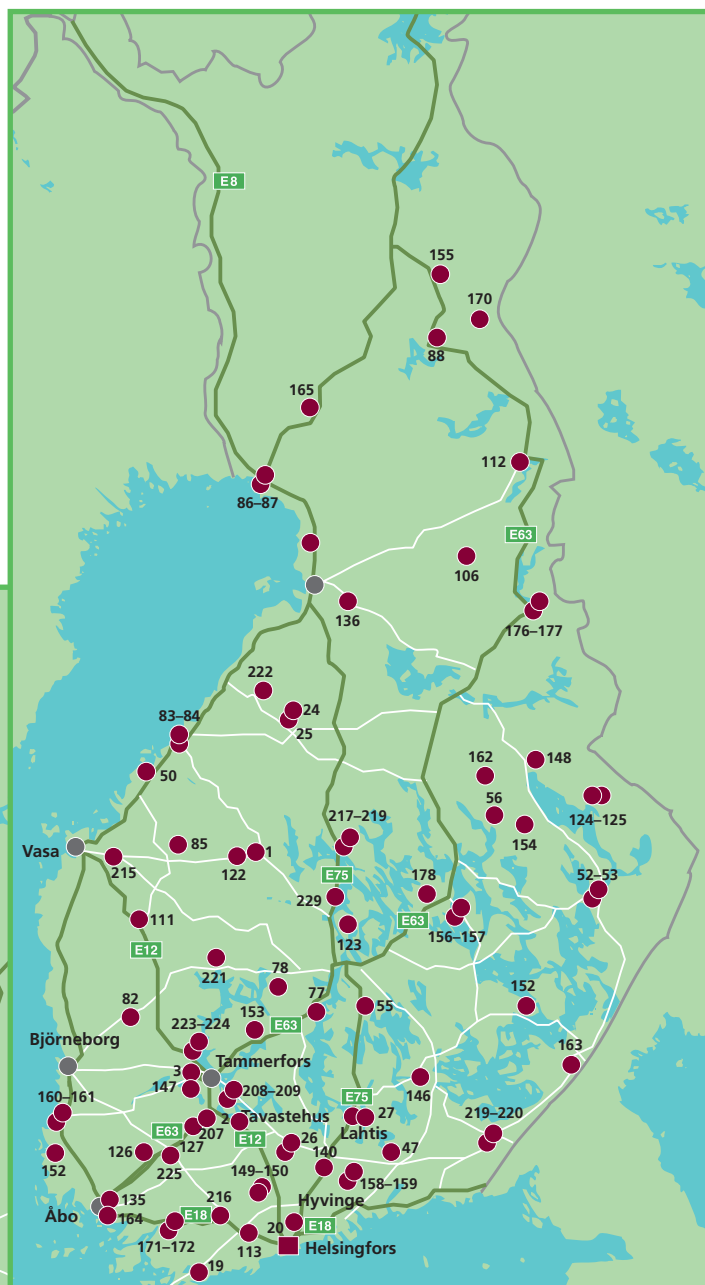
Björneborg
8 fastigheter, Nr. 4–11

Forssa
3 fastigheter, Nr. 21–23

Hyvinge
10 fastigheter, Nr. 31–40

Högfors
4 fastigheter, Nr. 41–44

Åbo
3 fastigheter, Nr. 226–228



Kuopio
4 fastigheter, Nr. 107–110

Varkaus
5 fastigheter, Nr. 210–214

S:t Michel
4 fastigheter, Nr. 166–169

Lahtis
8 fastigheter, Nr. 114–120

Hollola
3 fastigheter, Nr. 28–30

Imatra
4 fastigheter, Nr. 48–51

Kouvola
5 fastigheter, Nr. 102–105

Träskända
3 fastigheter, Nr. 194–196

Kotka
9 fastigheter, Nr. 92–100

Lojo
7 fastigheter, Nr. 128–134

Borgå
3 fastigheter, Nr. 12–14

Övriga Europa

Fastighetsförteckning – Övriga Europa

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	Hillerød, Danmark	2 003	887	–	2 890
Baltzenheim	lieudit «Obergrund »	Baltzenheim, Frankrike	1 974	214	–	2 188
Chassieu Montgolfier	35 avenue des Frères Montgolfier	Chassieu, Lyon, Frankrike	7 344	600	–	7 944
Chassieu Progres	42 rue du Progrès	Chassieu, Lyon, Frankrike	16 322	–	–	16 322
Corbas Venissieux	2 avenue de l'Industrie	Corbas, Lyon, Frankrike	5 834	–	–	5 834
Decines Vaucanson	42 rue de Vaucanson	Décines, Lyon, Frankrike	1 725	1 430	–	3 155
Etupes	1130 Avenue Oehmichen-Technoland	Etupes, Frankrike	2 635	439	–	3 074
Metz	5 rue des Drapiers	Metz, Frankrike	–	1 898	–	1 898
Ostwald	1 rue des Fauvettes	Ostwald, Frankrike	–	2 233	–	2 233
Saint-Avold	101 rue des Généraux Altmayer	Saint-Avold, Frankrike	586	689	–	1 275
Toul	Route de Verdun	Toul, Frankrike	2 793	586	–	3 379
Vaulx-En-Velin	5 avenue Karl Marx	Vaulx-En-Velin, Lyon, Frankrike	1 740	400	–	2 140
Delsumma			100 440	15 808	3 640	119 888

Förvärvade 2017

ÖVRIGA EUROPA



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 300 miljoner kronor och högst 1 200 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 av belopp 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 bolagsstämma 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.

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 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 bolagsstämma 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 bolagsstämma 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 företrädda 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 revisorssuppleanter
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 värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Bolagsordning antagen vid bolagets årsstämma den 4 maj 2017.

Kallelse till Årsstämma i AB Sagax (publ)

Aktieägarna i AB Sagax (publ), 556520-0028, ("Bolaget") kallas härmed till årsstämma måndagen den 7 maj 2018 kl. 16.00, i Spårvagnshallarna, Birger Jarlsgatan 57 A Stockholm.

DELTAGANDE PÅ ÅRSSTÄMMAN

Aktieägare som vill delta på årsstämman skall:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken måndagen den 30 april 2018,
- 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 måndagen den 30 april 2018 kl. 16.00.

Vid anmälan skall uppges namn och person- eller organisationsnummer samt gärna adress och telefonnummer.

OMBUD OCH FULLMAKTSFORMULÄR

Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda fullmakt för ombudet. Den som företräder en juridisk person skall förete registreringsbevis (eller motsvarande behörighetshandling) utvisande att de personer som har undertecknat fullmakten är behöriga firmatecknare för aktieägaren. För att underlätta inpasseringen vid bolagsstämman bör fullmakt i original (med eventuella behörighetshandlingar) sändas till Bolaget, tillsammans med anmälan om deltagande. Fullmakten får inte vara utfärdad tidigare än fem år innan stämman. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Bolagets webbplats, www.sagax.se, samt sänds utan kostnad till aktieägare som begär det och uppger sin postadress eller e-post. För att beställa fullmaktsformulär gäller samma adress och e-post som ovan.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt inregistrera aktierna hos Euroclear i eget namn för att äga rätt att delta på årsstämman. Sådan registrering, som normalt tar några dagar, skall vara verkställd (registrerad hos Euroclear) måndagen den 30 april 2018 och bör därför begäras hos förvaltaren i god tid före detta datum.

ANTAL AKTIER

Bolaget har per dagen för kallelsens utfärdande totalt 239 622 149 aktier, varav 16 784 028 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 63 563 169 utgörs av stamaktier av serie D (var och en medförande 1/10 röst), motsvarande totalt 36 037 354,7 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 2018/2021 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 godkännande av styrelsens beslut om nyemission av stamaktier av serie D med företrädesrätt för befintliga aktieägare
17. 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 1,80 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 2017 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 9 maj 2018. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier och stamaktier av serie D föreslår styrelsen fredagen den 29 juni 2018, fredagen den 28 september 2018, fredagen den 28 december 2018 och fredagen den 29 mars 2019. 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 samt de nyemitterade stamaktier av serie D som föreslås godkännas enligt 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. 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 28 september 2018, 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 2019. 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 2019:

- förslag till stämмоordförande
- förslag till styrelse
- förslag till styrelseordförande
- förslag till revisorer
- förslag till styrelsearvoden, med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen
- förslag till arvode för Bolagets revisorer
- förslag till principer för valberedningen inför årsstämman 2020.

Punkt 12

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare enligt i huvudsak följande.

Verkställande direktörens ersättning bereds av ersättningsutskottet 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 frångå 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 2018/2021 genom att Bolaget genomför en emission 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 2018/2021").

A. Emission av teckningsoptioner till Dotterbolaget

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en emission av högst 500 000 teckningsoptioner av serie 2018/2021. 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 7 maj 2018 till och med den 15 maj 2018 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 18 maj 2018 till och med den 2 juni 2021. Stamaktien av serie B:s genomsnittskurs vid emissions-tidpunkten utgörs av den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 11 maj 2018 till och med den 18 maj 2018 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 7 juni 2021 till och med den 18 juni 2021. 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 500 000 stycken motsvarande cirka 0,34 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 875 000 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 500 000 teckningsoptioner i Bolaget av serie 2018/2021 till Anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2018/2021.

Varje Anställd skall erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt i Incitamentsprogram 2018/2021. 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 2018/2021, 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 11 maj 2018 till och med den 18 maj 2018 enligt Nasdaq Stockholm.

Med hänsyn till att teckningsoptionerna skall överlåtas till Anställda till ett beräknat marknadspris bedöms inte Incitamentsprogram 2018/2021 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 och den Anställdes årslön inte överstiger 500 000 kronor 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 600 000 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 10,50 kronor kommer befintliga Anställda att erbjudas att förvärva totalt 417 000 teckningsoptioner. Bolaget erhåller då en sammanlagd teckningsoptionspremie om 4 378 500 kronor (utan avräkning för premiesubvention). Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna och vid en antagen teckningskurs om 99 kronor kommer Bolaget därutöver att tillföras en emissionslikvid om ca 41,3 miljoner kronor. Om, under dessa omständigheter, ytterligare teckningsoptioner skulle förvärvas av Anställda som tillkommer under året kan Bolaget erhålla en ytterligare teckningsoptionspremie om högst 871 500 kronor. Vid fullt utnyttjande av dessa teckningsoptioner kan Bolaget därutöver tillföras en ytterligare emissionslikvid om ca 8,2 miljoner kronor.

Teckningsoptionerna skall överlåtas till de Anställda senast före årsstämman 2019, 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 avvikelser 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

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar godkänna styrelsens beslut av den 5 april 2018 att öka Bolagets aktiekapital med högst 41 758 874,50 kronor genom nyemission av högst 23 862 214 stamaktier av serie D, med företrädesrätt för befintliga aktieägare enligt följande villkor ("Företrädesemissionen"). (För det fall Bolagets innehav av egna aktier kommer att minska fram till avstämningsdagen, skall antalet aktier i Företrädesemissionen ökas med motsvarande antal, innebärande en aktiekapitalökning med ytterligare högst 175 000 kronor).

1. Rätt att teckna stamaktier av serie D skall med företrädesrätt tillkomma de som på avstämningsdagen för Företrädesemissionen är registrerade som aktieägare i Bolaget. Varje aktieägare äger företrädesrätt att teckna stamaktier av serie D i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger, oavsett aktieslag.
2. Varje befintlig aktie (oavsett om det är stamaktie av serie A, stamaktie av serie B, stamaktie av serie D eller preferensaktie) berättigar till en (1) teckningsrätt. Tio (10) teckningsrätter berättigar till teckning av en ny stamaktie av serie D.
3. Teckningskursen är 27,50 kronor per ny stamaktie av serie D.
4. För det fall inte samtliga nya stamaktier av serie D tecknas med företrädesrätt skall styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av stamaktier av serie D som inte tecknats med företrädesrätt. Sådan tilldelning skall i första hand ske till aktie-tecknare som tecknat stamaktier av serie D med stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning av stamaktier av serie D och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I andra hand skall tilldelning ske till aktieägare och övriga som tecknat stamaktier av serie D utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till

det antal stamaktier av serie D som tecknats, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

5. Avstämningsdag för fastställande av vilka aktieägare som är berättigade att med företrädesrätt teckna stamaktier av serie D skall vara den 11 maj 2018.
6. Teckning av stamaktier av serie D med stöd av teckningsrätter skall ske genom kontant betalning under tiden från och med den 15 maj 2018 till och med den 29 maj 2018. Styrelsen skall äga rätt att förlänga tiden för teckning och betalning.
7. Teckning av stamaktier av serie D utan stöd av teckningsrätter skall ske under den tid som anges i punkt 6 ovan. Teckning skall i sådana fall ske på särskild teckningslista. Betalning för stamaktier av serie D som tecknats utan stöd av teckningsrätter skall erläggas kontant senast två (2) bankdagar efter avsändande av avräkningsnota som utvisar besked om tilldelning av stamaktier av serie D. Styrelsen skall äga rätt att förlänga tiden för teckning och betalning.
8. De nya stamaktierna av serie D skall medföra rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket och de nya stamaktierna av serie D införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB.

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 14–15 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

UPPLYSNINGAR PÅ ÅRSSTÄMMAN

Styrelsen och verkställande direktören skall, om någon aktieägare begär det och styrelsen anser att det kan ske utan väsentlig skada för Bolaget, lämna upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på dagordningen, förhållanden som kan inverka på bedömningen av Bolagets eller dotterföretags ekonomiska situation och Bolagets förhållande till annat koncernföretag. Den som vill skicka in frågor i förväg kan göra det till AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm eller via e-post till: coco.thorin@sagax.se.

ÖVRIGT

Årsredovisning och revisionsberättelse, styrelsens fullständiga förslag till beslut enligt ovan tillsammans med handlingar enligt 18 kap. 4 § och 19 kap. 22 § aktiebolagslagen, samt styrelsens utvärdering av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och revisorns yttrande avseende tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, finns tillgängliga på Bolagets kontor, adress enligt ovan, samt på Bolagets webbplats www.sagax.se senast från och med måndagen den 16 april 2018. 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 2018
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.

Nedanstående tabell redogör för definitionen av AB Sagax nyckeltal. Beräkningen av de alternativa nyckeltalen framgår separat nedan.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration), omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint ventures och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/ Nettoskuld åskådliggöra ett företags förmåga att betala av sina skulder.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier respektive preferensaktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till preferensaktier. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
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).	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör bolagets effektivitet i uthyrningsarbetet.
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.	Ej alternativt nyckeltal
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. EPRA NAV är ett nyckeltal som definierats av organisationen European Public Real Estate Association.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal
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.	Ej alternativt nyckeltal
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
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.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa.	Ej alternativt nyckeltal
Joint venture	Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.	Ej alternativt nyckeltal
Kassaflöde per A- och B-aktie	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier och preferensaktier för perioden. Erhållen utdelning från joint ventures har lagts till resultat före skatt.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens förmåga att generera likviditet och förmåga att betala utdelningar med denna likviditet.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Preferenskapital	Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.	Nyckeltalet visar eget kapital tillhörigt preferens-aktieägarna.
Resultat per A- och B-aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers och preferensaktiers del av resultatet för perioden.	Ej alternativt nyckeltal
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Resultat per preferensaktie	Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.	Nyckeltalet belyser preferensaktieägarnas andel av resultatet.
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.	Ej alternativt nyckeltal
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.	Nyckeltalet åskådliggör bolagets förmåga att betala räntor.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
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.	Ej alternativt nyckeltal
Totalavkastning på aktie	Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.	Nyckeltalet åskådliggör aktieägarnas totala avkastning på ägandet i bolaget.
Totalavkastning på fastighet	Summan av EBITDA och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för omvärderingar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värde-tillväxt för fastigheterna under en period.
Triple netavtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar drift-kostnader, underhåll, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka 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.	Ej alternativt nyckeltal
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet före finansiella kostnader.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

	2017	2016		2017	2016
Beräkning av avkastning på eget kapital			Beräkning av belåningsgrad		
Resultat efter skatt	2 965	2 453	Räntebärande skulder	13 616	12 496
Genomsnittligt eget kapital	10 033	7 345	Totala tillgångar	27 240	23 104
Avkastning på eget kapital	30 %	33 %	Belåningsgrad	50 %	54 %
Beräkning av avkastning på totalt kapital			Beräkning av direktavkastning		
Förvaltningsresultat	1 334	1 098	Driftnetto	1 558	1 326
Förvaltningsresultat joint ventures	-278	-247	Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	62	124
Finansiella kostnader	444	409	Valutaomräkning till balansdagskurs	21	12
Resultat före finansiella kostnader och intresseföretag	1 500	1 260	Justerat driftnetto	1 641	1 462
Genomsnittligt totalt kapital	25 172	20 474	Fastigheternas bokförda värde	23 755	20 628
Avkastning på totalt kapital	6 %	6 %	Direktavkastning	6,9 %	7,1 %
Beräkning av areamässig uthyrningsgrad			Beräkning av EBITDA		
Kontrakterad area	2 359	2 161	Driftnetto	1 558	1 326
Totalt uthyrningsbar area	2 489	2 312	Central administration	-77	-68
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	93 %	Utdelningar från joint ventures och intressebolag	139	128
			EBITDA	1 620	1 386

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller, forts.

	2017	2016		2017	2016
Beräkning av eget kapital per A- och B-aktie			Beräkning av nettoskuld		
Eget kapital	11 356	8 709	Räntebärande skulder	13 691	12 566
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	2 762	2 503	Räntebärande tillgångar	-7	-4
Korrigerat eget kapital	8 594	6 206	Likvida medel och börsnoterade aktier	-502	-531
Antal aktier	158 274 952	158 274 952	Nettoskuld	13 182	12 031
Antal aktier efter utspädning	158 372 099	158 570 249	Beräkning av nettoskuld/EBITDA		
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	54,30	39,21	Nettoskuld	13 182	12 031
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	54,26	39,14	EBITDA	1 620	1 386
Beräkning av ekonomisk uthyrningsgrad			Nettoskuld/EBITDA	8,1	8,7
Kontrakterad årshyra	1 974	1 757	Beräkning av preferenskapital		
Hysesvärde	2 099	1 880	Eget kapital per preferensaktie	32	32
Ekonomisk uthyrningsgrad	94 %	94 %	Antal utestående preferensaktier	16 784 028	58 250 000
Beräkning av EPRA NAV			Preferenskapital	537	1 864
Eget kapital	11 356	8 709	Beräkning av resultat per A- och B-aktie		
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-2 762	-2 503	Resultat efter skatt	2 965	2 453
Återläggning av derivat	422	527	Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-161	-153
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	1472	1110	Korrigerat resultat efter skatt	2 804	2 300
Återläggningar hänförliga till Joint ventures	610	686	Resultat per A- och B-aktie, kr	17,69	14,50
EPRA NAV	11 098	8 529	Beräkning av räntetäckningsgrad		
EPRA NAV per A- och B-aktie efter utspädning, kr	70,07	53,78	Förvaltningsresultat exkl förvaltningsresultat JV	1 056	851
Beräkning av förvaltningsresultat			Utdelning från JV och intresseföretag	139	128
Resultat efter skatt	2 965	2 453	Finansiella kostnader	444	409
Skatt	596	447	Korrigerat förvaltningsresultat	1 639	1 388
Värdeförändringar	-2 227	-1 801	Räntetäckningsgrad	3,7	3,4
Förvaltningsresultat	1 334	1 098	Beräkning av soliditet		
Beräkning av förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			Eget kapital	11 356	8 709
Förvaltningsresultat	1 334	1 098	Totala tillgångar	27 240	23 104
Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-161	-153	Soliditet	42 %	38 %
Reducerat förvaltningsresultat	1 173	945	Beräkning av överskottsgrad		
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,40	5,96	Driftnetto	1 558	1 326
Beräkning av hyresduration			Hysesintäkter	1 870	1 563
Avtalade framtida hyresintäkter	13 070	12 393	Överskottsgrad	83 %	85 %
Kontrakterad årshyra	1 974	1 757			
Hyresduration	6,6	7,1			
Beräkning av kassaflöde per A- och B-aktie					
Resultat före skatt	3 405	2 726			
Ej kassaflödespåverkande poster	-2 185	-1 737			
Betald skatt	-25	-22			
Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-161	-153			
Kassaflöde	1 034	814			
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,52	5,12			

Pressmeddelanden

2018-02-21	Sagax förvärvar fastigheter i Nederländerna för 214 mkr	2017-07-14	Delårsrapport januari-juni 2017
2018-02-08	Bokslutskommuniké 2017	2017-06-30	Nytt antal aktier och röster
2018-02-01	Sagax förvärvar i Helsingfors för 92 miljoner kronor	2017-06-19	Hög slutlig anslutningsgrad om 71 % i inlösenerbjudandet
2018-01-31	Sagax förvärvar för 150 miljoner kronor	2017-06-02	Hög anslutningsgrad och förlängning av inlösenerbjudande
2018-01-15	Sagax anställer ny ekonomichef	2017-05-31	Sagax förvärvar fastigheter i Finland för 219 miljoner kronor
2018-01-05	Sagax offentliggör obligationsprospekt	2017-05-11	Sagax offentliggör prospekt med anledning av inlösenerbjudande
2017-12-28	Sagax avtalar om förvärv för 320 mkr	2017-05-08	Sagax avtalar om förvärv av fastigheter i Nederländerna för 400 mkr
2017-12-21	Sagax avtalar om förvärv av fastigheter i Finland för 295 miljoner kronor	2017-05-04	Årsstämma i AB Sagax
2017-11-29	Sagax emitterar obligationslån om sek 600 miljoner och offentliggör resultat för återköpserbjudande av utestående obligationer med förfall i juni 2018	2017-05-04	Sagax förvärvar i Stockholm och Helsingfors för 211 miljoner kronor
2017-11-23	Sagax överväger en obligationsemission och offentliggör ett återköpserbjudande av utestående obligationer med förfall i juni 2018	2017-05-04	Delårsrapport januari-mars 2017
2017-11-21	Sagax ekonomichef lämnar bolaget	2017-05-03	Sagax offentliggör obligationsprospekt
2017-11-09	Sagax förvärvar i Stockholm för 198 miljoner kronor	2017-04-13	Sagax årsredovisning finns nu på hemsidan www.sagax.se
2017-10-31	Sagax valberedning har utsetts	2017-04-03	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
2017-10-27	Delårsrapport januari-september 2017	2017-04-03	Sagax erbjuder inlösen av preferensaktier
2017-10-17	Sagax offentliggör obligationsprospekt	2017-03-08	Sagax utökar obligationslån 2015/2020 med 50 miljoner euro
2017-09-06	Sagax emitterar obligationslån om 1 250 mkr	2017-03-02	Sagax joint venture söderport avyttrar fastighet för 979 mkr
2017-09-06	Sagax genomför bytesaffär i Bromma	2017-02-28	Sagax förvärvar två fastigheter i Helsingfors för 129 mkr
2017-08-24	Sagax erhåller rating om "ba1" med "positive outlook" av Moody's och undersöker förutsättningarna för en obligationsemission	2017-02-28	Sagax joint venture Söderport investerar 352 mkr
2017-08-16	Sagax justerar finansiella mål och finanspolicy	2017-02-09	Bokslutskommuniké 2016
2017-07-19	Sagax avtalar om förvärv av fastigheter i Finland för 310 mkr	2018-02-21	Sagax förvärvar fastigheter i Nederländerna för 214 mkr
		2018-04-05	Sagax – företrädesemission av stamaktier av serie D om 656 mkr
		2018-04-05	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2018	7 maj 2018
Årsstämma 2018	7 maj 2018
Delårsrapport januari-juni 2018	13 juli 2018
Delårsrapport januari-september 2018	25 oktober 2018

Utbetalningar av utdelning till ägare av D-aktier och preferensaktier

Juni 2018

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

September 2018

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 september 2018
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 september 2018
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	28 september 2018
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 oktober 2018

December 2018

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	21 december 2018
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 december 2018
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	28 december 2018
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 januari 2019

Mars 2019

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 mars 2019
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 mars 2019
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	29 mars 2019
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 april 2019

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: Ätta45, Sverige, 2018

Hållbarhetsrapport 2017

AB Sagax Hållbarhetsrapport 2017 har tagits fram i enlighet med kraven i 6 kap 11§ SFS 1995:1554 Årsredovisningslag. Sagax har valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från den legala årsredovisningen avskild rapport. Denna rapport redogör för Sagax affärsmodell samt arbete och resultat inom miljö, sociala förhållanden och personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Hållbarhetsrisker beskrivs löpande i redovisningen i de avsnitt där väsentliga risker identifierats. För finansiell information hänvisas till Sagax årsredovisning för 2017 där även ett särskilt avsnitt beskriver bolagets risker och riskhantering.

Hållbarhetsrapporten omfattar AB Sagax moderbolag samt tillhörande dotterbolag. Joint ventures och intresseföretag omfattas inte av hållbarhetsredovisningen.

OM SAGAX

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

Sagax äger fastigheter i Sverige, Finland, Frankrike, Nederländerna, Tyskland samt Danmark. Verksamheten är indelad i marknadsområdena:

- Stockholm
- Helsingfors
- Paris
- Nederländerna
- Sverige, övrigt
- Finland, övrigt
- Övriga Europa

Sagax totala hyresvärde 2017 uppgick till 2 099 miljoner kronor och den kontrakterade årshyran var 1 977 miljoner kronor. Den ekonomiskall uthyrningsgraden var 94 %.

De två största marknadsområdena, Stockholm och Helsingfors, motsvarade totalt 58 % av marknadsvärdet och 55 % av hyresvärdet vid årets utgång. Den 31 december 2017 uppgick Sagax fastighetsbestånd till 495 fastigheter men uthyrningsbar area om 2 489 000 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick

till 23 771 miljoner kronor och bolaget hade 51 anställda. Sagax är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

SAGAX STRATEGIER

Sagax investerar främst i lager- och lätt 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.

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.

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka er-hålla 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.

Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärdiga hyresgäster. Bolaget tecknar huvudsakligen triple netavtal där hyresgästen betalar fastighetskostnader som normalt hade belastat fastighetsägaren. Bolaget påverkas därför endast i begränsad omfattning av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, fastighetsskatt, vatten och avlopp.

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.

INTRESSENTER OCH VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Sagax verksamhet påverkas och påverkar av olika intressentgrupper. Intressenternas perspektiv bör därför tas i beaktande i Sagax hållbarhetsarbete. I januari 2018 genomfördes en intern intressentanalys där Sagax viktigaste intressenter identifierades.

Därefter genomfördes en utvärdering av vilka hållbarhetsområden som det är mest väsentligt för Sagax att fokusera på. Värderingen gjordes utifrån de utvalda intressenternas förväntade krav och förväntningar på Sagax, samt utifrån Sagax interna perspektiv. De områden som bedömts vara mest relevanta utifrån såväl intressenternas som Sagax perspektiv utgör utgångspunkt för hållbarhetsrapporten och skall även prioriteras i det fortsatta hållbarhetsarbetet.

BOLAGSSTYRNING

Antikorruption

God affärsmoral är en grundförutsättning för Sagax trovärdighet. Bolaget har ett ansvar gentemot såväl ägare som personal, kunder och övriga samarbetspartners att agera korrekt med hänsyn till gällande lagstiftning och regler på bolagets olika marknader. Bolagets ambition är att vara transparent och verksamheten skall även tåla en granskning.

Antikorrupsionspolicyn är fastställd av Sagax styrelse och omfattar alla medarbetare inom organisationen. Utgångspunkten är att bolaget aldrig skall medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller tar emot gåvor som kan liknas vid mutor. Tillåtna beloppsgränser för mottagna och lämnade gåvor följer Skatteverkets riktlinjer för gåvor. Policyn stipulerar även att bolaget inte skall medverka till någon form av korruption. Den fastställda policyn har kommunicerats till organisationen och kommer fortsättningsvis att tas upp vid den årliga personalkonferensen.

Bolaget bedriver ingen verksamhet i länder med omfattande korruptionsproblem och korruption har hittills inte varit ett reellt problem för verksamheten.

Under 2017 kom inga korruptionsincidenter till ledningens kännedom.

Sagax viktigaste intressenter

Ägare/investerare	Hyresgäster
Medarbetare	Leverantörer
Långivare	Samarbetspartners

Sagax väsentligaste hållbarhetsområden

Antikorruption	Kompetensutveckling och -försörjning
Efterlevnad av lagar och bestämmelser	Medarbetares hälsa och säkerhet
Kundnöjdhet	Icke-diskriminering
Energianvändning och klimatpåverkan	Ansvar i leverantörsled
Markanvändning	Hyresgästers hälsa och säkerhet
Anställningsvillkor	Korrekt marknadskommunikation

Efterlevnad av lagar och bestämmelser

Att efterleva gällande lagstiftning skall vara självklart inom organisationen. Efterlevnad av gällande lagstiftning förutsätts av såväl ägare som långivare, medarbetare och andra intressenter. Att inte efterleva lagar och regler riskerar bolagets varumärke och finansiella ställning.

För att i möjligaste mån säkerställa efterlevnad av lagar och regler inom de länder som bolaget har verksamhet i anlitar Sagax kvalificerad expertis i form av till exempel välnummerade jurister och skatterådgivare i respektive land och för respektive rättsområde. Inom rättsområden som hyreslagstiftning, skattelagstiftning och avtalsrätt är det naturligt att nyttja extern kompetens som bolaget under lång tid anlitat och vilka under åren även erhållit en omfattande kunskap om bolagets verksamhet och risker. Vid refinansieringar samt fastighetstransaktioner anlitas regelmässigt extern juridisk kompetens. Även en väl fungerande kommunikation med bolagets revisorer skapar förutsättningar för efterlevnad av lagar och bestämmelser.

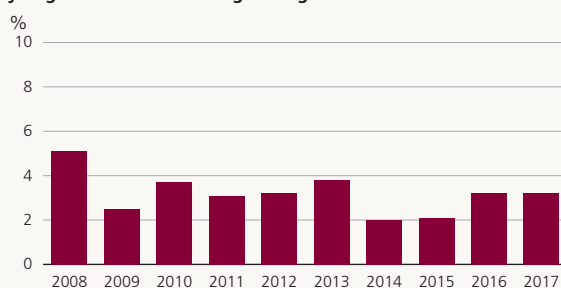
Under 2017 har det inte skett några lagöverträdelser med betydande böter eller andra icke-monetära sanktioner som följd.

Kundnöjdhet

Ambitionen i relation till hyresgästerna är att eftersträva en situation där bägge parterna är nöjda och vill fortsätta sin affärsrelation. Bolagets erfarenhet är att hyresgästerna vill ha en professionell motpart samt en konkurrenskraftig hyra.

En professionell motpart är en tillgänglig, kompetent och lyhörd förvaltare. Sagax mål är att i möjligaste mån möta kundens behov och för varje fastighet finns en särskild förvaltare som kontaktperson. Nöjda kunder ger förutsättningar för förlängningar av hyresavtalen och ett mått på kundnöjdheten är därför hyresgästernas omsättningshastighet. Omsättningshastigheten var under 2017 låga 3,2 % (3,2 %), se diagram nedan, beräknad som kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Hyresgästernas omsättningshastighet



MILJÖ

Energianvändning och klimatpåverkan

Uppvärmning av lokaler samt elanvändning bedöms vara de viktigaste miljörelaterade hållbarhetsområdena för bolaget. Klimatpåverkan på grund av el- och värmeanvändning hos hyresgäster är dock något som bolaget endast har ett begränsat inflytande över. Bland annat eftersträvar man ökad energiåtervinning vid uppvärmning av lokaler samt genomför diverse åtgärder för minskad elanvändning.

De flesta av Sagax hyresgäster, motsvarande 69 % av uthyrningsbar area, står själva för abonnemangen för värmeförsörjning och Sagax vidarefakturerar enligt avtal 61 % av de kostnader som bolaget ändå står för. Det är därför viktigt att finna lösningar där vinster från energibesparingar kan fördelas mellan Sagax och hyresgästen för att skapa incitament till förändringar.

Att gå över till förnyelsebara energikällor för el och uppvärmning är ett annat sätt att minska klimatpåverkan från fastigheter. I det svenska fastighetsbeståndet används endast grön el. Användningen av fjärrvärme har ökat de senaste fem åren samtidigt som oljeanvändningen har minskat, se stapeldiagram på följande sida.

Vid utgången av 2017 var fjärrvärme uppvärmningskälla för 80 % av bolagets uthyrningsbara area samtidigt som olja var uppvärmningskälla för 11 % av den uthyrningsbara arean. I diagrammen på följande sida redovisas uppvärmningskällor inom respektive marknadsområde.

Energibesparingar

Då bolaget främst hyr ut lokaler för lager och lätt industri är energianvändningen i fastigheterna förhållandevis låg. Vanligtvis tillämpas kallhyresavtal, vilket innebär att hyresgästen själv står för el, värme och vatten. Hyresgästen kan även vidarefaktureras driftskostnader till självkostnadspris. Genom att i så låg utsträckning som möjligt stå för driftskostnader minskar Sagax exponering mot en flukturerande energimarknad. Att hyresgästerna själva står för dessa kostnader innebär att de direkt påverkas av eventuella el- och värmebesparingar då detta leder till minskade kostnader. Då el och uppvärmning vanligtvis utgör en betydande andel av kundernas driftskostnader är det normalt av intresse för hyresgästen att genomföra energibesparande åtgärder som även leder till minskad klimatpåverkan.

Enligt SFS 2006:985 Lag om energideklaration för byggnader skall energideklaration finnas när en byggnad uppförs eller säljs. Sagax upprättar energideklarationer i de fall detta krävs, dock är verkstads- och industrifastigheter undantagna kravet.

Under 2018 pågår arbetet med att kartlägga främst Sagax svenska fastighetsbestånd med syftet att identifiera fastigheter med hög energianvändning. För ett antal utvalda fastigheter med hög användning kommer ytterligare analyser genomföras för att identifiera och genomföra enkla åtgärder som kan leda till minskad användning. Vanliga åtgärder kan exempelvis vara installation av effektivare ventilations- eller värmesystem, byte av säkringsstorlekar samt justerad belysningsstyrning och belysningsarmaturer. Kartläggningen omfattar såväl fastigheter där Sagax står för energikostnaderna som fastigheter med kallhyresavtal. Det pågår även ett projekt för att identifiera på vilka fastigheter som det kan vara intressant att installera solceller på taken. Energibesparing

ställs mot behovet av att eventuellt snöröja taken eller underhålla dessa i händelse av till exempel läckage.

MARKANVÄNDNING

Sagax egna verksamhet är inte av sådan art som kan klassas som miljöfarlig verksamhet enligt Miljöbalken. Däremot kan Sagax hyresgäster bedriva verksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktig enligt Miljöbalken. Enligt Miljöbalken är det den hyresgäst, den så kallade verksamhetsutövaren, som bedriver miljöfarlig verksamhet på Sagax mark som är ansvarig för eventuella föroreningar som uppstår på fastigheten. Ansvar kan dock falla på Sagax, eller på ansvarig fastighetsförvaltare, om en hyresgäst saknar medel för att genomföra nödvändiga saneringsarbeten. Detta är en risk som Sagax måste förhålla sig till. Genom att ha en god dialog och samverkan med verksamhetsutövarna angående deras verksamhetens miljöpåverkan minskas risken. Sagax arbetar även förebyggande genom att beakta potentiella hyresgästers verksamhet vid uthyrning, vilket minskar risken för att verksamheter som ger upphov till föroreningar bedrivs på Sagax fastigheter. Sagax försöker även bevaka att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med hyresavtal eller lagstiftning myndighets-tillstånd. Hyresgäster som inte följer lagar och avtal kan förlora sitt hyresavtal.

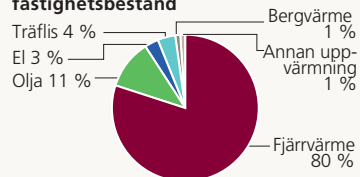
Markundersökningar

Fastigheter för lager och lätt industri återfinns vanligtvis inom kommunernas detaljplaneområden för industrier. Det innebär att det inte ställs samma krav på att förvärvat mark skall vara fri från föroreningar som exempelvis ställs på områden för bostäder. Dock har Sagax visst ansvar för att utreda huruvida föroreningar förekommer på den mark man förvärvar. Skulle föroreningar upptäckas i efterhand kan Sagax bli ålagt att bekosta saneringsarbeten om inte krav kan riktas mot den verksamhetsutövare som gett upphov till föroreningen. Eventuella saneringsarbeten kan vara kostsamma och miljökador påverka Sagax varumärke negativt. Det är därför naturligt för bolaget att verka för en hållbar markanvändning såväl vid förvärv av nya fastigheter, som i befintliga fastigheter.

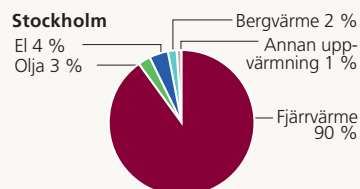
Bolaget försöker att undvika förvärv av fastigheter i riskzonen. Vid fastighetsförvärv genomförs en kontroll mot kommunens register över förorenade områden. För fastigheter som finns med i kommunens register görs när så bedöms nödvändigt en bedömning huruvida fastigheten skall genomgå en Fas I-undersökning, då man genom att gå igenom historisk dokumentation kring fastigheten utreder risken för förekomst av föroreningar. Bland annat kontrolleras vilka verksamheter som historiskt varit aktiva på fastigheten, om miljöutredningar har genomförts tidigare och om fastigheten finns inskriven i miljöregister. Om undersökningen visar ett behov av ytterligare utredning kan en Fas II-undersökning genomföras, varvid provtagning genomförs i och kring fastigheten. Utifrån genomförda utredningar görs därefter en bedömning av eventuellt behov av ytterligare åtgärder. Förfarandet kan skilja sig åt mellan bolagets olika marknadsområden beroende av lagstiftningar och faktiska möjligheter.

Under 2017 upptäcktes inga föroreningar på Sagax fastigheter och inga saneringsarbeten genomfördes.

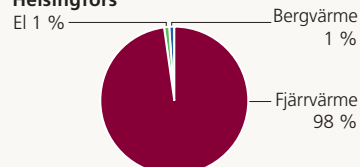
Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd



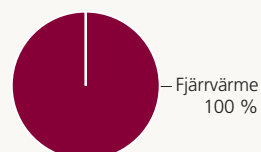
Stockholm



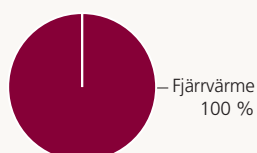
Helsingfors



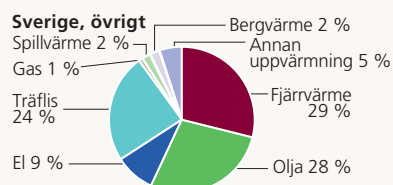
Paris



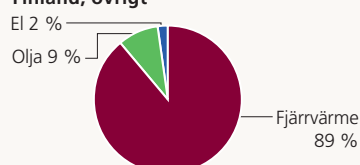
Nederländerna



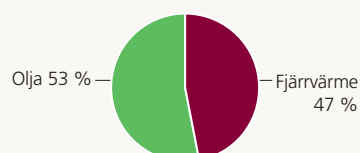
Sverige, övrigt



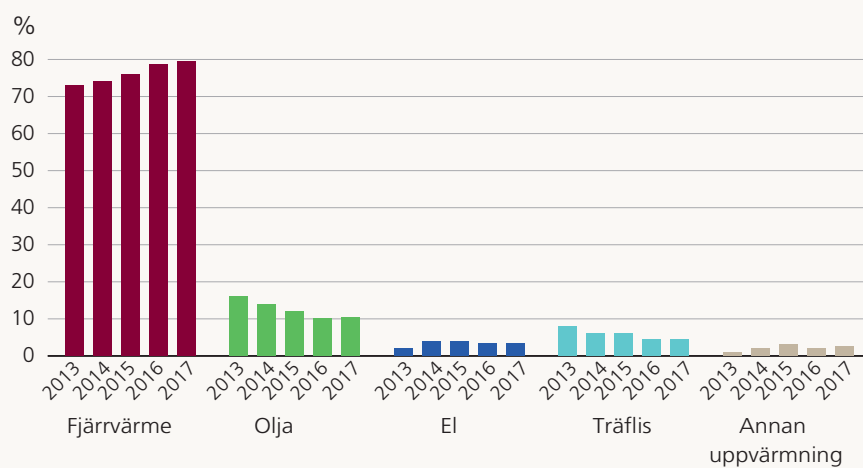
Finland, övrigt



Övriga Europa



Uppvärmningskällor i fastighetsbeståndet



CONFIRMATION
2017

This certificate confirms that

AB Sagax

has invested in

100% RENEWABLE ENERGY

Volume

3 800 MWh

Production Mix

100% Hydro
from
Norway

It is hereby confirmed that 100% of the electricity volume as specified above is covered by Guarantees of Origin for renewable energy according to the EU Renewables Directive.

Kinect
ENERGY GROUP

The electricity production is certified according to the international EECS (European Energy Certificate System) standard and documented by the issue of Guarantees of Origin (GoO). The GoOs are issued by Statnett after approval of production facilities and registered by Kinect Energy in accordance with Norwegian and international law.

Statnett

RECS
INTERNATIONAL



Kinect Energy is a registered user of the RECS Good Practice Standard

I Sverige har Sagax och dess joint venture Söderport reducerat utsläppen av koldioxid till noll kg per år genom att ingå avtal om leverans av el producerad enbart med vattenkraft under hela 2017. På så sätt har utsläppen av växthusgaser reducerats med 13 047 ton beräknat genom redovisningsreglerna enligt Greenhouse Gas Protocol (internationell standard för att beräkna utsläpp av växthusgaser). Kostnaden för denna ursprungsmärkta el är i sammanhanget marginell och Sagax har upplevt en fortsatt efterfrågan från hyresgäster att leverera denna produkt.

MEDARBETARE

Bolagets utveckling är beroende av kompetenta och professionella medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både lockar till sig och har förmågan att behålla kompetent personal. I utbyte förväntas medarbetare ta ansvar för sina arbetsuppgifter och även vara goda representanter för företagets värderingar och kultur.

Anställningsvillkor

Sagax sätter värde i att erbjuda goda anställningsvillkor för sina medarbetare på de marknader man bedriver verksamhet. Då Sagax har verksamhet i olika länder kan det variera vilka villkor en arbetsgivare normalt förväntas erbjuda, varför anställningsvillkoren även kan skilja sig åt avseende t ex pensioner och hälsovård.

Utöver att erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram, se årsredovisningen för 2017. Syftet är att medarbetarna skall känna delaktighet i bolagets utveckling och öka förståelsen för aktieägarnas intressen. Bolaget ser gärna att medarbetarna äger aktier i bolaget och i Sagax mångfaldspolicy för styrelsen understryks vikten av att även styrelsemedlemmar har ett betydande aktieinnehav i bolaget.

Under 2017 nyanställdes elva medarbetare, en medarbetare lämnade sin anställning och en medarbetare avled. Vid årets slut hade koncernen 51 anställda varav 60 % var män. Personalomsättning kan ses som ett mått på medarbetarnas trivsel och bolagets låga personalomsättning bedöms vara ett tecken på att medarbetarna trivs och vill stanna kvar i organisationen.

KOMPETENSUTVECKLING OCH KOMPETENSFÖRSÖRJNING

En viktig aspekt för verksamheten är att tillse att medarbetarna har rätt kompetens och möjlighet att utvecklas. Organisationens kompetens är avgörande för bolagets utveckling och kompetensutveckling är en aspekt som kan vara avgörande för om duktiga medarbetare stannar kvar. Kompetensbortfall och risk för att nyckelpersoner slutar är något som bolaget måste förhålla sig till. Inte minst då organisationen är relativt liten och dessutom uppdelad på kontor i olika länder.

Under 2017 har medarbetarsamtal genomförts för samtliga anställda. Under samtalen diskuteras bland annat medarbetarens

utveckling under året och behov av fortsatt kompetensutveckling. Medarbetare som uttrycker önskan att genomföra kurser, eller på annat sätt utveckla sin kompetens, uppmuntras av bolaget.

Årligen hålls en konferens för Sagax samtliga medarbetare. Vid konferensen diskuteras bland annat bolagets fortsatta utveckling. De av bolagets policies som direkt berör personalen redogörs för och tillfälle finns att ställa frågor och diskutera innebörden av dessa policies. Konferensen utgör ett tillfälle för bekräftande av samhörighet över landsgränserna och en gemensam företagskultur samt värdegrund.

MEDARBETARES HÄLSA OCH SÄKERHET

Stora delar av den operationella verksamheten, som teknisk förvaltning, sköts av externa leverantörer. Sagax personal arbetar främst i kontorsmiljö. Det innebär att risker för medarbetares hälsa och säkerhet främst förekommer i form av risk för sjukskrivning på grund av stress och utmattning. Genom att arbeta för en sund arbetsplats minskar risken för att bolaget mister viktig kompetens på grund av sjukskrivningar eller uppsägningar. Under 2017 har inga långtidssjukskrivningar eller arbetsrelaterade skador förekommit. Nedan redovisas Sagax sjukfrånvaro under 2017 fördelat på ålder och kön.

ICKE-DISKRIMINERING

Sagax har en jämställdhetsplan som beskriver bolagets jämställdhetsarbete. Oavsett kön, ålder, sexuell läggning, religion eller etnisk bakgrund skall anställda ges samma möjligheter samt ha samma rättigheter och skyldigheter. Det gäller exempelvis lönesättning, möjlighet till befördran, kompetensutveckling samt lika rättigheter till en god arbetsmiljö. Under 2017 inkom inga anmälningar gällande diskriminering.

SAMHÄLLSANSVAR OCH ANSVAR I LEVERANTÖRSLED

För teknisk förvaltning anlitas externa leverantörer. Bolaget anlitar i första hand välkända entreprenörer.

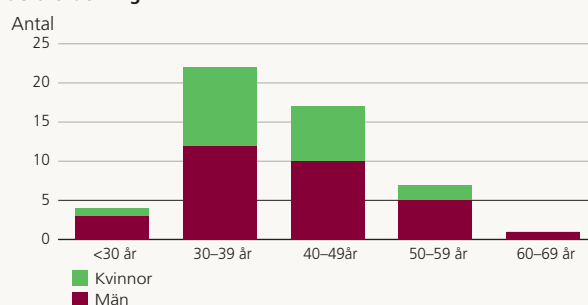
I avtal med externa förvaltare och byggtreprenörer ställs generella krav på regelbunden efterlevnad och krav på allmän ordning och reda. I dagsläget genomförs ingen systematisk kontroll av de externa parternas efterlevnad av gällande avtal. Uppdagats det att leverantörsavtalet har brutits kan bolaget byta till en annan part.

Personalomsättning 2017	Antal
Anställda 2016-12-31	42
Nyanställda	11
Avslutade anställningar	-2
Anställda 2017-12-31	51

Sjukfrånvaro 2017

Ålder	Andel (%)
20-29	0,57
30-49	0,44
≥50	1,19
Kön	Andel (%)
Kvinnor	0,86
Män	0,39
Totalt	0,58

Åldersfördelning



Antal anställda 31 december 2017	Antal
Finland	17
Frankrike	4
Nederländerna	2
Sverige	28
Summa	51

Uppförandekod och uppföljning av krav på leverantörer

I Sverige har ett projekt inletts för att utveckla ett mer strukturerat arbetssätt gällande krav på uppföljning av det förvaltnings- och underhållsarbete som bolaget lägger ut på extern part. Bland annat skall årsavtal signeras med samtliga leverantörer. I årsavtalen ingår att externa förvaltare måste genomföra de kontroller de är ålagda att göra i fastigheterna i tid. Efterlevs inte avtalen måste Sagax gå in och åtgärda bristerna. Sagax har även anställt en person i Sverige som skall arbeta särskilt med kravställande gentemot leverantörerna. En Uppförandekod för leverantörer är under framtagande. Uppförandekoden beskriver vilka krav Sagax ställer på sina leverantörer vad gäller arbetsförhållanden, miljö, etiskt agerande samt lojalitet gentemot Sagax. Under 2018 skall Uppförandekoden ha signerats av samtliga svenska leverantörer. Leverantörer skall även informera underleverantörer om Uppförandekoden, som i möjlig mån skall efterleva den.

Sagax håller även på att implementera ett särskilt datasystem för att enklare kunna följa upp att externa fastighetsförvaltare genomför de kontroller och det förebyggande arbete som tillämplig lagstiftning samt leverantörsavtal kräver. I systemet skall fastighetsförvaltarna registrera då erforderliga besiktningar och kontroller har genomförts. Det gäller exempelvis systematiskt brandskyddsarbete, el-revisioner samt kontroll av ventilation och annan utrustning i Sagax fastigheter. Systemet skall förenkla uppföljningen av hur fastighetsförvaltningen sköts.

HYRESGÄSTERS HÄLSA OCH SÄKERHET

Sagax kan inte tillhandahålla fastigheter där det finns stora hälso- eller säkerhetsrisker för hyresgäster och allmänhet. Utöver den direkta skada som bristfällig fastighetsskötsel kan orsaka för personers hälsa skulle eventuella skador på hyresgäster även kunna ha en negativ påverkan på bolagets varumärke vilket skulle kunna orsaka långsiktig finansiell skada för företaget. Relevanta risker att beakta är till exempel nedfallande istappar, bristfällig snöröjning, mögel, asbest samt bristande brandskydd.

Beroende på hyresavtalens utformning kan ansvaret för exempelvis snöröjning, borttagning av istappar och brandskydd finnas hos Sagax, extern fastighetsförvaltare eller hos hyresgästen. I de fall där ansvaret är Sagax har respektive fastighetsförvaltare ansvaret för att nödvändiga kontroller och annan uppföljning genomförs. Bolaget ansvarar dessutom vanligtvis för ventilation och värmesystem och genomför därmed obligatoriska ventilationskontroller samt

kontroller av köldmedia. I och med införandet av ett nytt system för uppföljning av fastighetsskötseln, se ovan, kommer kontroll av förvaltning utförd av extern part att förbättras under 2018.

Bolaget har inget system för incidentrapportering för hyresgästerna utan varje hyresgäst kontaktar sin tilldelade förvaltare om en incident som hamnar under Sagax ansvarsområden uppstått.

Ingen specifik mätning kopplat till hyresgästers hälsa och säkerhet görs i dagsläget. Bolaget har ingen kännedom om att någon allvarlig incident skall ha inträffat under 2017.

Skadliga ämnen i byggnader

Om en fastighet skall rivas eller står inför ombyggnation kontrollerar Sagax förekomst av asbest, som bland annat kan påträffas i golv och ventilationssystem. Vid förekomst av asbest genomförs sanering i enlighet med gällande lokala regler och lagstiftningar. Sagax sanerar även för PCB som kan förekomma i fogmassor, isolerrutor och i somliga typer av golvbeläggningar. Eventuella behov av åtgärder har genomförts eller återfinns i bolagets planer på kommande åtgärdsarbete.

KORREKT MARKNADSKOMMUNIKATION

Då Sagax är noterat på en reglerad aktiemarknad måste bolaget vid alla tillfällen leverera korrekt, saklig och relevant information till kapitalmarknaderna. En förutsättning för bolagets verksamhet är att gällande lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk samt Svensk kod för bolagsstyrning följs vad gäller hur och när information delges. Trovärdighet utgör basen för varumärket och felaktigheter innebär såväl en finansiell risk som risk för ett försvagat varumärke. Sagax ambition är därför att vara så transparent som det är möjligt med hänsyn till de begränsningar som följer av regelverken, affärsmässighet, intresser och praktiska begränsningar.

Sagax Informations- och kommunikationspolicy understryker vikten av att den information som bolaget förmedlar till allmänheten är korrekt. I policyn regleras hur den finansiella rapporteringen skall se ut samt hur kommunikationen kring rapporteringen skall skötas. Under den årliga medarbetarkonferensen diskuteras ovan nämnda policy och på vilket sätt denna har betydelse för den enskilda medarbetaren. Inga överträdelser, kopplat till felaktig marknadskommunikation, med böter, varning eller andra icke-monetära sanktioner som följd, har ägt rum under 2017.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

UPPDRAK OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 150-156 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 16 april 2018

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

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