

ÅRSREDOVISNING 2018

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	8
Sagax utveckling	10
Marknadsöversikt	11
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	18
Förändringar i fastighetsbeståndet	22
Marknadsområde Stockholm	26
Marknadsområde Helsingfors	28
Marknadsområde Finland, universitetsstäder	29
Marknadsområde Paris	30
Marknadsområde Nederländerna	31
Marknadsområde Sverige, övrigt	32
Marknadsområde Finland, övrigt	33
Marknadsområde Övriga Europa	34
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	35
Finansiering	38
Joint ventures	45
Aktuell intjäningsförmåga	48
Risker och riskhantering	50
Aktien och ägarna	54
Moderbolaget	59
Organisation och medarbetare	60
Flerårsöversikt	62
Händelser efter årets utgång	65

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	66
Styrelse	74
Företagsledning	76
Revisor	76
Andra befattningsinnehavare	77

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat	78
Kommentarer till koncernens totalresultat	79
Rapport över koncernens finansiella ställning	80
Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde	81
Rapport över kassaflöde, koncernen	82
Förändringar av eget kapital, koncernen	83
Moderbolagets resultaträkning	84
Moderbolagets balansräkning	85
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	86
Förändringar av eget kapital, moderbolaget	87
Redovisningsprinciper och noter	88
Förslag till vinstdisposition (Not 33)	119
Revisionsberättelse	122

Fastighetsförteckning	126
Bolagsordning	144
Kallelse till årsstämma	146
Definitioner	150
Pressmeddelanden	153
Kalendarium	153

Hållbarhetsrapport 2018	154
-------------------------	-----

Året i korthet

*Förvaltningsresultatet ökade med 20 % till 1 603 miljoner kronor.
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av
rörelsekapital ökade med 25 % till 1 490 miljoner kronor.*

Intäkterna ökade med 20 %

Hysesintäkterna ökade med 20 % till 2 247 miljoner kronor (1 870 miljoner kronor föregående år). Hysesintäkterna påverkades positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultatet ökade med 20 %

Förvaltningsresultatet ökade med 20 % till 1 603 (1 334) miljoner kronor varav 312 (278) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har främst ökat till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 16 % till 8,61 (7,40) kronor.

Omvärdering av fastigheter

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 1 878 (1 656) miljoner kronor varav 635 (541) miljoner kronor avsåg fastigheter i joint ventures. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 29 024 (23 771) miljoner kronor vid årsskiftet. Direktavkastningen uppgick till 6,8 % (6,9 %) under 2018.

Omvärdering av finansiella instrument

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 103 (172) miljoner kronor, varav 42 (65) 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 omvärderats med 76 (373) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en värdeförändring om 97 (24) miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 166 (2 965) miljoner kronor, motsvarande 18,47 (17,69) kronor per stamaktie efter utspädning.

Sagax nettoinvesterade 3 437 miljoner kronor

Sagax nettoinvesterade under året 3 437 (1 680) miljoner kronor i fastigheter varav 2 981 (1 340) miljoner kronor avsåg nettoförvärv och 456 (341) miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter. 48 fastigheter förvärvades och 31 fastigheter avyttrades.

Kassaflödet ökade med 25 %

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 25 % till 1 490 (1 194) miljoner kronor motsvarande 7,89 (6,52) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

Officiell rating erhållen

Moody's Investors Service höjde bolagets rating till Baa3 med "stable outlook". Den erhållna ratingen är en så kallad investment grade rating.

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs med 11 % till 2,00 (1,80) kronor. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie och D-aktie, med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 34,6 % (33,4 %) av förvaltningsresultatet.

Nyckeltal i urval

	2018	2017	2016	2015	2014
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	8,61	7,40	5,96	4,90	3,73
Förändring jämfört med föregående år	16 %	24 %	22 %	31 %	37 %
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	18,47	17,69	14,53	9,88	4,06
Utdelning per A- och B-aktie, kr (föreslagen)	2,00	1,80	1,45	1,15	0,80
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,0	3,7	3,3	2,9
Belåningsgrad	47 %	50 %	54 %	59 %	59 %
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	29 024	23 771	20 628	16 189	13 428
Fastigheternas direktavkastning	6,8 %	6,9 %	7,1 %	7,4 %	7,6 %

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 2018 värderades till 29,0 miljarder kronor fördelat på 512 fastigheter. AB Sagax (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2018 omfattade fastighetsbeståndet 512 (495) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 850 000 (2 489 000) kvadratmeter. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Frankrike, Tyskland, Nederländerna och Danmark.

De två största marknadsområdena Stockholm och Helsingfors motsvarade totalt 56 % (58 %) av marknadsvärdet och 51 % (55 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 510 (2 099) miljoner kronor respektive 2 378 (1 977) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (94 %).

HYRESAVTALSSTRUKTUR

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 545 hyresavtal med cirka 1 000 hyresgäster. 1 536 hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 82 % av Sagax kontrakterade årshyra. Endast tre av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 8 % av koncernens kontrakterade årshyra. Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. 19 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter kommer från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, 12 % från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkningsamt 12 % från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet.

FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 15 763 (13 691) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 2,2 % (3,0 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 47 % (50 %) och räntetäckningsgraden till 433 % (401 %), se utvecklingen i diagrammet nedan. Ränte- och kapitalbindning uppgick till 3,0 (2,3) respektive 3,6 (3,1) år.

Sagax finansiella kostnader 2018 uppgick till 481 (444) miljoner kronor motsvarande 47 % (53 %) av bolagets sammanlagda kostnader före värdeförändringar och skatt.

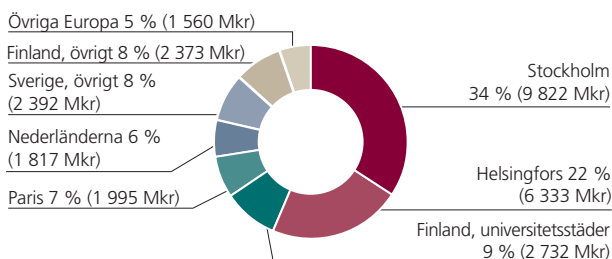
AKTIERNA

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 10 867 (9 348) aktieägare. Sagax börsvärde uppgick till 24 664 (18 080) miljoner kronor per 31 december 2018.

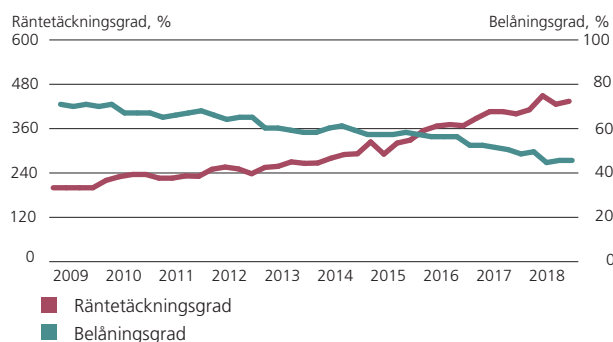
Förvaltningsresultatet 2018 per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 8,61 (7,40) kronor, vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 15,0 (13,3) gånger.

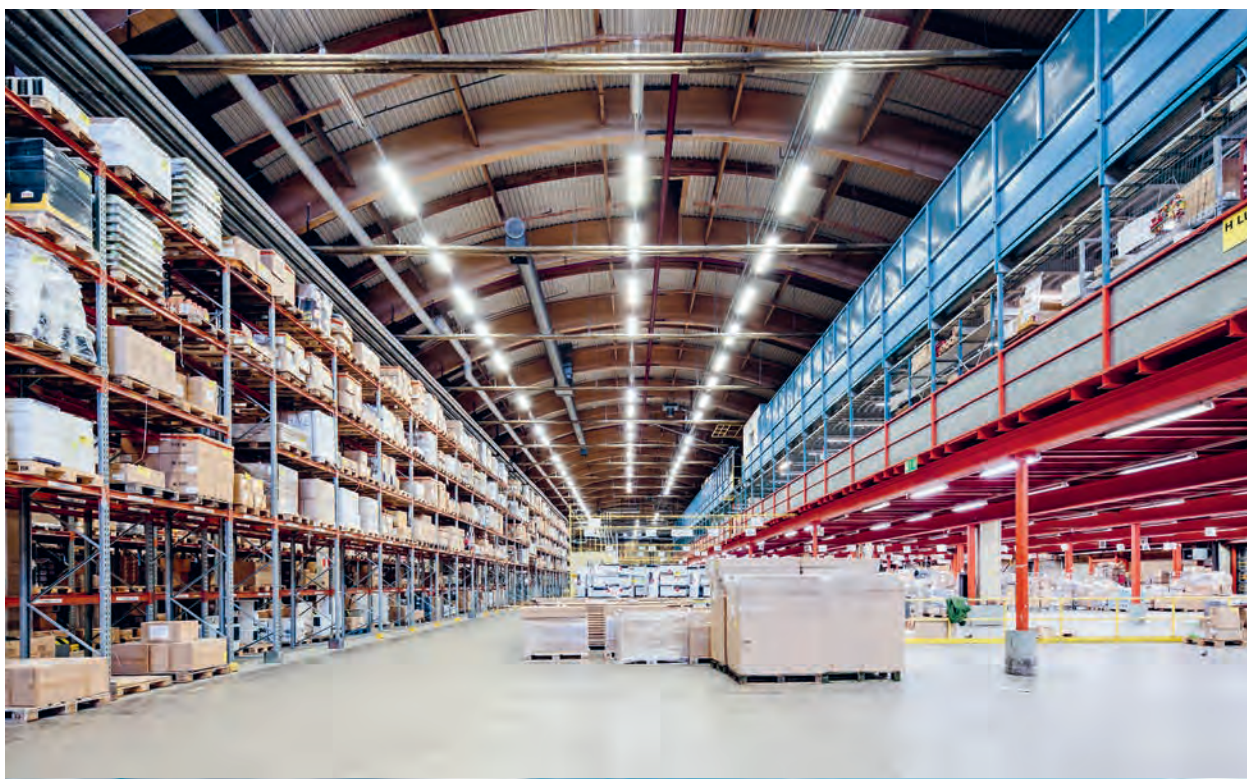
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 71,34 (54,26) kronor vid årets slut. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 88,45 (70,07) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 150. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 129,60 (98,20) kronor, motsvarande 182 % (181 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 147 % (140 %) av EPRA NAV per stamaktie.

Fastigheternas marknadsvärde



Belånings- och räntetäckningsgrad





Under det fjärde kvartalet 2018 förvärvades fastigheten Tikkurilantie 5 i Vanda om 62 300 kvadratmeter uthyrningsbar area och 89 000 kvadratmeter mark från Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen. Fastigheten som är belägen direkt söder om Helsingfors flygplats är fullt uthyrd till en hyresgäst med verksamhet inom dagligvaruhandel och används som centrallager.

Till Sagax aktieägare

VERKSAMHETEN

Liksom tidigare år har inga större förändringar av verksamheten genomförts under året, varken i förhållande till 2017 eller till verksamheten såsom den bedrevs för ett decennium sedan. Den konstanta synen på risk, möjligheter, kassaflöde och organisatorisk struktur upplever jag som en styrka för bolaget. En annan är affärsmodellens enkelhet. Sagax investerar i fastigheter som genererar stabila driftnetton och förvaltar fastigheterna med ett långsiktigt perspektiv. Bolaget är fokuserat på ett relativt litet segment av fastighetsmarknaden, fastigheter för lager och lätt industri, som historiskt haft begränsad hyrespotential men hög stabilitet. Vi har varit verksamma i detta segment i många år och vi har byggt upp bolaget från grunden. Verksamheten har sedan starten visat god lönsamhet och positivt kassaflöde.

Verksamheten 2018 kan förenklat beskrivas som följer: Fastigheterna i vilka vi investerat aktieägarnas kapital genererar 6,8 % direktavkastning varav 0,5 procentenheter tas i anspråk för att täcka bolagets administrationskostnader. Verksamheten finansieras med 47 % räntebärande skulder och 1,3 procentenheter av direktavkastningen går således till räntetotot. Återstående 5,0 procentenheter av direktavkastningen jämte förvaltningsresultatet från våra joint ventures motsvarar 12 % avkastning på eget kapital. Värdeförändringar och skatt påverkade därutöver avkastningen på eget kapital med 12 % varvid avkastningen på eget kapital summerar till 24 %.

Glädjande nog är inte verksamheten mer komplicerad än så. Sagax är inte beroende av att kunna göra vinster genom fastighetshandel, byggverksamhet eller projektutveckling för att kunna generera god avkastning på eget kapital.

KAPITALSTRUKTUR

Enkelheten i Sagax verksamhet är en fördel ur ett riskperspektiv. Bolaget behöver inte bevaka multipla riskfaktorer utan kan koncentrera sig på en eller ett fåtal frågor som kan komma att få en negativ inverkan på bolagets vinstkapacitet eller förmögenhet. Sannolikheten för ett oavsiktligt förbiseende blir därmed låg och kostnaderna för att bevaka riskerna likaså. Sagax största risk består i att vi missbedömer tillgången till finansiering. Vi arbetar därför ständigt med att försöka begränsa refinansieringsrisken. En viktig del i detta arbete är att stärka bolagets attraktivitet hos obligationsinvestorerna och banker. Sagax rating, som under året nådde Investment Grade (Baa3), underlättar våra ansträngningar. Under 2018 genomfördes en obligationsemission om motsvarande 5,2 miljarder kronor med en löptid om 5,4 år (2,00 % i fast ränta i EUR) vilken följdes upp under inledningen av 2019 med en emission motsvarande 3,2 miljarder kronor med en löptid om 6 år (2,25 % i fast ränta i EUR). Ingen av dessa transaktioner hade kunnat genomföras utan Sagax mer konservativa kapitalstruktur och den rating som följer därav.

Under 2018 ökades bolagets egna kapital med 1 125 miljoner kronor genom nyemissioner av D-aktier. Som en konsekvens av den förändrade kapitalstrukturen och valet av

nyemitterat aktieslag har förvaltningsresultatet per A- och B-aktie stigit mindre (+16 %) under 2018 än koncernens förvaltningsresultat (+20 %). I takt med att bolagets resultat stiger kommer denna effekt att reverseras. Ökningen av antalet D-aktier har även lett till att utdelningen på A- och B-aktierna (+11 %) stigit i lägre takt än förvaltningsresultatet. Ur ett analytiskt perspektiv kan värdeöverföringen justeras för värdet av de teckningsrätter som aktieägarna erhöll vederlagsfritt i företrädesemissionen av D-aktier (0,55 kr per A- och B-aktie) varvid värdeöverföringen sammanlagt uppgått till 2,55 kr.

Den förändrade kapitalstrukturen har medfört att den räntebärande nettoskulden i relation till rörelseresultatet (EBITDA) minskat från 8,1 gånger till 7,4 gånger under 2018. Därmed var Sagax vid 2018 års utgång ett av de lägst belånade börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige sett till rörelseresultat. Att ställa nettoskuld i relation till rörelseresultat ger en värdefull bild av bolagets finansiella ställning eftersom den är opåverkad av (höga) fastighetspriser (som påverkar belåningsgraden) och (låga) räntor (som påverkar räntetäckningsgraden). Ifråga om de senare nådde Sagax räntetäcknings- och belåningsgrad 4,3 gånger respektive 47 % under 2018. För att sätta dessa nyckeltal i perspektiv: Om Sagax vakansgrad skulle öka från nuvarande 5 % till 15 % (dubbelt så högt som vakansen någonsin varit) *samtidigt* som fastighetsportföljens värde sjunker med 20 % och räntekostnaden dubblas skulle räntetäckningsgraden falla till 1,9 gånger och belåningsgraden stiga till 57 %. Dessa nivåer är svagare än i nuläget men uttrycker inget akut läge. Den finansiella ställningen skulle till och med vara något bättre än 2007, ett i mitt tycke framgångsrikt år. Ovanstående försämringar är osannolika men illustrerar att en försvagad konjunktur, ett högre ränteläge eller liknande omvärldsfaktorer inte torde leda till finansiell stress för bolaget.

Riskerna som är kopplade till driftnettot, som jag tidigare år fäst er uppmärksamhet på, bedömer jag är lägre tack vare bolagets numera väldiversifierade intäktsbas. Jag utvecklar detta nedan.

NÅGOT OM SAGAX INTÄKTSDIVERSIFIERING

Under Sagax uppbyggnadsskede var långa hyresavtal av stor betydelse för bolagets kapitalförsörjning. Långa hyresavtal var ett kostnadseffektivt sätt att reducera den operationella risken i koncernen och därmed att underlätta kapitalförsörjningen. Jag har förväntat mig att den genomsnittliga löptiden på bolagets hyresavtal skulle närma sig hyresmarknadens aritmetiska medelvärde (eventuellt något justerat för Sagax preferens för långa hyresavtal och för att omförhandla i förtid) och att en tillfredsställande riskprofil istället skulle kunna uppnås genom hög intäktsdiversifiering. Under de senaste fem åren har antalet hyresavtal ökat från 412 till 1 545 och antalet hyresgäster från 325 till 1 000. Vid utgången av 2018 var 82 % av hyresvärdet hänförligt till 1 536 hyresavtal vars hyresvärde understeg 1 % av koncernens årshyra. Endast 3 hyresavtal hade en

årshyra överstigande 2 % av koncernens årshyra och utgjorde tillsammans 8 % av årshyran. Därutöver har intäktsdiversifieringen ökat genom att 15 % av bolagets hyresintäkter nu kommer från Paris och Nederländerna, nya marknader relativt 2014, vilket bidrar till intäktsdiversifiering i ytterligare en dimension. Sammantaget har intäktsdiversifieringen ökat väsentligt under de senaste åren vilket innebär att enskilda hyresavtal får allt mindre genomslag på koncernen. Därutöver kan noteras att varje förvärv leder till ökad diversifiering. Det är således sannolikt att den redan låga koncentrationen i portföljen kommer att fortsätta sjunka.

ORGANISATORISK RISK

En källa till Sagax relativa framgång har varit den organisatoriska utformningen och företagskulturen, som jag i korthet skulle beskriva som en kombination av högt kund- och aktieägarfokus, ordning och reda, noll prestige och ett stort fokus på genomförande. I takt med att Sagax utnyttjar en av affärsmodellens största styrkor, dess skalbarhet, växer organisationen. Därigenom får vi en viss operationell risk i det att vi löper risken att bolagets ursprungliga DNA förändras till det sämre. Sagax har emellertid en stark kultur och låg personalomsättning, vilket jag bedömer är en styrka i detta sammanhang. De som leder bolaget och ytterst formar kulturen, styrelsen och den operativa ledningen, har arbetat sammanlagt 75 respektive 23 år på Sagax. Styrelsen och ledningen är som kollektiv även bolagets överlägset största investerare. Även mina övriga kollegor nettoinvesterar löpande i bolagets aktier år efter år utöver investeringarna i Sagax incitamentsprogram. Organisationens fokus på *bolaget som helhet* går inte att ta miste på. Jag tror därför att Sagax kommer att kunna behålla sitt DNA trots att organisationen ständigt växer. Tillväxten innebär inte bara risker. Den medför även att bolagets beroende av enskilda nyckelpersoner minskar år från år.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Fastighetsportföljens totalavkastning uppgick 2018 till 11,7 % varav 6,8 procentenheter utgjordes av direktavkastning och 4,9 procentenheter utgjordes av värdeförändring. Direktavkastningen består av likvida medel och kräver inga ytterligare kommentarer. Värdeförändringskomponenten är mer komplex. Den härrör från förändringen av fastighetsportföljens bedömda marknadsvärde och är en konsekvens av både subjektiva bedömningar och objektiva observationer. Värdeförändringskomponenten kan lämpligen analyseras av aktieägarna i tre delkomponenter: (i) värdeförändring till följd av indexering, (ii) värdeförändring till följd av förändrade kassaflöden, och (iii) värdeförändring till följd av förändrade bedömningar. Delkomponenten (i) är huvudsakligen objektiv. Delkomponent (ii) är likaså huvudsakligen objektiv och är intressant eftersom den kan påverkas genom bolagets förvaltning. Delkomponenten (iii) bygger dock i så stor utsträckning på approximationer och extrapoleringar att den får en subjektiv karaktär. Subjektiviteten ökar dessvärre risken för ofrivilliga fel. Värdeförändringen på Sagax fastigheter under 2018



kan approximativt fördelas med 1,6 procentenheter avseende indexering, 1,8 procentenheter avseende de facto förändringar i fastigheternas kassaflöde och återstående 1,5 procentenheter avser förändrade bedömningar rörande exempelvis marknads-hyresnivåer eller avkastningskrav.

FÖRVALTNINGSRESULTATETS UTVECKLING

Tack vare affärsmodellens enkelhet, och därmed dess skalbarhet, steg förvaltningsresultatet med 20 % till 1 603 miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital, steg till 1 490 miljoner kronor. Både förvaltningsresultatet och kassaflödet är de bästa som Sagax redovisat (för femtonde året i rad) och överträffas endast av prognosen för 2019. Jag gläds naturligtvis åt detta men det är en prestation som behöver nyanseras. Sagax delar endast ut en tredjedel av förvaltningsresultatet. Således återinvesterar aktieägarna allt resultat därutöver utan att antalet aktier ökar. Sagax resultat efter skatt har under de senaste fem åren uppgått till sammanlagt 11,0 miljarder kronor samtidigt som utdelningen uppgått till 1,7 miljarder kronor. Aktieägarna har således låtit bolaget successivt disponera 9,3 miljarder kronor mer av deras kapital. För 2018 låter aktieägarna 2,9 miljarder kronor av resultatet kvarstå i bolaget efter föreslagen utdelning. Det skulle vara betydligt

mer anmärkningsvärt om resultat och utdelning *inte* skulle öka efter kapitaltillskott av den magnituden. Att vinsten ökar i ett fastighetsbolag om ägarna låter alltmer av deras kapital disponeras av bolaget är något av en truism, ett sparkonto med ackumulerande ränta skulle åstadkomma detsamma. Den centrala frågan är inte att vinsten stiger, utan hur mycket. Till vilken avkastning har bolaget sysselsatt det egna kapital som ej delats ut? Om Sagax kan återinvestera eget kapital till en avkastning som överstiger ägarnas avkastningskrav är det värdeskapande att låta bolaget disponera ytterligare eget kapital. Återinvesteringskapacitet är en fråga som sällan diskuteras trots att den är avgörande för aktieägarnas förmögenhetsutveckling. Under de senaste fem åren har Sagax återinvesterat det kapital som ägarna låtit kvarstå i bolaget till i genomsnitt 15 % avkastning från förvaltningsresultatet och till 28 % avkastning inklusive värdeförändringar och skatt.

Obeaktat värdeförändringar kommer eget kapital med nuvarande intjäningskapacitet och utdelningspolicy att stiga med 4,5 miljarder kronor de kommande fem åren. Detta medför ett investeringsbehov om cirka 8-10 miljarder kronor med nuvarande kapitalstruktur obeaktat förvaltningsresultatet från dessa tillkommande investeringar. Att fortsätta återinvestera aktieägarnas kapital är ut och är in till hög avkastning är enligt min bedömning Sagax största utmaning.

OM INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Sagax har ingen förutbestämd mall för hur kapital skall allokeras. Vi strävar efter att allokera aktieägarnas kapital enbart på basis av bästa möjliga riskjusterade avkastning. Det kan innebära att vi tidvis gör många investeringar i ett marknadssegment och få i ett annat. Hittar vi inga attraktiva investeringar – Sagax målsättning är att generera 15 % avkastning på eget kapital – kommer vi även att vara komfortabla med att förvalta det vi äger i avvaktan på att nya möjligheter uppstår.

Under 2018 investerade Sagax 3,5 miljarder kronor varav 3,0 miljarder kronor avsåg fastighetsförvärv och 500 miljoner kronor avsåg investeringar i befintlig portfölj. Investeringar i befintlig portfölj tenderar att ha något högre avkastning än förvärv vilket återspeglar konkurrensen i de två investerings-situationerna. Dessvärre finns det begränsat utrymme för investeringar i Sagax portfölj. Samtidigt är det stor konkurrens om fastighetsförvärv på samtliga bolagets marknader. För att kunna hitta investeringar till acceptabla priser har Sagax genomfört många små transaktioner under 2018. Totalt förvärvades 48 fastigheter i 36 separata transaktioner. Den genomsnittliga transaktionen uppgick till cirka 80 miljoner kronor motsvarande 0,3 % av värdet på bolagets fastighetsportfölj. Den största transaktionen motsvarade endast 1,2 % och inget marknadssegment stod för mer än 26 % av transaktionerna. Det har således varit en insats som hela bolaget bidragit till och som visar bredden i bolagets kapacitet att allokera kapital.

Vad gäller risk i investeringsverksamheten är en fastighetsinvesterings risk en funktion av pris. Risk är inte en funktion av en fastighets kvalitet, typ, läge eller fysiska egenskaper. (Jag använder "risk" synonymt med "risk för att ådra

aktieägarna en irreversibel kapitalförlust".) Ett högt pris medför en hög risk och vice versa. Detta gäller oavsett om investeringsobjektet är en bostadsfastighet i Stockholms innerstad, en lagerfastighet i Rotterdams hamn eller en kontorsfastighet i La Défense i Paris. Risken är en direkt konsekvens av priset som Sagax betalar. Min bild är att fastigheter för lätt industri och lager, som länge varit förbisedda, sedan 2016-2017 har blivit eftertraktade investeringsobjekt även för institutionellt kapital. Detta har lett till allt högre priser (och därmed risk) och portföljpremier. Motiven som anges till de högre priserna är, utöver ränteläget, ofta kopplade till e-handels behov av *last mile* och, naturligtvis, till "*den låga risken*". Jag tror att viss försiktighet är på sin plats.

EN NY MARKNAD

Som framgår ovan ställer tillväxten ständigt ökade krav på bolaget. Sagax finansiella kapacitet för investeringar har vuxit i takt med bolaget. Dessvärre har inte mängden attraktiva och tillgängliga investeringar vuxit i samma takt. Vi förväntar oss inte heller att de skall göra det, snarare det motsatta i och med det ökade institutionella intresset. Detta i kombination med att vi har viss aversion mot stora transaktioner samt att dessa är ovanliga i vårt marknadssegment försvårar bolagets tillväxt. För att skapa bästa möjliga förutsättningar för investeringsverksamheten har bolaget strävat efter att bredda sitt geografiska investeringsuniversum. Syftet är att dra nytta av att marknader kan befinna sig i olika utvecklingsskeden samt att få tillgång till ett större utbud av potentiella investeringar. Under 2004 etablerade Sagax sig i Finland, en satsning som varit mycket lyckosam. Under 2014 beslutade Sagax att etablera sig i Paris och under 2016 i Nederländerna. Dessa två marknader svarar nu för 15 % av Sagax hyresvärde och är viktiga för tillväxten. Vi analyserar och besöker löpande nya potentiella marknader och har nu bestämt oss för att öppna ett kontor i Barcelona för att försöka bygga upp en investeringsverksamhet med fokus på Madrid och Barcelona. Vårt intresse följer av att Spanien drabbades hårt av den globala finansiella krisen 2007-2008 och att hyrorna för lager och lätt industri i samband härmed sjönk med uppskattningsvis 70 %. 2016 bottnade dock hyrorna för lager och lätt industri i såväl Madrid som i Barcelona för att börja stiga under 2017. Vi bedömer att de nominella hyrorna idag är cirka 50 % lägre än de var 2005, 3 år före finanskrisen. Samtidigt har uthyrningsgraden nått cirka 95 % i båda marknaderna. Befolkningen i Madrid (6,5 miljoner) och i Barcelona (4,8 miljoner) har ökat med 1,2 % respektive 0,8 % per år under 2000-2018. Ur ett makroekonomiskt perspektiv har Spaniens BNP stigit med 2,9 % i genomsnitt under de senaste tre åren. Prognosen för 2019 är ytterligare 2,1 % BNP-tillväxt. Arbetslösheten har sjunkit från 26,1 % 2013 till 13,9 % per februari i år. Låg vakans i förening med BNP-tillväxt och den historiskt låga marknadshyresnivån gör Madrid och Barcelona intressanta. Precis som vi gjort i övriga marknader avser vi att bygga upp verksamheten successivt. Investeringarna kommer initialt att redovisas under segmentet "Övriga Europa".

HÅLLBARHET

Avstående av kortsiktiga vinster som skapas till priset av negativa konsekvenser på längre sikt, exempelvis i form av externaliteter, är ett centralt tema i Sagax liksom efterlevnad av lagar, regler och konventioner.

Sagax söker investeringsmarknader som bedöms ha goda förutsättningar att utvecklas positivt på 10-20 års sikt och eftersträvar inte kortsiktiga vinster. Fastigheterna förvaltas med ett långsiktigt perspektiv. Det absoluta flertalet av de medarbetare som arbetade på Sagax för 10 år sedan har valt att stanna hos oss och även vad gäller aktieägare, styrelse och ledning har kontinuiteten varit påtaglig. Cirka 70 % av bolagets kunder väljer att förnya sina avtal med oss och kundrelationerna är ofta mycket långa. Avvägningen mellan kortsiktiga och långsiktiga intressen bedömer jag hanteras utan svårighet varvid Sagax långsiktiga, det vill säga hållbara, värdeskapande prioriteras konsekvent.

Sagax fastighetsförvaltning sker huvudsakligen i nord-europeiska marknader och verksamheten har till sin karaktär ett lågt inslag av externaliteter. Huvudsakligen består dessa av den miljöpåverkan som uppvärmningen av lokalerna medför. Sagax organisations koldioxidavtryck beräknades till 252 ton koldioxid för 2018 (vilket fullt ut kompenseras för) och kan ställas i relation till den relativt omfattande förvaltning som koncernen bedriver. Ifråga om miljöförbättrande åtgärder tycker jag att de solcellsprojekt som bolaget utreder är särskilt spännande. Sagax fastigheter har ofta stora platta tak som torde lämpa sig väl för solceller. Jag hoppas att tillräckligt goda förutsättningar skall föreligga för att vi skall kunna börja installera de första anläggningarna under 2019.

Efterlevnad av lagar och regler är givetvis en självklarhet. Ifråga om bolagets regulatoriska ramverk kan nämnas att Sagax inte föreskrivit ett specifikt syfte i sin bolagsordning utan följer aktiebolagslagens huvudregel. Bolagets syfte är således att bereda aktieägarna vinst. Min uppfattning är att vinstsyftet inte står i konflikt med hållbart företagande: Att vara en bra arbetsgivare, en bra leverantör, en uppskattad kund och att bolaget uppträder på ett acceptabelt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan är alla grundläggande förutsättningar för att Sagax, över lång tid, skall kunna vinstmaximera för sina aktieägare.

Ytterst består Sagax existensberättigande och dess bidrag till samhället av det ekonomiska värde som bolaget skapar. Under 2018 uppgick det skapade ekonomiska värdet till 4,8

miljarder kronor vilket fördelas mellan operativa kostnader (underleverantörer) och medarbetare, skatter, kreditgivare samt ägare (utdelning) till i det närmaste lika delar. 54 % av det skapade ekonomiska värdet kommer att behållas i bolaget för att återinvesteras. I förlängningen är det min förhoppning att det skall leda till ökat ekonomiskt värde för bolagets samtliga intressenter.

FÖRPAPPRINGEN

Som framhållits ovan är återinvestering av bolagets resultat en utmaning. En annan utmaning är förpappring, ett underbart ord som återfinns på Språkrådets Nyordslista för 2018. Antalet regler, lagar och förordningar som bolaget har att följa ökar ständigt. Exempelvis har Sagax, vars verksamhet utförligt kan beskrivas på 10 minuter och som endast har ett sextiototal anställda, nu inte mindre än 1 policy per 6,5 medarbetare som konsekvens av dagens regulatoriska situation. Varenda blankett, varenda rapport tar tid och kraft från den ordinarie verksamheten. Den tid som läggs ned på att uppdatera, fastställa och följa upp, exempelvis, policyer kan inte läggas på utvecklings- eller strategifrågor. De indirekta kostnaderna som belastar bolaget och risken för att ofrivilligt inte ha följt någon av de tillkommande regler som bolaget åläggs stiger ständigt. Därutöver riskerar viktiga policyfrågor att drunkna bland mindre relevanta sådana. En annan risk är att förpappringen leder till att företagskulturer som, likt bolagets, bygger på eget omdöme, initiativförmåga och individuellt ansvarstagande ersätts av företagskulturer som präglas av formalism, byråkrati och stagnation. Det är därför min förhoppning att bolaget skall slippa att åläggas ytterligare policyer, kartläggningar och uppföljningsarbeten.

DET VIKTIGASTE

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

Stockholm i april 2019

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.
- Kassaflöden från befintligt fastighetsbestånd skall stiga mer än inflationen.

FINANSIELLA MÅL

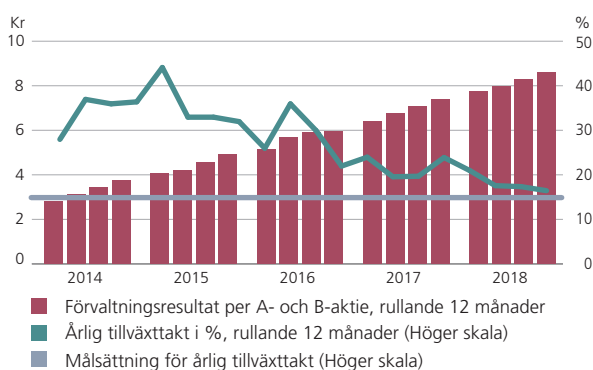
I tabellen nedan redovisas hur utfallen de senaste fem åren förhåller sig till de finansiella målen.

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 9 redovisas utvecklingen av fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area.

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Finansiella mål

	Utfall 2018	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	24 %	28 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % per år	16 %	28 %

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. Skillnaden är huvudsakligen hänförlig till joint ventures där inte förvaltningsresultat utan utdelning 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 3,0 (2,1) år vid årsskiftet. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,6 (3,1) år vid årsskiftet.

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.

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 goda förutsättningar för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg på grund av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa marknader.

HÅLLBARHETSARBETE

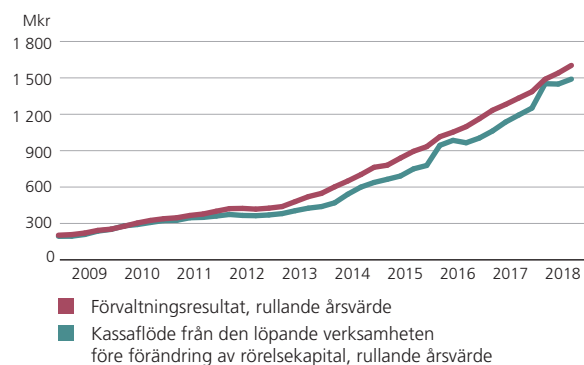
Sagax arbete med hållbarhetsfrågor är en naturlig del i verksamheten och bidrar till att kunna uppnå företagets övergripande mål. För att nå detta mål bedrivs bolagets verksamhet genomgående med ett långsiktigt perspektiv.

Sagax följer aktiebolagslagens huvudregel i fråga om syfte och har således inte föreskrivit något annat syfte i bolagsordningen än att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna, se 3 kap 3 § ABL. I enlighet med 6 kap 11 § ÅRL har Sagax valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport, se sidorna 154–165.

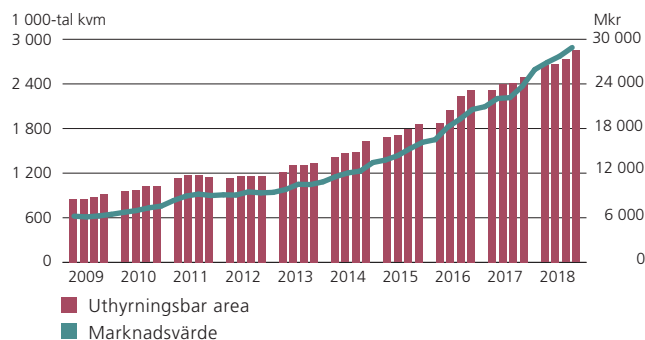
I syfte att förbättra kvaliteten på Sagax hållbarhetsrapportering när det gäller jämförbarhet, noggrannhet, aktualitet och tydlighet har Sagax valt att göra hållbarhetsrapporten inspirerad av riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI). GRI:s korsreferenslista återfinns på sidorna 156–157.

Under 2018 genomfördes en utvärdering av vilka hållbarhetsområden som det är mest väsentligt för Sagax att fokusera på och som därmed är prioriterade i Sagax hållbarhetsarbete. De områden som bedömts vara mest relevanta utifrån såväl intressenternas som Sagax perspektiv är efterlevnad av lagar och bestämmelser inklusive regelverken för korrekt marknads-kommunikation och antikorruption, kundnöjdhet, energianvändning samt medarbetarnas anställningsvillkor.

Förvaltningsresultat och kassaflöde

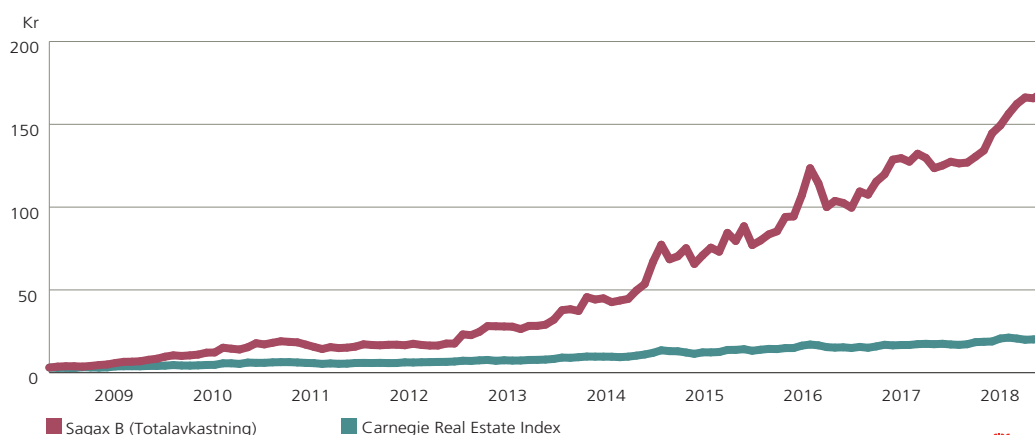


Fastigheternas marknadsvärde och area



Sagax utveckling

Totalavkastning för Sagax B-aktie under perioden 2009-2018^{1) 2)}



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.

2) Teckningsrätter avseende D-aktier som erhållits vederlagsfritt har ej beaktats.

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 prognosticerat 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.

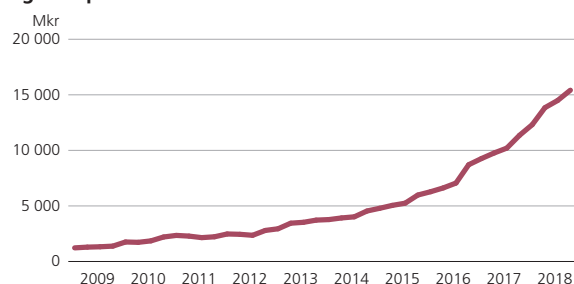
2017

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.

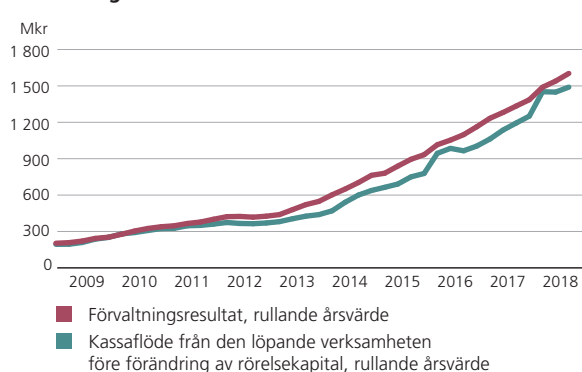
2018

3,4 miljarder kronor nettoinvesteras. Moody's Investors Service höjde Sagax rating till Baa3 med "stable outlook". Sagax gav ut sitt första obligationslån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden inom ramen för ett nytt EMTN program.

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 att Stockholm, Helsingfors, Paris och Randstadsområdet i Nederländerna är regioner med dessa egenskaper.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på marknaden för uthyrning av lokaler. Bolaget har hög ekonomisk uthyrningsgrad (95 %) och jämna avtalsförfall vilket innebär att exponeringen mot förändringar på hyresmarknaden är balanserad den närmaste framtiden. Den största exponeringen mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka tillhör de marknader i Europa som har bäst förutsättningar 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

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.

81 % av Sagax fastighetsvärden återfinns i Sverige och Finland, två marknader av intresse för internationella investerare. Den totala transaktionsvolymen i Sverige avseende kommersiella fastigheter uppskattas till cirka 155 (151) miljarder kronor under 2018, vilket är en fortsatt hög transaktionsvolym.

Under 2018 har transaktionsvolymen i Finland minskat till cirka 9,4 (10,2) miljarder euro. I Frankrike uppskattas transaktionsvolymen till 32,5 (26,4) miljarder euro och i Nederländerna till 20,8 (20,3) miljarder euro. Den sammanlagda transaktionsvolymen i de länder där Sagax har sitt huvudsakliga bestånd uppgick till 77,9 miljarder euro vilket motsvarar 28 % av transaktionsvolymen i Europa.

HYRESMARKNADEN

Sagax exponering mot hyresmarknaden återfinns främst i de fastigheter som är belägna i Stockholm och Helsingfors. Tillsammans svarar dessa marknader för 51 % av Sagax hyresvärde. Den genomsnittliga löptiden för hyresavtal i Stockholm uppgår till 4,5 (4,7) år och i Helsingfors till 5,0 (4,7) år. Fastigheterna i Stockholm och Helsingfors har således hyresavtal som medför att avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande.

Fastighetsmarknaderna i Stockholm, Helsingfors, Paris och Randstad tillhör de europeiska marknader som bedöms ha bra förutsättningar för långsiktig tillväxt. Randstad är den 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 mark som kan exploateras för lager- och industriändamål samtidigt som centralt belägna områden för lager- och industrifastigheter konverteras till annan användning för att tillmötesgå den ökade efterfrågan på nya bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler som följer av regionernas befolkningstillväxt. Denna utbuds- och efterfrågesituation innebär att lokaler för lager och lätt industri förväntas uppvisa fortsatt stabila hyresnivåer och höga uthyrningsgrader.

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 2017 finns ännu inte tillgängliga från Eurostat.

Med 65 000 euro per capita är Stockholm det rikaste av Sagax marknadsområden, följt av Paris med 58 000 euro per capita, Helsingfors med 53 000 euro per capita och Randstad med 48 000. Som jämförelse kan konstateras att medianvärdet i EU:s 28 medlemsländer är 30 000 euro per capita. Den genomsnittliga befolkningstillväxten i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har uppgått till 1,0 % per år under perioden 2000–2017. Av Sveriges 52 regioner med mindre än 100 000 invånare har endast nio regioner haft en positiv befolkningsutveckling jämfört med år 2000. Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar mellan olika geografiska marknader. Sagax

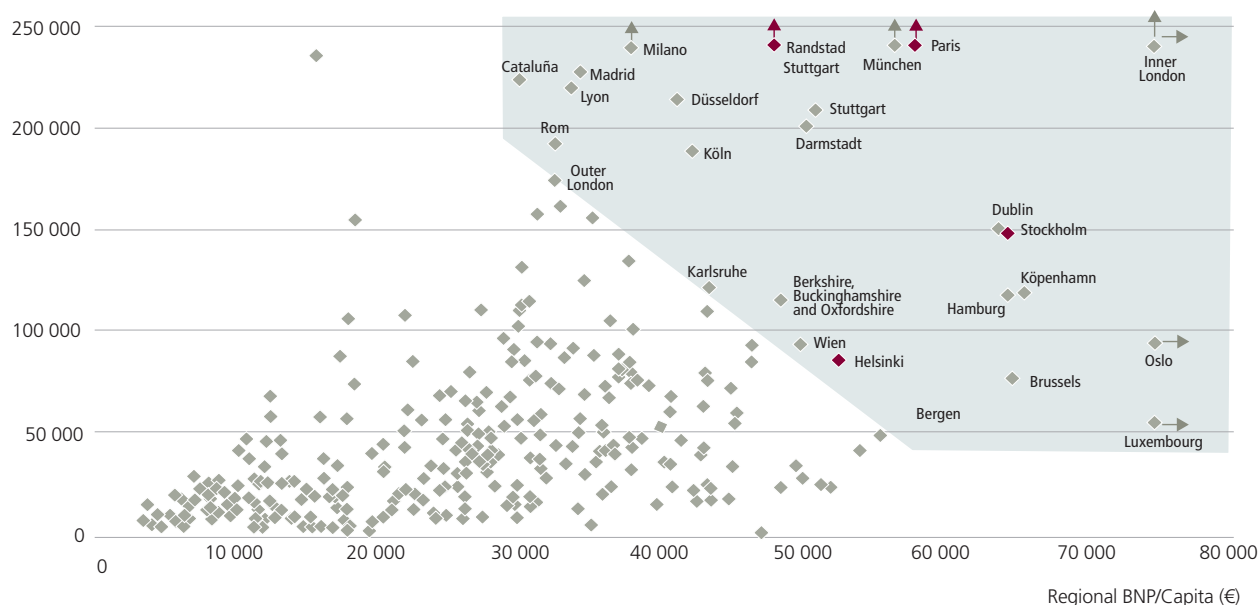
svenska fastighetsbestånd återfinns till 99 % i regioner med befolkningstillväxt varav 90 procentenheter återfinns i de tre storstadsregionerna. 79 % av det svenska beståndet, motsvarande ett fastighetsvärde om 9,9 miljarder kronor, återfinns i Stockholmsregionen.

I Finland återfinns motsvarande 96 % av Sagax fastighetsvärden i regioner med befolkningstillväxt. 86 % återfinns i Helsingforsregionen med en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt med 1,0 % sedan 2000. Bland regionerna med befolkning mellan 100 000 och 500 000 har Tammerfors- och Åboregionernas befolkningstillväxt överstigit 0,6 % per år under 1990–2018.

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 flertalet regioner har uppvisat en positiv befolkningstillväxt under perioden 2000–2017. Trenden är i övrigt densamma som i Sverige och Finland. Paris har vuxit med drygt 1,3 miljoner invånare sedan 2000, i absoluta tal en av de snabbast växande regionerna i Europa med en befolkningstillväxt om 0,6 % per år.

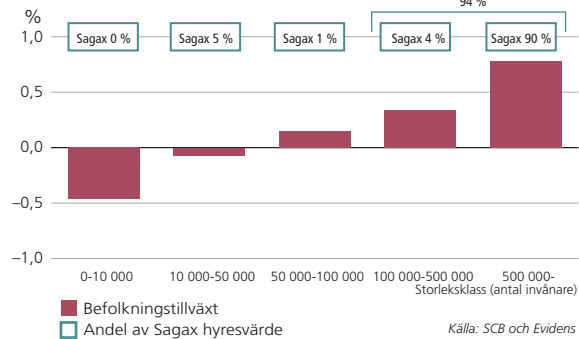
Regional BNP och BNP/capita per region 2017

Regional BNP (€ miljarder)

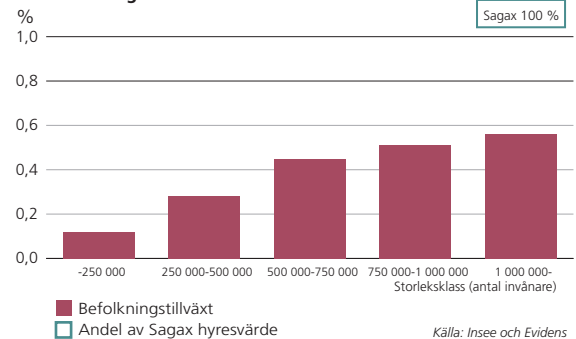


Källa: Eurostat och Evidens

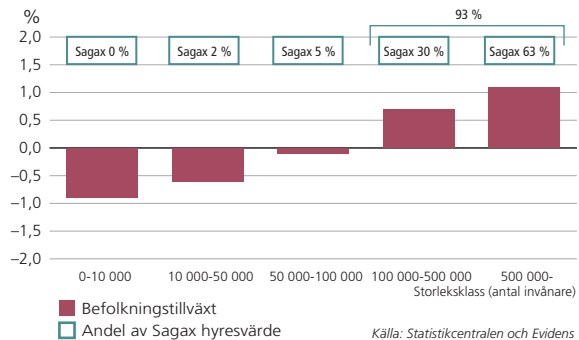
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Sveriges lokala arbetsmarknader 2000–2018



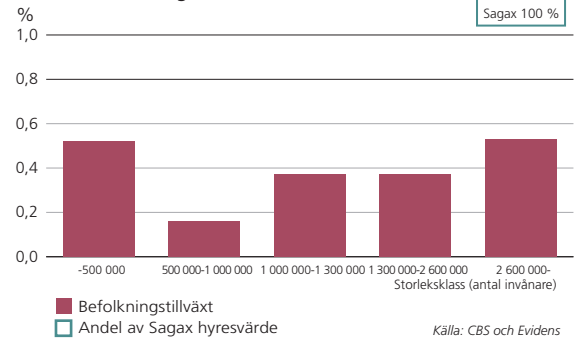
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Frankrikes regioner 2000–2018



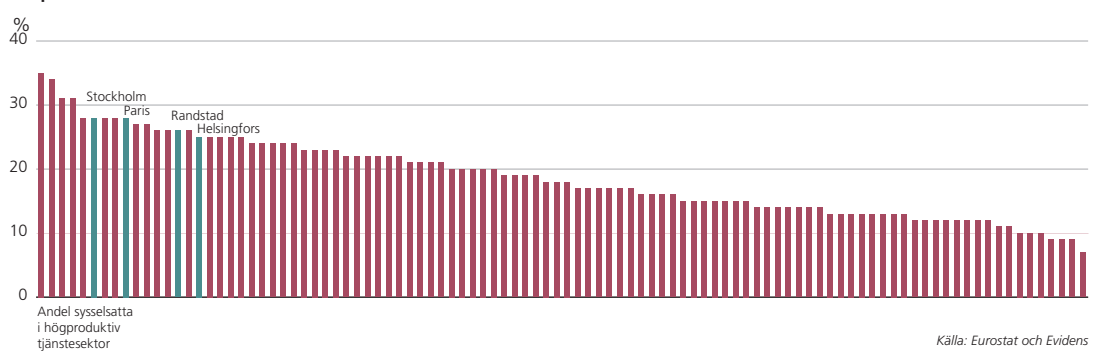
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Finlands lokala arbetsmarknader 2000–2018



Årlig procentuell befolkningstillväxt i Nederländernas regioner 2000–2018



Europas 100 största arbetsmarknader



Det tätbefolkade Nederländerna visar inte samma demografiska tillväxtnöster 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 12 % sedan 2000, en befolkningstillväxt med i genomsnitt 0,6 % 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 var andelen högutbildade i samma åldersgrupp 53 %, i Paris 60 % och i Randstad 52 %, 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 på sidan 13

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

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 2000, 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 2000 har invånarantalet i Stockholmsregionen i genomsnitt ökat med 1,4 % per år. Invånarantalet i Stockholmsregionen har under perioden stigit med totalt 28 %, motsvarande 646 100 personer.

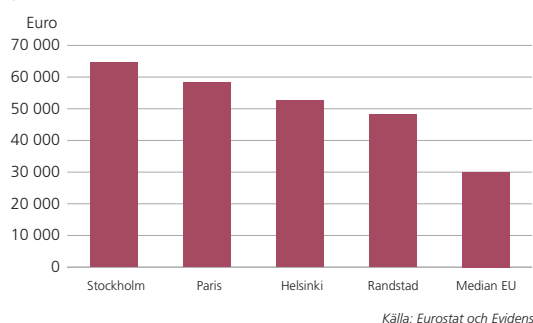
Den positiva utvecklingen gäller även den ekonomiska tillväxten. Diagrammen nedan visar regional BNP per capita samt årlig tillväxt i regional BNP i Stockholm, Helsingfors, Paris och Randstad 2000–2017. Med en årlig BNP-tillväxt om 3,6 % och en befolkningstillväxt om 1,2 % sedan 2000 tillhör till exempel Stockholmsregionen en av EU:s mest

Befolkningstillväxt i europeiska regioner 2000–2018

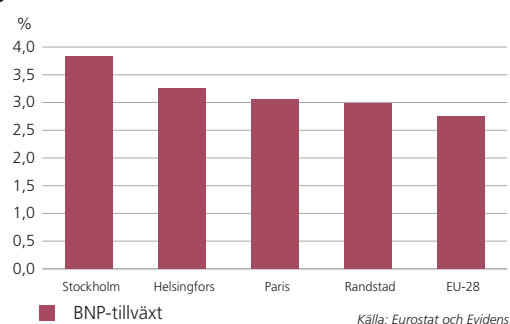
Region	Befolknings- tillväxt 2000-2018 (%)	Befolknings- tillväxt 2000-2018 (% per år)	Befolknings- tillväxt 2000-2018 (totalt antal)
Luxembourg	39	1,8	233 800
Oslo	32	1,6	413 500
Stockholm	28	1,4	646 100
Inner London (sedan 2002)	24	1,4	872 200
Bryssel	26	1,3	309 300
Dublin (sedan 2012)	7	1,2	170 600
Madrid	23	1,2	1 499 100
Wien	22	1,1	415 000
Outer London (sedan 2002)	19	1,1	1 009 500
Helsingfors	20	1,0	331 100
Köpenhamn (sedan 2007)	11	1,0	207 000
Barcelona	15	0,8	735 100
Lyon	17	0,9	1 098 300
München	15	0,8	709 900
Rom	15	0,8	895 400
Berkshire, Buckinghamshire och Oxfordshire	15	0,8	360 600
Randstad	12	0,6	983 300
Milano	12	0,6	1 191 600
Paris	11	0,6	1 286 800
Hamburg	7	0,4	135 100
Darmstadt	7	0,4	276 700
Stuttgart	5	0,3	220 600
Köln	4	0,2	199 100
Karlsruhe	4	0,2	124 900
Düsseldorf	-1	-0,1	-64 800
Median, samtliga regioner i EU	5	0,3	26 415 200

Källa: Eurostat och Evidens

Regional BNP per capita 2017



Årlig BNP-tillväxt 2000–2017



framgångsrika regioner. Även Helsingfors, Paris och Randstad har haft en utveckling som överstiger EU:s genomsnitt.

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 hyresgäst kategorier 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 visade att den genomsnittliga vinstmarginalen var väsentligt högre 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.

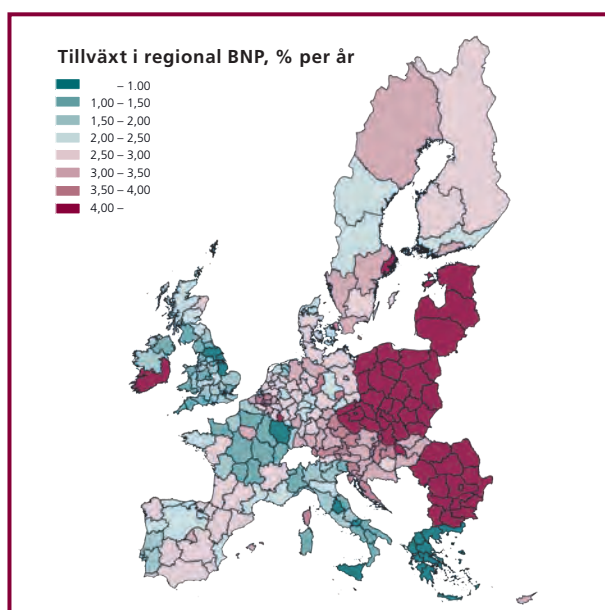
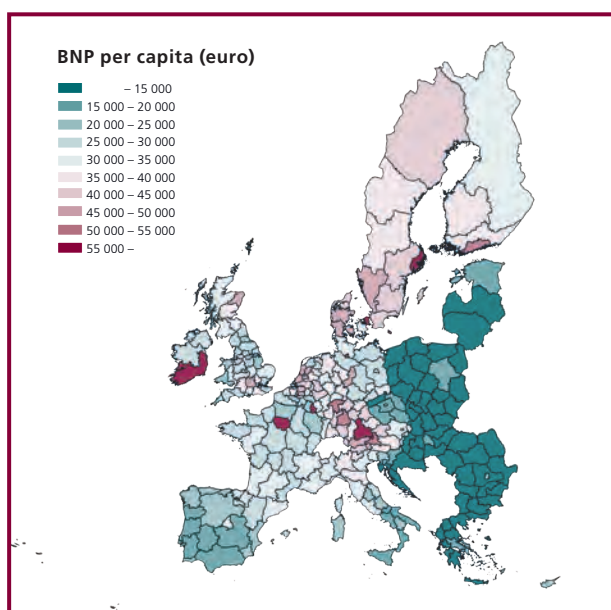
Utbudet av exploateringsmark i välbelägna lägen är begränsat samtidigt som efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser

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 1998–2018. De undersökta områdena har delats upp i tre delmarknader: centrala områden, närförort och yttre områden (se nästa sida). Mellan 1998 och 2018 har utbudet av lager, lätt industri och industrikontor i Stockholm ökat med totalt 3 % samtidigt som befolkningstillväxten varit 30 %. Skillnaderna i förändring av utbudet har varit mycket stor mellan de olika delmarknaderna.



Centralt belägna företagsområden visar ett minskat utbud med 27 % under perioden. Förändringen i utbudet är extra tydlig i Södra Hammarbyhamnen och i Mariehäll där lager, lätt industri och industrikontor har fått ge plats för bostäder och kontorsbebyggelse. Lokalutbudet i Globen/Johanneshov kommer på liknande sätt att minska när den så kallade Söderstaden utvecklas.

I närförort har utbudet av lokaler för lätt industri minskat med 37 % samtidigt som lagerlokalerna vuxit med 17 %. Totalt har arean minskat med 7 % i Stockholms närförorter. I de yttre områdena har utbudet vuxit med 85 %. Tillväxten förklaras huvudsakligen av nyproducerade anläggningar för logistik och lager, främst i områdena Jordbro (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 28 %. Utbudet av industrikontor har minskat med 5 % medan utbudet av lagerlokaler ökat med 24 %.

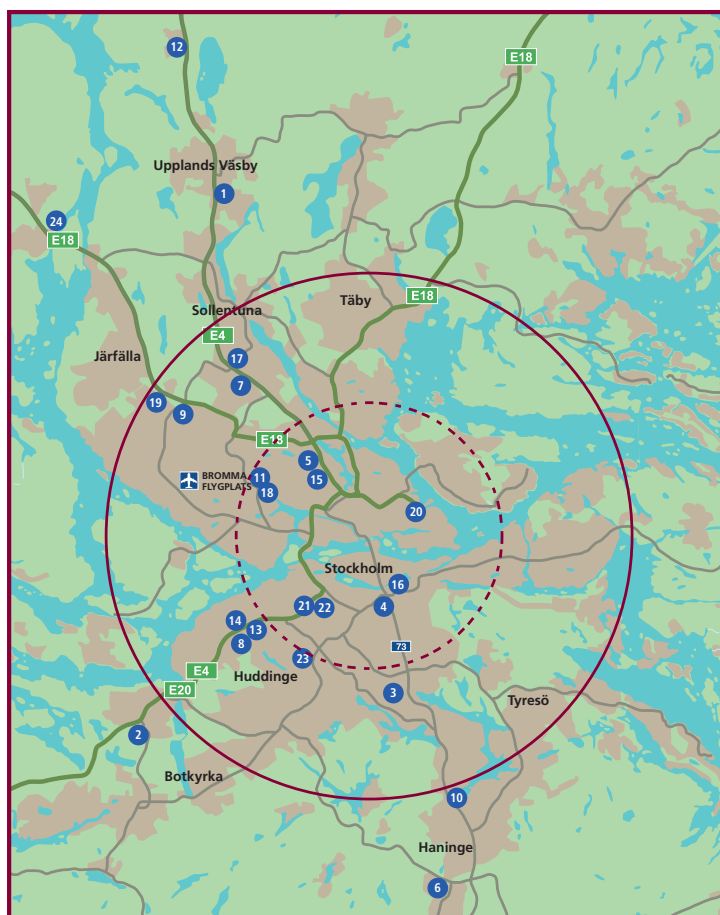
Hyresutveckling

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 på sidan 17 avseende inflationsjusterade hyror i Stockholm, Helsingfors, Paris samt Randstad.

- 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 Brunna

○ Centrala områden

○ Närförort



Utbudsförändring 1998–2018 i Stockholm (area)

Område	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industri-kontor	
Centrala områden	–27%	–36%	–18%	–27%
Närförort	17%	–37%	–7%	–7%
Yttre områden	127%	12%	37%	85%
Totalt	24%	–28%	–5%	3%

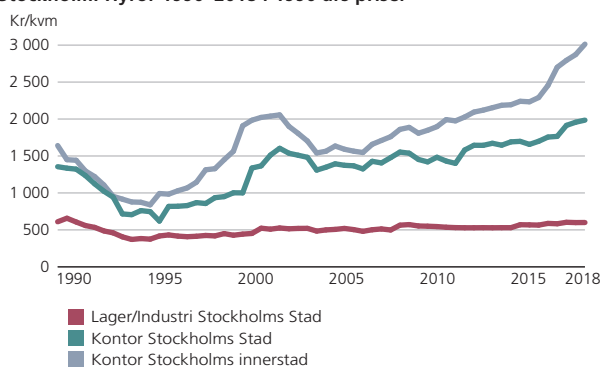
Befolkningsförändringen under perioden var +30 %.

Källa: Scb och Evidens

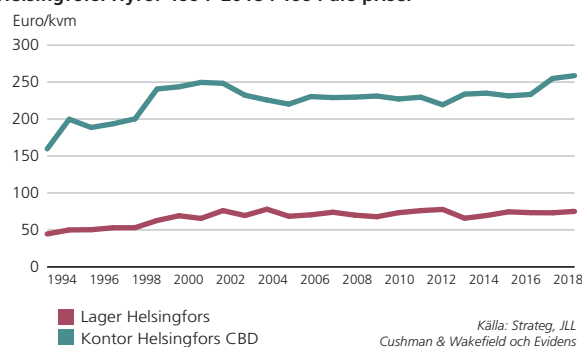
I Stockholm har hyresnivån varit svagt stigande med låg variation sedan mitten av 1990-talet och har nu återhämtat sig till 1990 års nivå. I Helsingfors har hyresnivåerna varit svagt stigande med små fluktuationer sedan 1994. Tillväxttakten har dock varit något starkare i Helsingfors än i Stockholm. Den redovisade tidsserien för Paris sträcker sig över perioden 2005–2017 och visar även den på stabila hyresnivåer för segmentet lager- och lätt industrifastigheter jämfört med kontor. I Randstad är hyresnivån sedan 2010 stabil med svagt stigande nivåer sedan 2015.

Diagrammen illustrerar att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter i de fyra 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.

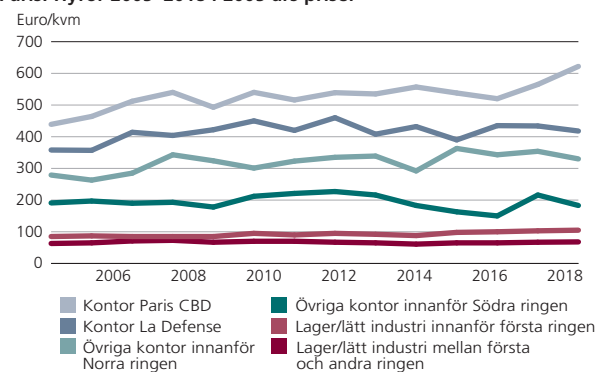
Stockholm: Hyror 1990–2018 i 1990 års priser



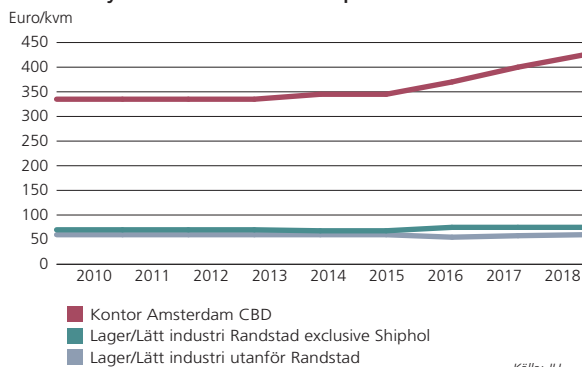
Helsingfors: Hyror 1994–2018 i 1994 års priser



Paris: Hyror 2005–2018 i 2005 års priser



Randstad: Hyror 2010–2018 i 1990 års priser



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Den 31 december 2018 omfattade Sagax fastighetsbestånd 512 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 850 000 kvadratmeter. De två största marknadsområdena Stockholm och Helsingfors motsvarade 56 % av marknadsvärdet och 51 % av hyresvärdet. Det årliga hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 510 respektive 2 378 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 95 % respektive 6,0 år.

MARKNADSOMRÅDEN

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Helsingfors, Finland universitetsstäder, Paris, Nederländerna, Sverige övrigt, Finland övrigt samt Övriga Europa. Sagax största marknadsområde, Stockholm, omfattar 34 % av det totala marknadsvärdet och 27 % av hyresvärdet, se tabell respektive digram nedan.

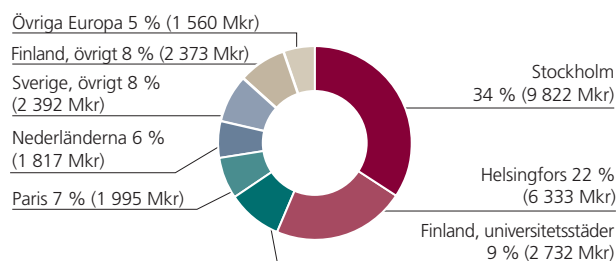
HYRESAVTALSSTRUKTUR

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 Nederländerna ombesörjer och bekostar hyresgästerna normalt även

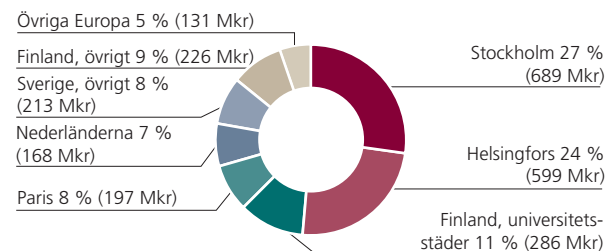
fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna, så kallade triple netavtal. Avtalspart för mediaförsörjningen, det vill säga värme, elektricitet samt VA, kan skilja sig mellan bestånden i Stockholm, Helsingfors och Paris jämfört med övriga marknadsområden. De flesta fastigheter utanför Stockholm, Helsingfors, Paris och Nederländerna har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är vanligtvis uthyrda med triple netavtal med långa löptider. Andelen hyresintäkter hänförlig till hyreskontrakt med hyrestillägg beroende av konsumentprisindex (KPI) eller liknande index uppgick till 99 % (99 %) vid årsskiftet.

Sagax har en diversifierad avtalsstruktur, vilket stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn uthyrningsgrad. För att ytterligare begränsa risken för minskade hyresintäkter eftersträvar Sagax dels att skapa långsiktiga relationer med bolagets hyresgäster och dels att uppnå en god diversifiering av hyresavtalens längd och storlek.

Fastigheternas marknadsvärde



Fastigheternas hyresvärde



Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2018-12-31		2018		Ekonomisk uthyrningsgrad	2018		Fastighets-kostnader		Drift-netto, Mkr ¹⁾	Direktavkastning ¹⁾
			Marknadsvärde Mkr	kr/kvm	Hyresvärde Mkr	kr/kvm		Hyres-intäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Mkr	kr/kvm ¹⁾		
Stockholm	81	644 000	9 822	15 200	689	1 070	95 %	655	7	-131	-204	512	5,2 %
Helsingfors	71	575 000	6 333	11 000	599	1 042	89 %	533	2	-119	-207	395	6,8 %
Finland, universitetsstäder	62	304 000	2 732	9 000	286	941	97 %	277	-	-46	-151	204	8,4 %
Paris	48	219 000	1 995	9 100	197	900	97 %	192	2	-41	-189	129	7,2 %
Nederländerna	33	222 000	1 817	8 200	168	757	95 %	159	4	-7	-30	123	8,5 %
Sverige, övrigt	47	407 000	2 392	5 900	213	523	99 %	211	-	-11	-27	195	8,2 %
Finland, övrigt	150	338 000	2 373	7 000	226	669	98 %	221	15	-27	-80	213	8,4 %
Övriga Europa	20	140 000	1 560	11 100	131	936	99 %	130	-	-9	-62	115	7,5 %
Delsumma	512	2 850 000	29 024	10 200	2 510	881	95 %	2 378	30	-391	-137	1 886	6,8 %
Ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-17	-6	-17	-
Totalt	512	2 850 000	29 024	10 200	2 510	881	95 %	2 378	30	-408	-143	1 869	6,8 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 545 hyresavtal med cirka 1 000 hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid periodens utgång.

Av tabellen framgår att 1 536 hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 82 % av Sagax kontrakterade årshyra. Sagax var därutöver part i sex hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens kontrakterade årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % av Sagax kontrakterade årshyra. Endast tre av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 8 % av koncernens kontrakterade årshyra.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. 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 minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad.

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2019	679	246 000	249	10 %
2020	248	343 000	304	13 %
2021	148	277 000	241	10 %
2022	141	296 000	290	12 %
2022	113	213 000	216	9 %
>2023	216	1 334 000	1 079	45 %
Totalt	1 545	2 708 000	2 378	100 %

Hyresduration

Marknadsområde	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Stockholm	81	386	4,5
Helsingfors	71	358	5,0
Finland, universitetsstäder	62	279	5,4
Paris	48	163	5,9
Nederländerna	33	85	6,3
Sverige, övrigt	47	51	9,3
Finland, övrigt	150	187	5,4
Övriga Europa	20	36	14,5
Totalt/genomsnitt	512	1 545	6,0

HYRESGÄSTER

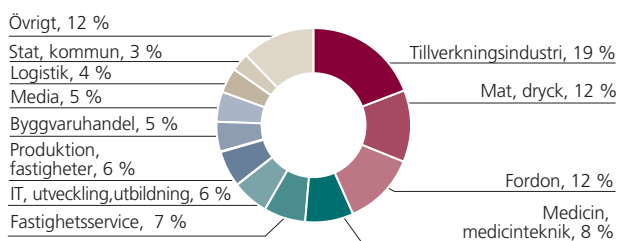
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. 19 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter kommer från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, 12 % från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning samt 12 % från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga branscherna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

Vid årsskiftet motsvarade hyresvärdet hänförligt till de tio största hyresgästerna 32 % av de totala kontrakterade hyresintäkterna, fördelade på 239 separata hyresavtal. Hyresdurationen för dessa uppgick till 8,6 år i genomsnitt. Den enskilt största hyresgästen är den amerikanska medicinteknikkoncernen Baxter med verksamhet i mer än 100 länder. Baxter svarade vid årsskiftet för 6,2 % 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 Sanomala. I beskrivningarna av marknadsområdena på sidorna 26-34 redovisas de största hyresgästerna per marknadsområde.

Fördelning hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Kontrakterad årshyra	Andel	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr	Hyresduration, år
> 2 %	199	8 %	3	66	12
1-2 %	224	9 %	6	37	6
< 1 %	1 954	82 %	1 536	1	5
	2 378	99 %	1 545	2	6

Branschexponering för hyresvärde



DIREKTAVKASTNING

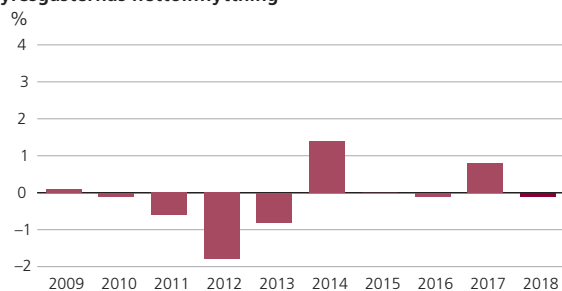
Den redovisade direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 6,8 % (6,9 %). I diagram nedan förklaras hur direktavkastningen under 2018 påverkats av investeringar, försäljningar, värdeförändringar och valutaeffekter.

HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt redovisat låga hyresförluster, se nedanstående tabell. Under 2018 uppgick hyresförlusterna till 1,6 (0,1) miljoner kronor. Förlusterna motsvarade 0,1 % (0,0 %) av omsättningen under året.

Hyresförluster

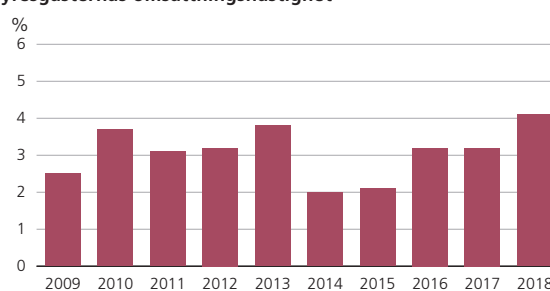
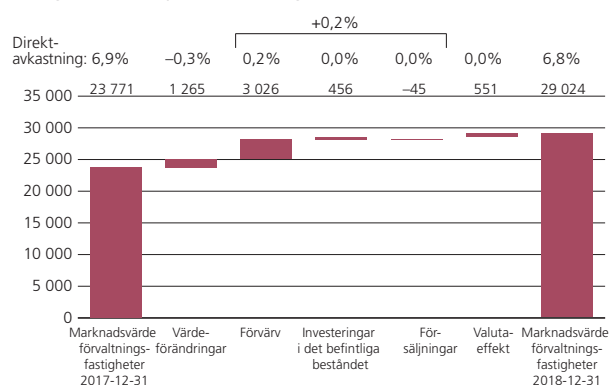
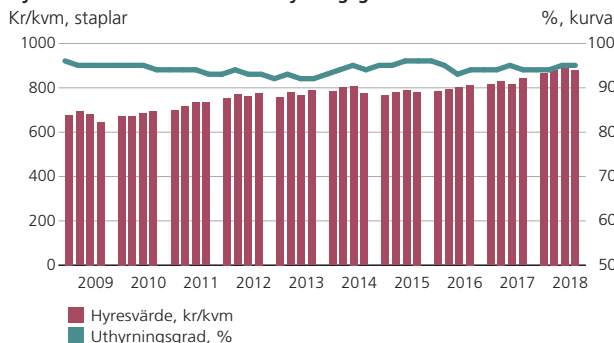
År	Hyresförluster, Mkr	Andel av omsättning, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
2009	0,2	0,0	95
2010	0,1	0,0	94
2011	0,2	0,0	93
2012	2,5	0,3	93
2013	0,0	0,0	92
2014	0,2	0,0	94
2015	0,6	0,0	96
2016	0,1	0,0	94
2017	0,1	0,0	94
2018	1,6	0,1	95

Hyresgästernas nettoinflyttning**UTHYRNINGSARBETE**

Av nedanstående stapeldiagram framgår att Sagax haft en omsättningshastighet av hyresgäster om 4,1 % (3,2 %) under 2018. 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 2018 uppgick till -0,1 % (0,8 %). Nettoinflyttningen har beräknats genom att nettot av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförts med genomsnittligt hyresvärde under året. Förändringar i fastighetsportföljens sammansättning under året har medfört att den ekonomiska uthyrningsgraden ökat till 95 % (94 %).

Diagrammet över hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad åskådliggör hur uthyrningsgraden överstigit 90 % under perioden 2009-2018.

Hyresgästernas omsättningshastighet**Fastighetsportföljens utveckling 2018****Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad**

VAKANSGRAD**Den ekonomiska vakansgradens förändring**

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (94 %) vid årsskiftet 2018/2019. Under året har vakansvärdet ökat med 89 (60) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 86 (75) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 19 (16) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut, en ökning med 3 miljoner kronor under 2018. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 75 % (80 %) 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 132 (122) miljoner kronor, en nettoökning med 10 miljoner kronor under året. Förvärv av fastigheter med vakanser 2018 har ökat vakansvärdet med 6 miljoner kronor. Utgående vakansvärde har reducerats med 5 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar.

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

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 49 (41) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 5 (0) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 44 (41) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 26 miljoner kronor under 2019, 1 miljon kronor under 2020 och 18 miljoner kronor under 2021 eller därefter. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 29 (9) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 152 (154) miljoner kronor. 15 (32) miljoner kronor avser avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej avflyttats och nyuthyrningar som ännu inte inflyttats.

Vakanser 1 januari 2019¹⁾

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	81	645 000	689	33	5 %	30 000	5 %
Helsingfors	71	575 000	599	66	11 %	67 000	12 %
Finland, universitetsstäder	62	304 000	286	10	3 %	13 000	4 %
Paris	48	219 000	197	6	3 %	5 000	2 %
Nederländerna	33	222 000	168	9	5 %	11 000	5 %
Sverige, övrigt	47	407 000	213	2	1 %	2 000	0 %
Finland, övrigt	150	338 000	226	5	2 %	13 000	4 %
Övriga Europa	20	140 000	131	1	1 %	1 000	1 %
Totalt	512	2 850 000	2 510	132	5 %	141 000	5 %

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

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2019	14
2020	1
2021	2
2022	0
2023	1
>2024	1
Totalt	19

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2019	37	26
2020	3	1
2021	2	17
2024	1	1
Totalt	43	44

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2018	2017
Ingående vakans respektive år	122	121
Avflyttningar	89	60
Inflyttningar	-86	-75
Förändring av lämnade rabatter	2	5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	6	22
Vakansvärde, försålda fastigheter	-5	-8
Rivning av byggnad	-	-5
Valutakursförändring	4	2
Utgående vakansvärde	132	122
Uppsagt för omförhandling	5	0
Uppsagda avtal, ej avflyttat	44	41
Nyuthyrning, ej inflyttat	-29	-9
Justerat utgående vakansvärde	152	154

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under 2018 har 3 482 miljoner kronor investerats, varav 3 026 miljoner kronor avsåg förvärv och 456 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Fastigheter har avyttrats för totalt 24 miljoner kronor under året.

Nettoinvesteringen uppgick till 3 437 miljoner kronor.

FASTIGHETSFÖRÄRV

Sagax har under 2018 förvärvat 48 (91) fastigheter för totalt 3 026 (1 382) miljoner kronor, se nedan. I Finland, Frankrike och Nederländerna förvärvades fastigheter för totalt 2 736 miljoner kronor, motsvarande 90 % av koncernens fastighetsförvärv under året.

Vid årets slut fanns avtal tecknade om förvärv av åtta fastigheter för totalt 410 miljoner kronor i Finland och Frankrike. Dessa fastigheter hade ej tillträtt vid årsskiftet.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2018 avyttrades 31 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 43 400 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 24 miljoner kronor. Fastighetsförsäljningarna redovisas i tabell på sidan 23.

Vid årets slut hade Sagax ingått avtal om försäljning av fastigheter i Sverige och Frankrike för totalt 255 miljoner kronor som frånträds efter årets utgång.

Fastighetsförvärv januari-december 2018

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Murmästare-Ämbetet 2	Stockholm	Stockholm	7 937
Konsumenten 1	Stockholm	Stockholm	7 896
Klingan 3	Huddinge	Stockholm	1 830
Råfilmen 1	Stockholm	Stockholm	1 410
Veddesta 2:42	Järfälla	Stockholm	4 380
Mänkimiehentie 4	Esbo	Helsingfors	18 440
63 Grande rue	Survilliers	Paris	39 753
Rue de la Prairie	Villebon-Sur-Yvette	Paris	6 300
Chroomstraat 140	Zoetermeer	Nederländerna	7 240
Huis ter Heideweg 18-56	Zeist	Nederländerna	20 258
Innovatieweg 12	Terneuzen	Nederländerna	2 626
Kwartelweg 1	Moerdijk	Nederländerna	6 458
Innovatieweg 6	Terneuzen	Nederländerna	6 425
Hallitie 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	3 578
Lumijointie 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	6 778
Mittarikuja 5	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	7 200
Moreenikuja 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	6 018
Vihikari 10	Kempele	Finland, universitetsstäder	18 087
100 Rue de Reckem	Neuville-en-Ferrain	Övriga Europa	17 397
Kvartal 1			190 011
Ahjokatu 26	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	2 252
Het Zuiderkruis 11	Den Bosch	Nederländerna	4 270
Admiraal de Ruyterstraat 2	Schiedam	Nederländerna	10 683
Grasbeemd 12	Helmond	Nederländerna	2 711
Innovatieweg 10	Terneuzen	Nederländerna	3 745
Lieudit "La Fosse Montalbot" - 26 Chermin du Port Brun	Vigneux-sur-Seine	Paris	2 076
56 Boulevard de Beaubourg	Emerainville	Paris	999
4 rue Galvani	Massy	Paris	803
Kvartal 2			27 539
Klinkkerikkari 2	Vanda	Helsingfors	6 286
Metsälehmuksentie 6	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	13 924
Patamäenkatu 7	Tammerfors	Finland, universitetsstäder	25 815
9 rue du Buisson aux Fraises	Massy	Paris	8 481
Groothandelsweg 5	Delfgauw	Nederländerna	3 713
Innovatieweg 8	Terneuzen	Nederländerna	4 632
4 rue des Alpes, Zone d'Activité Est	Lyon	Övriga Europa	2 749
Kvartal 3			65 600

Fastighetsförvärv januari-december 2018

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Tikkurilantie 5	Vanda	Helsingfors	62 297
Metsäravio 2	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	1 113
Hautalankatu 19	Tammerfors	Finland, universitetsstäder	2 818
Hautalankatu 20	Tammerfors	Finland, universitetsstäder	2 632
Hautalankatu 31	Tammerfors	Finland, universitetsstäder	2 310
ZAC Le Bois Rochefort	Cormeilles-en-Parisis	Paris	–
20-24 rue de Ballon	Noisy-Le-Grand	Paris	5 831
4 route de Paray	Wissous	Paris	2 250
Ekkersijt 7501	Son en Breugel	Nederländerna	3 499
Esp 100	Eindhoven	Nederländerna	3 670
Esp 125	Eindhoven	Nederländerna	3 788
Esp 241	Eindhoven	Nederländerna	2 919
Kopersteden 1	Enschede	Nederländerna	20 713
Proostwetering 30	Utrecht	Nederländerna	8 503
Kvartal 4			119 343
Totalt			402 493

Fastighetsförsäljningar januari-december 2018

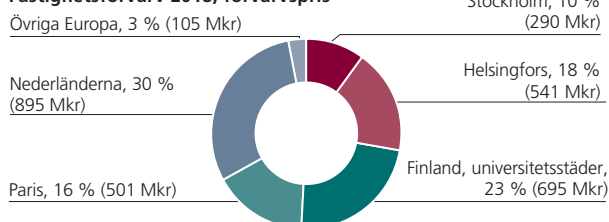
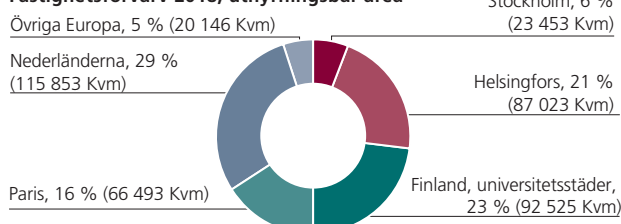
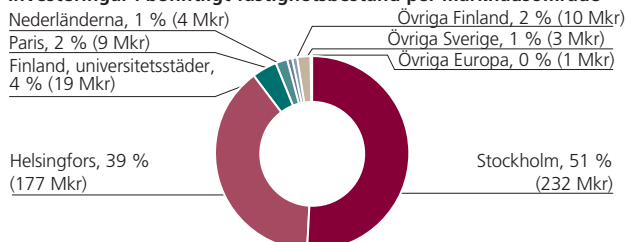
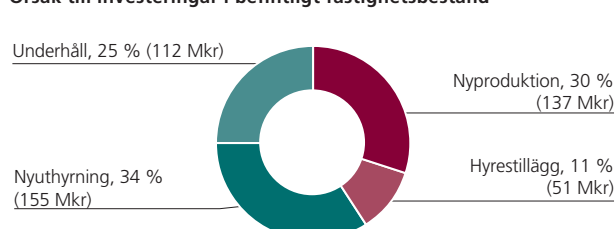
Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Hillerstorp 3:106	Gnosjö	Sverige, övrigt	23 450
Pertuntie 1	Tusby	Helsingfors	210
Helsingintie 10	Högfors	Finland, övrigt	320
Helsingintie 25	Högfors	Finland, övrigt	588
Jousitie 29	Joutsa	Finland, övrigt	846
Keskustie 7	Lojo	Finland, övrigt	170
Naarkoskentie 1	Pukkila	Finland, övrigt	235
Oklaholmankatu 1	Kemi	Finland, övrigt	658
Perttulantie 5	Ypäjä	Finland, övrigt	450
Savontie 21	Rautavaara	Finland, övrigt	793
Turuntie 1	Aura	Finland, övrigt	1 115
Hauhontie 11	Tavastehus	Finland, övrigt	868
Kurkelankatu 2	Forssa	Finland, övrigt	502
Kvartal 1			30 205
Keskuskatu 7	Mäntä-Filpula	Finland, övrigt	1 022
Rautatienkatu 19	Iitti	Finland, övrigt	780
Iisvedentie 2	Suonenjoki	Finland, övrigt	680
Jämsänkioskentie 8	Jämsä	Finland, övrigt	204
Savontie 2	Mäntyharju	Finland, övrigt	920
Nallenpolku 2	Kotka	Finland, övrigt	557
Kauppakuja 2	Kolari	Finland, övrigt	1 108
Rautjärventie 92	Rautjärvi	Finland, övrigt	585
Tehtaantie 21	Mäntä-Filpula	Finland, övrigt	850
Jukolantie 6	Kouvola	Finland, övrigt	381
Kitkantie 17	Kuusamo	Finland, övrigt	1 375
Kvartal 2			8 462
Valtakatu 37-39	Kouvola	Finland, övrigt	1 704
Särkikuja 1	Kolari	Finland, övrigt	288
Vanamotie 19	Kotka	Finland, övrigt	350
Salonaukio 7	Lahtis	Finland, övrigt	700
Kvartal 3			3 042
Kanakouluntie 15	Tavastehus	Finland, övrigt	261
Laaksotie 2	Ii	Finland, övrigt	1 221
Siekkilänkatu 2	S:t Michel	Finland, övrigt	246
Kvartal 4			1 728
Totalt			43 437

SAGAX INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Sagax har under 2018 investerat 454 (341) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 232 (157) miljoner kronor i Stockholm och 177 (118) miljoner kronor i Helsingfors. 51 (29) miljoner kronor av investeringarna avsåg anpassning av lokaler för befintliga hyresgäster mot ersättning i form av ökad hyresnivå samt förlängda hyresavtal. 155 (87) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar. 137

(185) miljoner kronor investerades i nybyggnation och 112 (40) miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll av till exempel tak. Därutöver har löpande underhåll om 59 (43) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2018.

Sagax har kontrakterade åtaganden om framtida hyresgästanpassningar uppgående till högst 110 miljoner kronor.

Fastighetsförvärv 2018, förvärvspris**Fastighetsförvärv 2018, uthyrningsbar area****Investeringar i befintligt fastighetsbestånd per marknadsområde****Orsak till investeringar i befintligt fastighetsbestånd**

SAGAX NETTOINVESTERINGAR 2018

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2018 uppgick till 14 % 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 2018

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 173 miljoner kronor, vilket motsvarar 38 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Gjutmästaren 8 i Stockholm, 77 miljoner kronor

Nybyggnation av lager och verksamhetslokaler med tillhörande kontor och garage. Byggnationen påbörjades under 2018 och färdigställande är beräknat till inledningen av 2021. Totalt omfattar nybyggnationen 19 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Lokalerna är fullt uthyrda.

Elektra 11 i Stockholm, 37 miljoner kronor

I samband med nyuthyrningar om totalt 6 200 kvadratmeter till K-Rauta och Prodoc har anpassningar gjorts. I investeringen ingår också renovering av fönster samt markarbeten och asfaltering. Fastigheten förvärvades 2017 med en vakansgrad om 95 %. Efter uthyrningarna uppgår ekonomisk vakans till 25 %.

Säsköti 8 i Helsingfors, 33 miljoner kronor

Omybyggnation har skett för nyuthyrning till fem hyresgäster om totalt 5 000 kvadratmeter. Vakansen efter omybyggnation har minskat från 95 % till 28 %.

Heden 1 i Stockholm, 13 miljoner kronor

Anpassning har skett åt ny hyresgäst som hyr hela fastigheten. Investeringen påbörjades 2017 och uppgår till totalt 14 miljoner kronor.

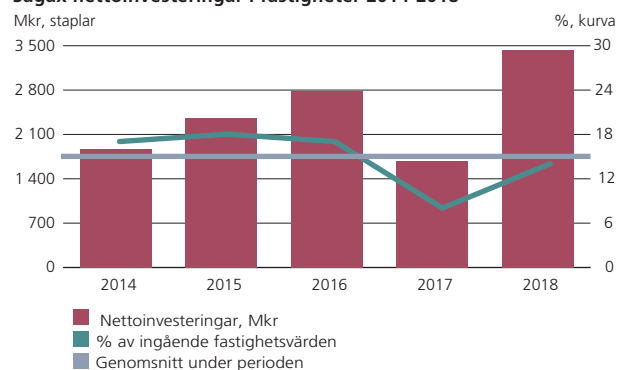
Kiitoradantie 14 i Helsingfors, 13 miljoner kronor

I samband med nyuthyrning om totalt 3 300 kvadratmeter till två hyresgäster har anpassningar gjorts för lager och produktion.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR VID ÅRSSKIFTET

Sagax hade vid årsskiftet fyra pågående investeringar med en investeringsvolym överstigande 10 miljoner kronor, se nedan.

Det fanns pågående projekt vid årsskiftet med en beräknad investering om totalt 636 miljoner kronor varav 200 miljoner kronor investerats under 2018.

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter 2014-2018**Pågående projekt**

Pågående projekt överstigande 10 miljoner kronor

Fastighet	Kommun	Avseende	Projektarea, kvm	Beräknad investering, Mkr	Kvarvarande investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Gjutmästaren 8	Stockholm	Nybyggnation	19 000	365	287	2021
Muovikatu 4	Hyvinge	Renovering / Nybyggnation	6 000	32	27	2019
Olarinluoma 8	Esbo	Nybyggnation	6 000	51	49	2019
Tuna Äng 3	Botkyrka	Tillbyggnation	2 400	47	36	2019
Delsumma			33 400	495	399	
Pågående projekt understigande 10 miljoner kronor				141	37	2019
Totalt pågående projekt 31 december 2018				636	436	

Marknadsområde Stockholm

I Stockholm omfattade Sagax fastighetsbestånd 81 fastigheter med 644 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 689 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 4,5 år vid årets utgång.

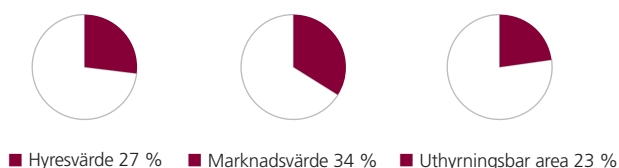
Korta fakta

	2018	2017
Antal fastigheter	81	76
Uthyrningsbar area, kvm	644 000	623 000
Hyresvärde, Mkr	689	624
Ekonomisk vakansgrad, %	5	6
Hyresduration, år	4,5	4,7
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	9 822	8 670
Förvaltningsresultat, Mkr	330	317
Direktavkastning per 31 december, %	5,2	5,3

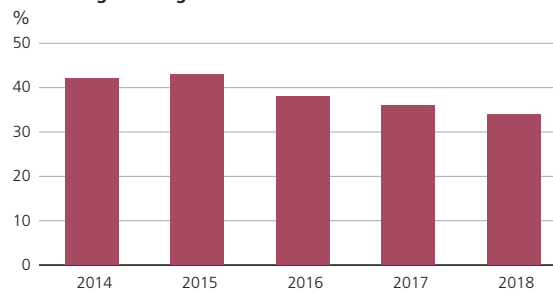
De fem största hyresgästerna motsvarande 20 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

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 fastigheters marknadsvärde



Stockholm är en av Sagax huvudmarknader. 34 % respektive 27 % av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns här. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattade 81 fastigheter med 644 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 386 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 636 (569) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 330 (317) miljoner kronor under 2018. Driftnettot ökade med 11 % till 512 (459) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv och minskad vakans.

Durationen för hyresavtalen i Stockholmsområdet uppgick per 31 december 2018 till 4,5 (4,7) år. Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm har under 2018 sjunkit från 6 % till 5 %.

Sagax har under året tecknat 35 nya hyresavtal omfattande en uthyrningsbar area om totalt 80 000 kvadratmeter samtidigt som 15 hyresavtal om totalt 83 000 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 23 avtal om totalt 51 000 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 29 000 kvadratmeter.



På Stockholm Gjutmästaren 8 i Ulvsunda industriområde i Bromma pågår nybyggnation av lager- och verksamhetslokaler om 19 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Lokaler är fullt uthyrd. Byggnationen påbörjades under 2018 och färdigställande beräknas till inledningen av 2021.

Under 2018 har 232 (157) miljoner kronor investerats i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. På sidan 25 presenteras i korthet tre investeringar som tillsammans motsvarade 127 miljoner kronor, 55 % av marknadsområdets investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2018 förvärvades fem fastigheter med en uthyrningsbar area om sammanlagt 23 500 kvadratmeter för 290 miljoner kronor, se även sidan 22. Murmästare-Ämbetet 2 och Konsumenten 1 i Stockholms stad var de största av dessa investeringar med en uthyrningsbar area om 7 900 kvadratmeter vardera. Inga fastigheter i Stockholm har avyttrats under året.

Marknadsområde Helsingfors

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors omfattade 71 fastigheter med 575 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 599 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,0 år vid årets utgång.

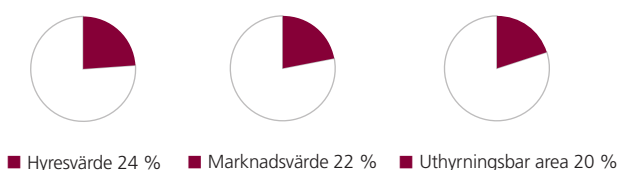
Korta fakta

	2018	2017
Antal fastigheter	71	69
Uthyrningsbar area, kvm	575 000	489 000
Hyresvärde, Mkr	599	525
Ekonomisk vakansgrad, %	11	11
Hyresduration, år	5,0	4,7
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 333	5 013
Förvaltningsresultat, Mkr	315	291
Direktavkastning per 31 december, %	6,8	7,5

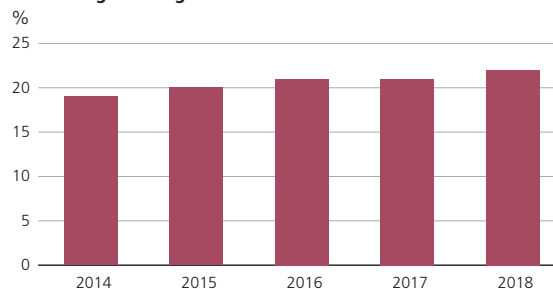
De fem största hyresgästerna motsvarande 29 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Bilia	Bilförsäljning och service. Ägs av Volvo Cars
DSV	Transport och logistik
Kesko	Centrallager för dagligvaror
Nokia Solutions and Networks	Leverantör av mobila bredbandslösningar
Sanoma	Media- och utbildningsföretag

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Helsingfors omfattade vid årsskiftet 71 fastigheter med 575 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 20 % av Sagax uthyrningsbara area och 24 % 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 358 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,0 (4,7) år. Hyresintäkterna uppgick till 512 (464) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 315 (291) miljoner kronor under året. Driftnettot ökade med 7 % till 395 (368) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2017 och 2018.

Sagax har under 2018 investerat 177 (118) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. På sidan 25 redogörs för två investeringar om sammanlagt 46 miljoner kronor. Investeringarna motsvarade 26 % av investeringarna i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd under 2018. Sagax har under året tecknat nya hyresavtal med en uthyr-

ningsbar area om totalt 84 000 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 78 300 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 75 700 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 8 300 kvadratmeter under 2018.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2018 har tre fastigheter förvärvats i Helsingfors för 541 miljoner kronor omfattande sammanlagt 87 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Tikkurilantie 5 i Vanda var den största av dem med en uthyrningsbar area om 62 300 kvadratmeter. Totalt har 718 (305) miljoner kronor investerats i marknadsområdet, motsvarande 19 % (18 %) av Sagax investeringar under 2018. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 22.

En fastighet med en uthyrningsbar area om 210 kvadratmeter avyttrades under året.

Marknadsområde Finland, universitetsstäder

Sagax fastighetsbestånd i Finland, universitetsstäder omfattade 62 fastigheter med 304 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 286 miljoner kronor.

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,4 år vid årets utgång.

Korta fakta

	2018	2017
Antal fastigheter	62	50
Uthyrningsbar area, kvm	304 000	211 000
Hyresvärde, Mkr	286	178
Ekonomisk vakansgrad, %	3	2
Hyresduration, år	5,4	6,3
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 732	1 826
Förvaltningsresultat, Mkr	150	81
Direktavkastning per 31 december, %	8,4	8,6

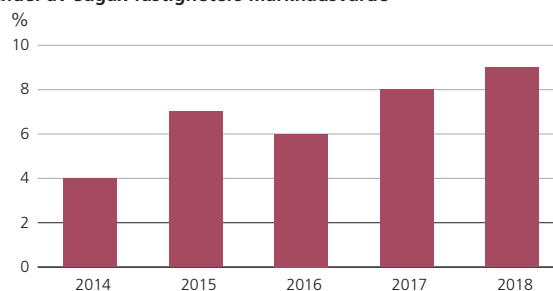
De fem största hyresgästerna motsvarande 40 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

BE Group	Stålgrossist
Framery	Leverantör av ljudisolerade kontorsbås
Lauri Vähälä	Transport och logistik
Nokia Solutions and Networks	Leverantör av mobila bredbandslösningar
Volvo	Serviceanläggningar för lastbilar

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Finland, universitetsstäder omfattade vid årsskiftet 62 fastigheter med 304 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 11 % av Sagax uthyrningsbara area och 11 % av hyresvärdet i koncernen.

Marknadsområdet består av städerna Jyväskylä, Tammerfors, Uleåborg samt Åbo.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 279 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,4 år. Hyresintäkterna uppgick till 249 (132) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 150 (81) miljoner kronor under året. Driftnettot ökade med 65 % till 204 (124) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2017 och 2018.

Sagax har under 2018 investerat 19 (–) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Under året har det tecknats nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 11 000 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 7 600 kvadratmeter har förlängts.

Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 11 100 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till –100 kvadratmeter under 2018.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2018 har tolv fastigheter förvärvats i marknadsområdet omfattande sammanlagt 92 500 kvadratmeter uthyrningsbar area. Totalt har 713 (359) miljoner kronor investerats i marknadsområdet, motsvarande 20 % av Sagax investeringar under 2018. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 22.

Inga fastigheter har avyttrats i marknadsområdet under året.

Marknadsområde Paris

Sagax fastighetsbestånd i Paris omfattade 48 fastigheter med 219 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 197 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,9 år vid årets utgång.

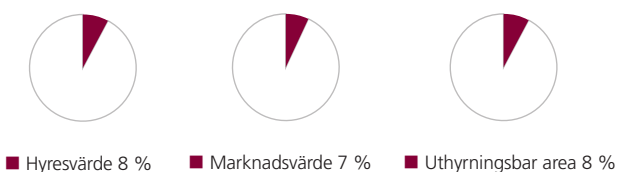
Korta fakta

	2018	2017
Antal fastigheter	48	39
Uthyrningsbar area, kvm	219 000	152 000
Hyresvärde, Mkr	197	137
Ekonomisk vakansgrad, %	3	5
Hyresduration, år	5,9	9,4
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 995	1 386
Förvaltningsresultat, Mkr	98	48
Direktavkastning per 31 december, %	7,2	6,2

De fem största hyresgästerna motsvarande 38 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Enedis	Elnätsoperatör
JPG Staples	Försäljning av kontorsmaterial
Lyonnais des Eaux France	Vatten- och vattenreningstjänster. Ägs av Suez
Sego IDF	Tryckeri
SUEZ Group	Återvinnings- och avfallshanteringsföretag

Andel av Sagax



Vid utgången av 2018 hade Sagax 48 fastigheter med 219 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i marknadsområde Paris. Det utgör 8 % av uthyrningsbar area och 8 % av hyresvärdet i koncernen.

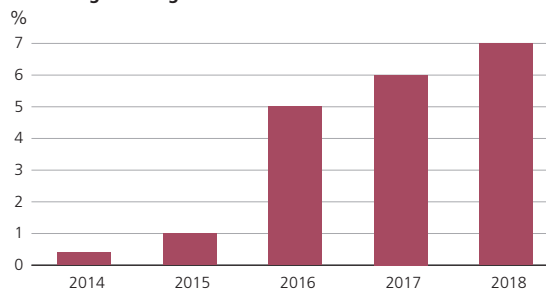
FÖRVALTNING

Marknadsområdets hyresintäkter var vid årsskiftet fördelade på 163 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,9 (9,4) år. Hyresintäkterna uppgick till 168 (104) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 98 (48) miljoner kronor under året. Driftnettot ökade med 71 % till 129 (75) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2017 och 2018 men även till följd av minskad vakans.

Sagax har under 2018 investerat 8 (48) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat 21 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 6 000 kvadratmeter samtidigt som fem hyresavtal om totalt 2 500 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 19 avtal om totalt 4 400 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 1 600 kvadratmeter under 2018.

Andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2018 har nio fastigheter förvärvats i Paris för 501 miljoner kronor. Sammanlagt omfattade förvärven 66 500 kvadratmeter uthyrningsbar area. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 22.

Marknadsområde Nederländerna

Sagax fastighetsbestånd i Nederländerna omfattade 33 fastigheter med 222 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 168 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 6,3 år vid årets utgång.

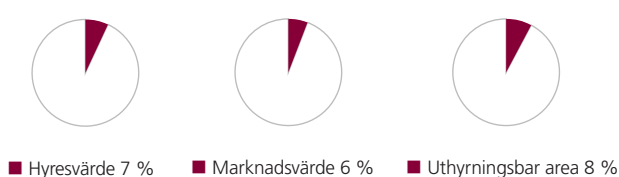
Korta fakta

	2018	2017
Antal fastigheter	33	16
Uthyrningsbar area, kvm	222 000	105 000
Hyresvärde, Mkr	168	81
Ekonomisk vakansgrad, %	5	2
Hyresduration, år	6,3	6,4
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 817	850
Förvaltningsresultat, Mkr	81	40
Direktavkastning per 31 december, %	8,5	8,8

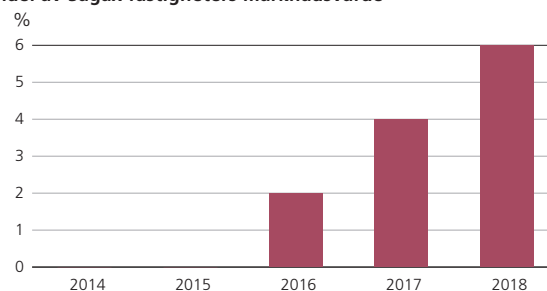
De fem största hyresgästerna motsvarande 34 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Engie Services	Leverantör av tekniktjänster
Motrac Intern Transport	Säljer och hyr ut maskiner/tillbehör för lagerverksamhet
PON Group	Handels- och serviceföretag
Trinseo Netherlands	Global tillverkare av kemiska materiallösningar
Tyco Building Services Products	Installation av brand- och säkerhetsskydd

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



Fastighetsbeståndet i marknadsområde Nederländerna omfattade vid årsskiftet 33 fastigheter med 222 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 8 % av Sagax uthyrningsbara area och 7 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet var marknadsområdets hyresvärde fördelat på 85 hyresavtal med en genomsnittlig hyresduration om 6,3 (6,4) år. Hyresintäkterna under året uppgick till 126 (63) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 81 (40) miljoner kronor. Driftnettot ökade med 106 % till 123 (61) miljoner kronor, beroende på fastighetsförvärv under 2017 och 2018.

Sagax har under 2018 investerat 4 (-) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat fem nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 3 300 kvadratmeter samtidigt som sex hyresavtal om totalt 3 700 kvadratmeter har förlängts. Åtta uppsägningar har mottagits under året med en uthyrningsbar area om total 7 100 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till -3 800 kvadratmeter under 2018.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2018 har 17 fastigheter förvärvats i Nederländerna omfattande sammanlagt 116 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Totalt förvärvades fastigheter för 895 miljoner kronor i marknadsområdet, motsvarande 30 % av Sagax investeringar under 2018. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 22.

Marknadsområde Sverige, övrigt

Sagax hade den 31 december 2018 ett fastighetsbestånd omfattande 47 fastigheter med 407 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i marknadsområdet. Hyresvärdet uppgick till 213 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 9,3 år.

Korta fakta

	2018	2017
Antal fastigheter	47	48
Uthyrningsbar area, kvm	407 000	431 000
Hyresvärde, Mkr	213	212
Ekonomisk vakansgrad, %	1	3
Hyresduration, år	9,3	10,1
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 392	2 446
Förvaltningsresultat, Mkr	156	133
Direktavkastning per 31 december, %	8,2	7,9

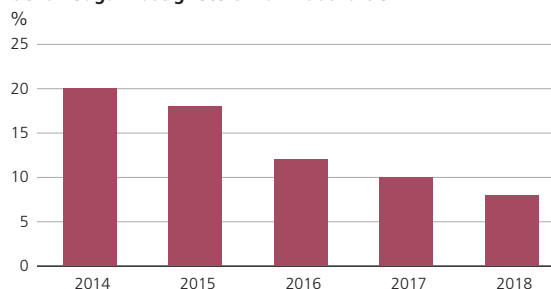
De fem största hyresgästerna motsvarande 74 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Assemblin El	Elgrossist och elentreprenör
Gambro Lundia	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster. Ägs av Baxter
OBOS Sverige	Trähusfabrikant som tillverkar Myresjöhus och Smålandsvillan
Optimera	Byggvaruhuskedja ägd av Saint Gobain
Trivselhus	Småhusfabrikant

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet omfattade vid årets utgång 47 fastigheter med 407 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 14 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 8 % 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 51 hyresavtal. Hyresintäkterna uppgick till 206 (206) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 156 (133) miljoner kronor under 2018. Driftnettot ökade med 1 % till 195 (193) miljoner kronor.

Sagax har inte tecknat några nya hyresavtal och inga hyresgäster har sagt upp sina avtal under 2018. Tre avtal om sammanlagt 1 500 kvadratmeter har sagts upp av Sagax och ett avtal om 7 000 kvadratmeter har förlängts under året. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 9,3 (10,1) år. Den absoluta merparten av marknadsområdets fastigheter är uthyrda med triple netavtal.

Under 2018 har totalt 3 (12) miljoner kronor investerats i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2018 har inga fastigheter förvärvats i marknadsområdet.

Under året har en fastighet med en uthyrningsbar area om 23 450 kvadratmeter avyttrats, se sidan 23.

Marknadsområde Finland, övrigt

Marknadsområdet omfattade 150 fastigheter med 338 000 kvadratmeter uthyrningsbar area vid årets utgång. Hyresvärdet uppgick till 226 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,4 år vid årets utgång. Under 2018 såldes 29 fastigheter.

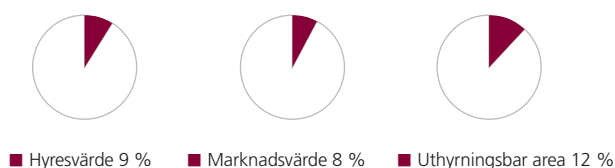
Korta fakta

	2018	2017
Antal fastigheter	150	179
Uthyrningsbar area, kvm	338 000	358 000
Hyresvärde, Mkr	226	228
Ekonomisk vakansgrad, %	2	4
Hyresduration, år	5,4	5,9
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 373	2 210
Förvaltningsresultat, Mkr	161	159
Direktavkastning per 31 december, %	8,4	9,1

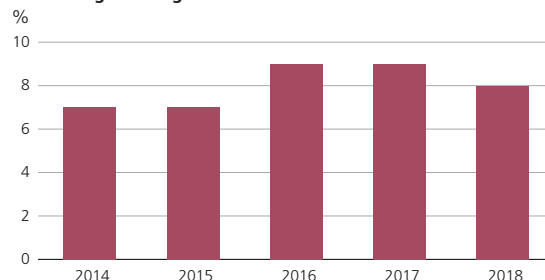
De fem största hyresgästerna motsvarande 74 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

BE Group	Stålgrossist
K-Market	Detaljhandelskedja ägd av Kesko
Konecranes	Tillverkare av lyftutrustning
Onninen	Järnhandel. Ägs av Kesko
Parma	Betongelementtillverkare

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



I Finland, övrigt omfattade Sagax fastighetsbestånd 150 fastigheter med 338 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 12 % av Sagax uthyrningsbara area och 9 % av hyresvärdet i koncernen.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 187 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,4 år. Den absoluta merparten av hyresavtalen är triple netavtal.

Hyresintäkterna uppgick till 226 (217) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 161 (159) miljoner kronor. Driftnettot 2018 ökade med 13 % till 214 (189) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv under 2017 och ersättningar i samband med hyresgästers förtida avflyttningar under året.

Under 2018 har 200 kvadratmeter hyrts ut samtidigt som hyresavtal omfattande 26 900 kvadratmeter förlängts. Uppsägningar om 2 800 kvadratmeter har mottagits. Nettouthyrningen i marknadsområdet var följaktligen –2 600 kvadratmeter.

Sagax har under 2018 investerat 10 (1) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Inga fastigheter har förvärvats i marknadsområdet under året.

29 mindre fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 19 800 kvadratmeter har avyttrats inom marknadsområdet under 2018, se sidan 23.

Marknadsområde Övriga Europa

I Tyskland, Danmark och Frankrike exklusive Paris, hade Sagax den 31 december 2018 ett fastighetsbestånd omfattande 20 fastigheter med 140 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Under 2018 förvärvades två fastigheter i Frankrike.

Korta fakta

	2018	2017
Antal fastigheter	20	18
Uthyrningsbar area, kvm	140 000	120 000
Hyresvärde, Mkr	131	114
Ekonomisk vakansgrad, %	1	1
Hyresduration, år	14,5	16,5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 560	1 370
Förvaltningsresultat, Mkr	93	81
Direktavkastning per 31 december, %	7,5	8,0

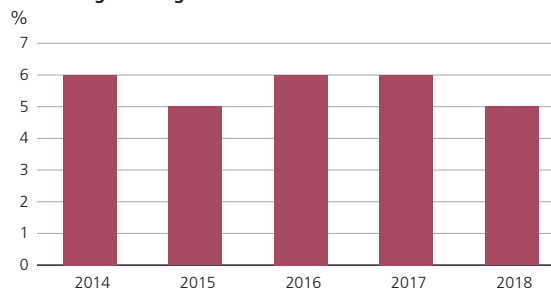
De fem största hyresgästerna motsvarande 83 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Baxter	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Bernard	Kontorsmaterial. Ägs av Staples
Epalia	Vatten- och vattenreningstjänster
SUEZ	Återvinnings- och avfallshanteringsföretag
Volvo	Serviceanläggningar för lastbilar

Marknadsområde Övriga Europas fastighetsbestånd

Land	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area	Andel
Danmark	2	6 500	4 %
Tyskland	5	64 000	46 %
Frankrike exklusive Paris	13	69 500	50 %
Summa	20	140 000	100 %

Andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



Andel av Sagax



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

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Övriga Europa omfattar 20 fastigheter med 140 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 5 % av Sagax uthyrningsbara area och hyresvärde.

De totala investeringarna i marknadsområdet inklusive fastighetsförvärv uppgick till 108 (17) miljoner kronor, motsvarande 3 % av koncernens investeringar under 2018.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 36 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 14,5 (16,5) år. Hyresintäkterna uppgick till 123 (115) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 93 (81) miljoner kronor. Driftnettot 2018 ökade med 7 % till 114 (107) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv under 2017 och 2018.

Organisationen i Paris har under året, för fastigheter i Frankrike utanför Paris, tecknat två nya hyresavtal avseende totalt 1 800 kvadratmeter uthyrningsbar area och mottagit en uppsägning avseende totalt 1 000 kvadratmeter. Nettouthyrningen i marknadsområdet Övriga Europa uppgick följaktligen till 800 kvadratmeter.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2018 har två fastigheter med en uthyrningsbar area om sammanlagt 20 000 kvadratmeter förvärvats i Neuville-en-Ferrain respektive Lyon i Frankrike, se sid 22.

Inga fastigheter har avyttrats i marknadsområdet under året.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 29 024 miljoner kronor per 31 december 2018. Samtliga fastigheter har värderats av oberoende värderingsföretag. Sagax direktavkastning och vägda direktavkastningskrav 2018 uppgick till 6,8 % respektive 7,1 %.

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 512 (495) fastigheter uppgick den 31 december 2018 till 29 024 (23 771) miljoner kronor. Förändringen av fastigheternas redovisade värde under 2018 förklaras nedan. Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras på subjektiva antaganden om framtida utveckling för en rad olika parametrar.

Nettoinvesteringarna under 2018 uppgick till 3 437 (1 680) miljoner kronor eller 14 % (8 %) av ingående fastighetsvärde. Utöver detta har förändrade omräkningskurser från utländsk valuta påverkat värdet med 551 (348) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för fastigheterna har varit positiv sedan 2010. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,1 % (7,3 %) per 31 december 2018.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 265 (1 113) miljoner kronor.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Fastighetsportföljens värde har stigit med 461 (304) miljoner kronor netto till följd av omförhandlingar, nyuthyrningar och

avflyttningar under året, se tabell nedan över Orealiserade värdeförändringar. Den allmänna marknadsvärdeförändringen har påverkat fastighetsvärdena med totalt 804 (808) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på fastighetsmarknaden. Marknadsvärdeförändringen motsvarar 2,8 % av fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång.

Akkumulerade orealiserade värdeförändringar de senaste tio åren redovisas i not 28 på sidan 114.

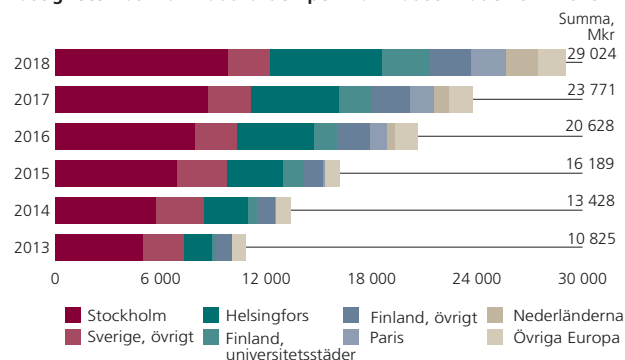
SAGAX FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax värdemässigt tio största fastigheter uppgick per 31 december 2018 till 6,0 (5,9) miljarder kronor. Detta motsvarade 21 % (25 %) av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio högst värderade fastigheter, sorterade i bokstavsordning, presenteras i tabell på sidan 36.

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 2018 av kostnadsskäl endast har värderats externt per 31 december.

Fastigheternas marknadsvärden per marknadsområde 2014-2018



Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Redovisat värde 31 december 2017	23 771	495
Förvärv av fastigheter	3 026	48
Investeringar i befintligt bestånd	456	
Försäljning av fastigheter	-45	-31
Valutaomräkningseffekt	551	
Värdeförändring	1 265	
Fastighetsbestånd 31 december 2018	29 024	512

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2018
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	677
Avflyttningar/Omförhandlingar	-216
Allmän marknadsvärdeförändring	804
Totalt	1 265

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

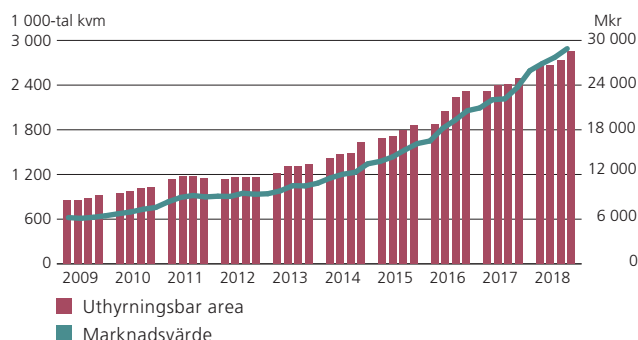
Marknadsöversikt, se sidan 11.

Redovisningsprinciper, se sidan 88.

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 anlåtats vid årsskiftet och hur många fastigheter som värderats av dem. Värderingsmetodik och analyser redovisas på sidan 100.

Fastigheternas marknadsvärde och area



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

Marknads- område	Vägt direkt- avkastnings- krav	Hyres- duration, år	Vägd kalkylränta kassaflöde	Andel av marknads- värde
Stockholm	5,8 %	4,5	7,9 %	24 %
Helsingfors	7,1 %	5,0	8,4 %	33 %
Finland, universitetsstäder	7,7 %	5,4	8,6 %	34 %
Paris	7,2 %	5,9	8,3 %	31 %
Nederländerna	7,3 %	6,3	6,7 %	39 %
Sverige, övrigt	7,0 %	9,3	8,6 %	48 %
Finland, övrigt	7,5 %	5,4	7,2 %	35 %
Övriga Europa	13,0 %	14,5	6,4 %	77 %
Genomsnitt	7,1 %	6,0	7,9 %	34 %

Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Land	Antal fastigheter
Savills Sweden	Sverige	128
Peltola & Co	Finland	283
Savills Immobilien	Tyskland	5
Jones Lang LaSalle	Nederländerna	33
Cushman & Wakefield RED	Danmark	2
Savills France	Frankrike	61
Totalt		512

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	93 700
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Kaapelitie 4	Uleåborg, Finland	67 600
Karaportti 8	Esbo, Finland	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	60 700
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Ruosilantie 16	Helsingfors, Finland	35 100
Verkmästaren 4	Solna, Sverige	16 000
Totalt		481 200



Övre bild: I Gennevilliers, 15 minuter nordväst om Paris pågår nyproduktion av industribyggnad om 1 800 kvadratmeter uthyrningsbar area med färdigställande beräknat till slutet av 2019. Lokalerna är fullt uthyrda. På fastigheten finns sedan tidigare en byggnad med 4 900 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Nedre bild: Under det tredje kvartalet 2018 förvärvades fastigheten Metsälehmuksentie 6 i Jyväskylä omfattande totalt 14 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 87 000 kvadratmeter mark. Fastigheten är fullt uthyrd.

Finansiering

Eget kapital uppgick till 15 416 miljoner kronor vid utgången av 2018. De räntebärande skulderna uppgick till 15 763 miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 47 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 433 %. Bolaget har åsatts en rating om Baa3 med "stable outlook" av Moody's Investors Service.

BAKGRUND

Sagax bedriver en mycket kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Tillgångarna uppgick till 33 690 (27 240) 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 481 (444) miljoner kronor och utgjorde verksamhetens största kostnad. För 2018 uppgick räntetäckningsgraden till 433 % (401 %) och belåningsgraden till 47 % (50 %) 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 3,0 (2,1) år vid årsskiftet. Räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,6 (3,1) år vid årsskiftet vilket bedöms medföra låg refinansieringsrisk med beaktande av bolagets belåningsgrad och ställning i övrigt. Under 2019 skall totalt 312 (316) miljoner kronor återbetalas, motsvarande 2 % (2 %) av de räntebärande skulderna vid utgången av 2018.

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.

I september 2018 offentliggjordes att Moody's Investors Service höjde Sagax rating till Baa3 med "stable outlook". Ratingen är en så kallad investment grade rating.

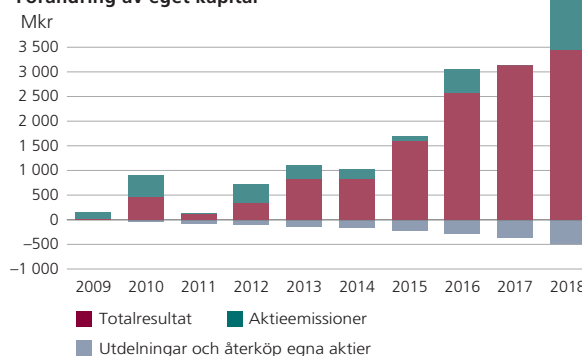
EGET KAPITAL

Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Det egna kapitalet uppgick till 15 416 (11 356) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 46 % (42 %).

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2018 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, 144 979 405 B-aktier, 101 900 000 D-aktier och 16 784 028 preferensaktier utestående. Innehav av återköpta egna aktier uppgick härutöver till 1 000 000 B-aktier. I nedanstående diagram redovisas utvecklingen av eget kapital sedan 2009 med angivande av orsaker till förändringarna.

Eget kapital per aktie den 31 december 2018 beräknas enligt nedan, vilket följer av bolagsordningen. 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 maximalt 35,00 kronor fördelas per D-aktie. Per 31 december 2018 uppgick eget kapital till 71,40 (54,30) 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.

Förändring av eget kapital



RÄNTEBÄRANDE SKULDER**Allmänt om Sagax räntebärande skulder**

De räntebärande skulderna utgjorde 47 % (50 %) av bolagets finansiering vid årsskiftet och var bolagets huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter, dels av sju börsnoterade icke säkerställda obligationslån om totalt 8 718 (4 674) miljoner kronor varav 5 138 (-) i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program och dels av ett icke säkerställt företagscertifikatprogram om 1 505 (1 275) miljoner kronor. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, Svenska Handelsbanken, HSBC, Société Générale, ING samt Den Danske bank. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 15 763 (13 691) miljoner kronor varav 10 355 (5 848) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2018 ökat främst till följd av fastighetsförvärv i Finland, Nederländerna och Frankrike. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 241 (166) miljoner kronor under 2018. Periodiserade upplåningskostnader om 80 (75) miljoner

kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Räntebärande skulder redovisas därför till 15 683 (13 616) miljoner kronor i balansräkningen.

Nettoskuld i förhållande till verksamhetens intjäning kan mätas som Nettoskuld/EBITDA. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 7,4 (8,1) gånger EBITDA för 2018, se nedan. Nettoskulden uppgick till 14 812 (13 182) miljoner kronor och beräknas som räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar om 6 (7) miljoner kronor, likvida medel om 73 (60) miljoner kronor och börsnoterade aktier om 872 (442) miljoner kronor. EBITDA uppgick till 1 991 (1 620) miljoner kronor och beräknas som driftnetto om 1 869 (1 558) miljoner kronor med avdrag för kostnader för central administration om 132 (77) miljoner kronor och med tillägg av erhållen utdelning om 254 (139) miljoner kronor från joint ventures.

Åtaganden i låneavtal**Banklån**

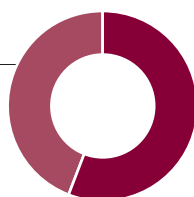
Banklånen motsvarade 19 % (33 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Banklånen uppgick till 5 540 (7 742)

Finansiella nyckeltal

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2018 31 dec	2017 31 dec
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	44 %	48 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	4,3 x	4,0 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	21 %	33 %
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa3, Stable outlook	Ba1, Positive outlook

Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld

Säkerställda skulder
44 % (6 944 Mkr)



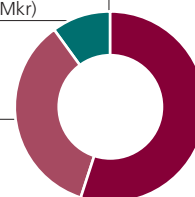
Icke säkerställda skulder
56 % (8 819 Mkr)

Finansieringskällor

Icke säkerställda banklån 1 % (101 Mkr)

Certifikat 10 % (1 505 Mkr)

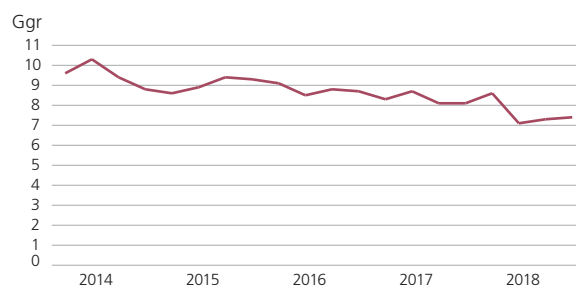
Säkerställda banklån
35 % (5 439 Mkr)



Obligationer 55 %
(8 718 Mkr)

Förändring av räntebärande skulder

Belopp i miljoner kronor	
Räntebärande skulder 31 december 2017	13 691
Refinansieringar	8 538
Amorteringar	-6 707
Valutakursförändring	241
Räntebärande skulder 31 december 2018	15 763
Periodiserade upplåningskostnader	-80
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2018	15 683

Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader

Risker och riskhantering, se sidan 50. **LÄS MER**
Känslighetsanalys, se sidan 53.

miljoner kronor. 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 skall understiga en specifik nivå eller att räntetäckningsgraden skall 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 29 % (20 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Obligationslånen uppgick till 8 718 (4 674) miljoner kronor. Obligationer emitterade inom ramen för bolagets EMTN-program är inregistrerade vid Euronext Dublin och övriga obligationer på privatobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Obligationslån om 500 miljoner euro motsvarande 5 138 miljoner kronor har emitterats under året samtidigt som obligationslån om 550 miljoner kronor respektive 60 miljoner euro motsvarande 617 miljoner kronor har återköpts eller förtidsinlösts. I not 17 redogörs för obligationslånens räntevillkor.

Obligationslånen inregistrerade vid Nasdaq Stockholm 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.

Åtagandena i Sagax EMTN-program är att nettoskulden skall understiga 65 % av totala tillgångar, att räntetäckningsgraden skall överstiga 1,8 gånger samt att säkerställda skulder skall understiga 45 % av totala tillgångar.

För det fall Moody's Investors Service skulle sänka Sagax kreditrating till under Baa3 höjs den fasta räntekuponen på obligationer emitterade under Sagax EMTN-program med 1,25 procentenheter.

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 1 505 (1 275) miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,2 (0,3) år. Utestående certifikat motsvarade 5 % (5 %) av fastighetsernas marknadsvärde vid årsskiftet.

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

Finanspolicy

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

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

Kapitalbindning

Sagax redovisade långfristiga räntebärande skulder uppgick till 13 866 (11 937) miljoner kronor motsvarande 88 % (88 %) av de totala räntebärande skulderna. De redovisade kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 817 (1 679) miljoner kronor motsvarande 12 % (12 %) av de räntebärande skulderna, varav 1 505 (1 275) miljoner kronor avsåg certifikat. Företagscertifikat kan aldrig vara längre än 364 dagar och redovisas därför alltid som kortfristiga. Kapitalbindning avseende 2019 enligt tabell på sidan 41 uppgick till 312 miljoner kronor, motsvarande 2 % av de räntebärande skulderna. Företagscertifikat om 1 505 miljoner kronor redovisas i denna tabell med förfall 2020-2023 då de vid varje tillfälle täcks av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter som förfaller under perioden 2020-2023.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker finansieringsbehovet på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och vanliga banklån som avtalsenligt skall återbetalas inom tolv månader utgör typiska kortfristiga räntebärande skulder i balansräkningen. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde 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 3,6 (3,1) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna var pantbrev om sammanlagt 11 039 (15 537) miljoner kronor pantsatta vid årsskiftet. Ingen bankinlåning (1 miljon kronor) har lämnats som säkerhet. Därutöver lämnas regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande concernföretagen.

Bolagets bedömning är att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

Räntebindning

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan och därmed öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har Sagax en väsentlig del av sina räntekostnader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder bolaget olika typer av räntederivat. Sammantaget uppgick fasträntelån och räntederivat till 11 336 (8 010) miljoner kronor motsvarande 72 % (59 %) av bolagets räntebärande skulder.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 3,0 (2,1) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas 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 (95 %) och ett lågt inslag av fastighetskostnader blir bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde förutsägbart. 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 2,2 % (3,0 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. I stapeldiagrammet nedan redovisas koncernens genomsnittliga räntenivå samt hur stor del som motsvaras av lånemarginal, kostnader för underliggande Stibor- eller Euriborräntor samt kostnad för räntebindning. Jämfört med förra årsskiftet har den genomsnittliga kostnaden för ränteswapparnas fasta del minskat med 0,6 procentenheter. Lägre lånemarginaler har minskat räntenivån med 0,1 procentenheter. De negativa Stibor- och Euriborräntorna har ökat kostnaden för låneavtalen med 0,1 procentenhet samtidigt som de minskat kostnaden för räntederivaten med 0,2 procentenheter. Detta till följd av att flertalet banklån har villkor om att Stibor respektive Euribor aldrig kan sättas lägre än till 0 % vid fastställande av räntesats.

Motsvarande begränsning av de underliggande marknadsräntorna saknas i samtliga ränteswapavtal. Stigande marknadsräntor under 2018 har följaktligen minskat denna effekt på räntekostnaderna.

Räntederivat

Sagax räntederivat om sammanlagt 6 198 (8 010) miljoner kronor i nominellt värde, motsvarande 58 % (59 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor, begränsade följaktligen ränterisken den 31 december 2018.

Derivaten utgörs av ränteswappar och räntetak. Motparter för derivatavtalen är Nordea, Svenska Handelsbanken, SEB, Swedbank, Den Danske Bank, HSBC, Société Générale, ING och Deutsche Pfandbriefbank. Räntederivaten ingås i svenska kronor eller euro.

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 51 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 3,7 (4,5) år. Vid årsskiftet omfattade ränteswapparna ett nominellt belopp om 2 471 (4 497) miljoner kronor, motsvarande 40 % (56 %) av räntederivaten. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

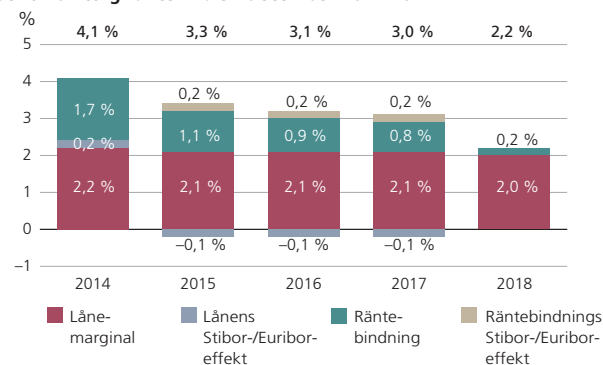
Räntetak

Räntetaken omfattade 3 728 (3 513) miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. Räntetaken innebär att bolaget

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2018

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2019	5 460	1,8 %	35 %	312	2 %
2020	604	3,5 %	4 %	2 668	17 %
2021	1 285	2,2 %	8 %	3 149	20 %
2022	1 263	2,5 %	8 %	1 250	8 %
2023	1 110	2,4 %	7 %	3 246	21 %
>2023	6 042	2,4 %	38 %	5 138	33 %
Summa/ genomsnitt	15 763	2,2 %	100 %	15 763	100 %

Genomsnittlig räntenivå 31 december 2014-2017



Derivatavtal vid årsskiftet, se sidan 42. **LÄS MER**
Ränterisk, se sidan 52.

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. Rântetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna. Vid årsskiftet hade rântetaken en genomsnittlig löptid om 2,8 (2,2) år och en genomsnittlig strikeränta om 2,0 % (1,8 %).

Värdering av räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna 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.

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

Övriga finansiella kostnader

I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår kostnader vilka periodiseras över respektive facilitets löptid. Dessa kostnader kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångs-

ersättningar till kreditgivare. Per 31 december 2018 fanns 80 (75) miljoner kronor i periodiserade upplåningskostnader redovisade som en reduktion av räntebärande skulder i Sagax balansräkning.

Under 2018 kostnadsfördes totalt 46 (28) miljoner kronor av periodiserade upplåningskostnader. Som övriga finansiella kostnader räknas även kostnader för lånelöften hos kreditinstituten. Kostnader för dessa lånelöften under 2018 uppgick till 17 (12) miljoner kronor.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick till 2 591 (2 268) miljoner kronor motsvarande 8 % (8 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Rörelsekapital

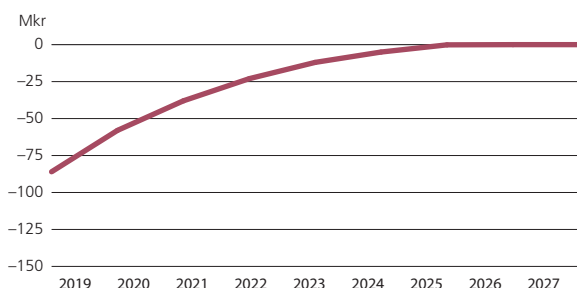
Det är Sagax uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet för den närmaste tolv månadersperioden är tillräckligt för de aktuella behoven. Med rörelsekapital avses här möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalnings-

Räntederivat 31 december 2018

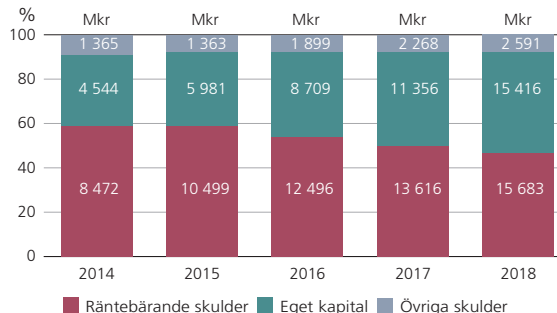
Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2019	1 033	-2	1,0 %
2020	604	-11	2,7 %
2021	1 285	-	1,7 %
2022	1 263	-13	1,9 %
2023	1 110	-1	1,4 %
>2023	904	-91	2,3 %
Summa/genomsnitt	6 198	-117	1,7 %

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för rântetak.

Tidsfaktorns påverkan på räntederivatens marknadsvärde



Kapitalstrukturens utveckling



förpliktelser 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.

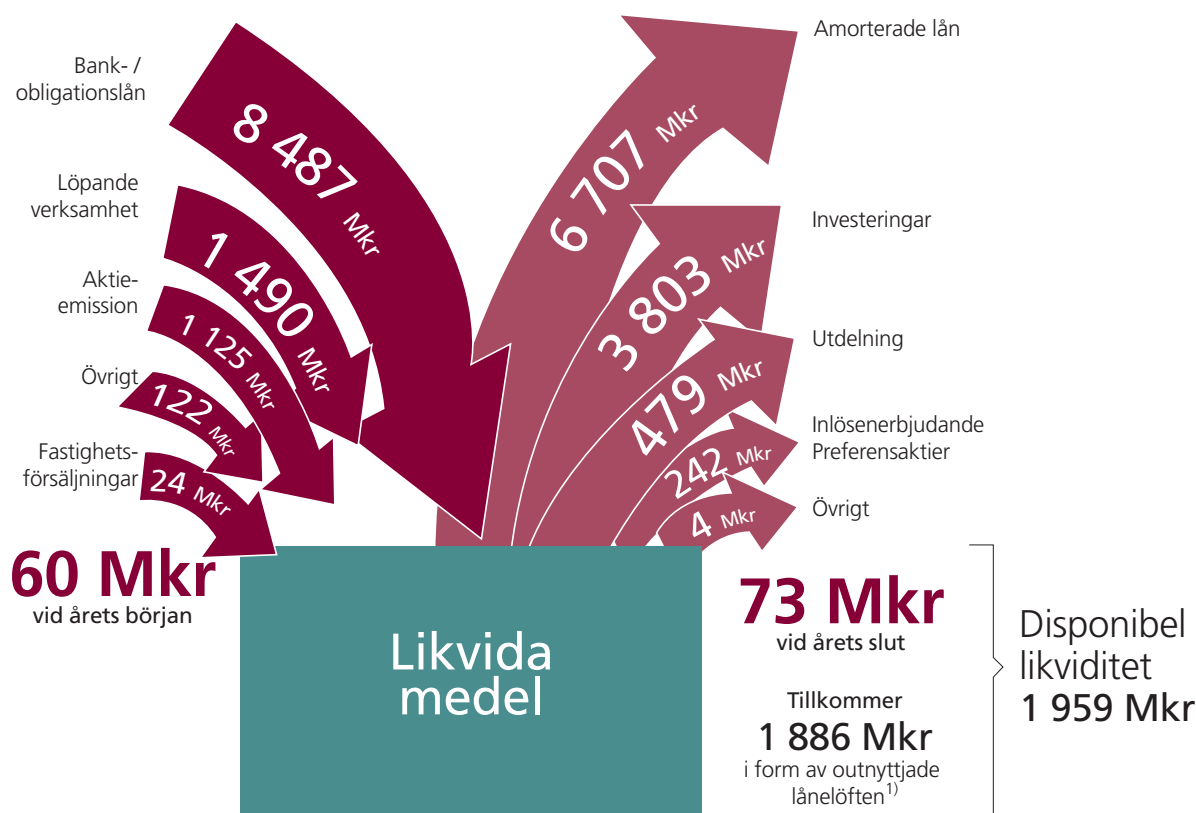
Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter om 199 (167) miljoner kronor, uppgick den 31 december 2018 till –1 059 (–1 350) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 3 392 (3 233) miljoner kronor. Vid årsskiftet fanns avtal med SEB, Nordea, Den Danske Bank, Swedbank, ING och Société Générale om revolverande kreditfaciliteter om totalt 4 529 (3 355) miljoner kronor, varav 3 122 miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB, Nordea, Swedbank, HSBC och ING om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 454 (324) miljoner kronor varav 269 (236) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöftena.

Sagax innehav av börsnoterade aktier uppgick till 872 (442) miljoner kronor och bestod huvudsakligen av aktier i NP3 Fastigheter AB och Nyfosa AB.

SAGAX KASSAFLÖDE UNDER 2018

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 490 (1 194) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint ventures 2018 delvis återinvesterats i dessa verksamheter. Under året erhöles totalt 254 (139) miljoner kronor i utdelning från joint ventures, vilken inkluderats i det redovisade kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med netto 100 (–26) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –3 771 (–1 855) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde netto 2 195 (464) miljoner kronor under året varav 8 487 (3 322) miljoner kronor till följd av upptagna lån. Totalt 6 707 (2 395) miljoner kronor i amorteringar belastade kassaflödet från finansieringsverksamheten och 479 (386) miljoner kronor betalades i utdelning till aktieägarna under året. Sammantaget har likvida medel förändrats med 14 (–223) miljoner kronor under 2018, se kassaflödesanalys på sidan 82.



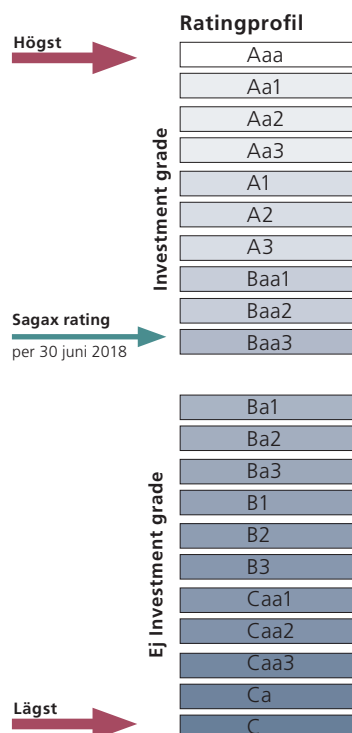
1) Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 1 505 miljarder kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet.

KREDITRATING

Moody's Investors Service höjde i september Sagax rating till Baa3 med "stable outlook". Den erhållna ratingen baserar sig på Sagax ställning per 30 juni 2018 och är en så kallad investment grade rating. Moody's Investors Services ratingskala framgår av modellen till höger.

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

En investment grade rating bedöms vara av godo för Sagax då det innebär en effektiv tillgång till den europeiska kapitalmarknaden vilket i sin tur innebär en lägre refinansieringsrisk och möjliggör lägre finansieringskostnader och längre kapitaldurationer. Sagax har under året emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationslånet löper till den 17 januari 2024 med en fast ränta om 2,00 %. Obligationsemissionen var den första under Sagax EMTN-program. EMTN-programmet har ett rambelopp om 1,5 miljarder euro.

RATINGSKALA – MOODY'S INVESTORS SERVICE**Nedan redovisas ratingtabell erhållen från Moody's Investors Service i oktober 2018**

REITs and Other Commercial Property Firms Industry Grid	As of 30 June 2018		Moody's 12–18 Month Forward View As of 30 June 2018	
	Measure	Score	Measure	Score
Factor 1 : Scale (5%)				
a) Gross Assets (USD Billion)	\$3,46	Baa	\$3,8–\$4,0	Baa
Factor 2 : Business Profile (25%)				
a) Market Positioning and Asset Quality	Ba	Ba	Ba	Ba
b) Operating Environment	Baa	Baa	Baa	Baa
Factor 3 : Liquidity and Access To Capital (25%)				
a) Liquidity and Access to Capital	Baa	Baa	Baa	Baa
b) Unencumbered Assets / Gross Assets	54,2 %	Ba	54 %–56 %	Ba
Factor 4 : Leverage and Coverage (45%)				
a) Total Debt + Preferred Stock / Gross Assets	47,9 %	Baa	47,0 %–47,5 %	Baa
b) Net Debt / EBITDA	7,24 x	Ba	7,5 x–7,9 x	Ba
c) Secured Debt / Gross Assets	18,5 %	Baa	15 %–17 %	Baa
d) Fixed-Charge Coverage	4,92 x	A	4,0 x–4,2 x	Baa
Rating:				
a) Indicated Outcome from Scorecard		Baa3		Baa3
b) Actual Rating Assigned				Baa3

Joint ventures

Joint ventures bidrog med sammanlagt 312 miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2018 samtidigt som 254 miljoner kronor lämnades i utdelningar till Sagax.

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB samt 15 % av Hemsö Fastighets AB, indirekt via Hemsö Intressenter AB. Resterande andel ägs av Tredje AP-fonden.

Sagax andel av förvaltningsresultat i joint ventures under året uppgick till 312 (278) miljoner kronor. Bolagets andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 635 (541) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på ränte-

derivat uppgick till 42 (65) miljoner kronor under året. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures uppgick till 3 286 (2 632) miljoner kronor varav 2 837 (2 259) miljoner kronor redovisas som andelar enligt kapitalandelsmetoden och därtill hörande finansiellt instrument redovisas till 449 (373) miljoner kronor efter marknadsvärdering.

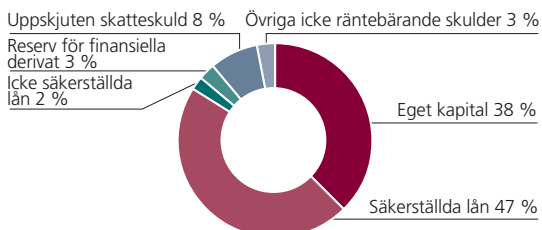
Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hysesintäkter, Mkr	585	548	2 607	2 363
Förvaltningsresultat, Mkr	285	254	1 443	1 314
Årets resultat, Mkr	854	769	3 092	2 591
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	142	127	170	151
Antal fastigheter	70	69	365	346
Hysesvärde, Mkr	674	591	2 808	2 541
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	7 683	6 603	46 236	38 883
Uthyrningsbar area, kvm	686 000	650 000	1 732 000	1 636 000
Hyesduration, år	5,0	4,5	9,7	9,2
Ekonomisk vakansgrad, %	4	6	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	3 907	3 287	29 728	25 575
Kapitalbindning, år	1,5	2,6	7,9	5,0
Räntebindning, år	3,2	2,8	5,9	5,0
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-222	-328	-281	-544

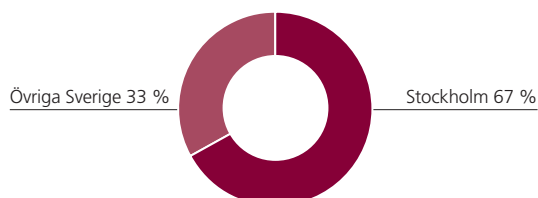
Ytterligare om Sagax joint ventures, se not 23 på sidan 110.  Rapport över koncernens totalresultat, se sidan 78.

SÖDERPORT

Kapitalstruktur 31 december 2018



Fastighetsvärde per segment 31 december 2018



Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterat hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, Mkr
Stockholm	48	433	369 000	3,8	95 %	5 172
Övriga Sverige	22	241	317 000	6,9	99 %	2 511
Totalt	70	674	686 000	5,0	96 %	7 683

SÖDERPORT HOLDING AB

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

Söderport bidrog med 142 (127) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2018.

Motsvarande 64 % av Söderports hyresvärde om 674 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2018. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 26 (35) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 4 % (6 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 6 (9) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 91 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid årets slut.

Under 2018 har 71 nya hyresavtal tecknats med en total uthyrningsbar area om 34 000 kvadratmeter. Hyresgäster har under året sagt upp 42 hyresavtal om totalt 37 000 kvadratmeter. Nettouthyrning uppgick följaktligen till –3 000 kvadratmeter. Under 2018 har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 50 000 kvadratmeter.

Under året har en fastighet förvärvat för 81 miljoner kronor med en uthyrningsbar area om 8 300 kvadratmeter. I det befintliga fastighetsbeståndet har 355 miljoner kronor investerats under året.

Söderports intressebolag Autologistikk där Söderport äger 24,5 % av aktierna avtalade under 2018 om försäljning av bolagets lager- och kontorfastighet i Torslanda. Söderport redovisar en realiserad värdeförändring om 55 miljoner kronor till följd av detta. Försäljningen slutfördes i januari 2019.

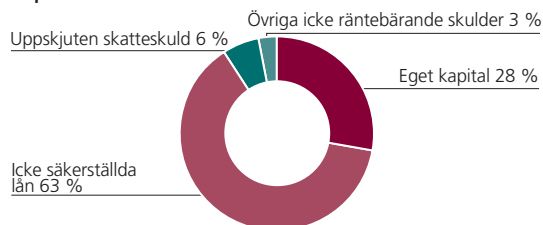
Samarbetet mellan Nyfosa och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Söderport. Aktieägaravtalet reglerar till exempel beslutsordning för investeringar och försäljningar. Aktieägaravtalet reglerar även hembud och hur försäljning av aktier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

Direktavkastningen uppgick till 5,8 % (6,2 %) under 2018. Förändringen förklaras främst av positiva omvärderingar av fastigheter under året.

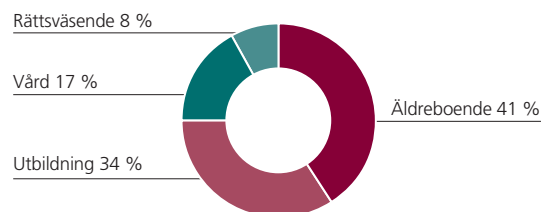
Söderports externa lån uppgick vid årsskiftet till 3 907 (3 287) miljoner kronor med en genomsnittlig vägd kapitalbindning om 1,5 (2,6) år. Genomsnittlig vägd räntebindning uppgick till 3,2 (2,8) år.

HEMSÖ

Kapitalstruktur 31 december 2018



Fastighetsvärde per segment 31 december 2018



Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterat hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, Mkr
Äldreboende	176	1 106	760 000	9,5	100 %	18 954
Utbildning	110	941	555 000	12,0	99 %	15 756
Vård	63	455	273 000	7,0	95 %	7 845
Rättsväsende	16	248	144 000	6,9	97 %	3 681
Totalt	365	2 750	1 732 000	9,7	98 %	46 236

HEMSÖ INTRESSENTER AB

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande 85 % ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö bidrog med 170 (151) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2018 efter att resultatet i Hemsö Intressenter belastats med kostnader för räntor.

Hemsö äger och utvecklar samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 365 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 46 miljarder kronor den 31 december 2018. Av det totala fastighetsvärdet är 72 % hänförligt till Sverige, 16 % till Tyskland och 12 % till Finland. Motsvarande 81 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Av Hemsös kontrakterade hyror kommer 60 % från kommun, landsting eller stat. 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. En genomsnittlig återstående hyresavtalstid om 9,7 (9,2) år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 98 % (98 %). Direktavkastningen uppgick till 4,9 % (5,2 %) under 2018.

Under 2018 har 29 fastigheter förvärvats för 3 135 miljoner kronor och tio fastigheter avyttrats för 867 miljoner

kronor. Härutöver har 2 660 miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd, varav 2 303 miljoner kronor i nyproduktion och 357 miljoner kronor avseende nyuthyrningar och underhåll.

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 29 728 (25 575) miljoner kronor varav inga säkerställda banklån (1 220 miljoner kronor), icke säkerställda obligationslån 23 679 (20 317) miljoner kronor och utestående företagscertifikat 4 449 (4 038) 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. Finansiellt instrument avseende Hemsö Intressenter AB har marknadsvärderats till 449 (373) miljoner kronor under året.

Hemsö har en långfristig A- rating, med "stable outlook", samt en kortfristig A-2/K1 rating från ratinginstitutet Standard & Poor's. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.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 2013.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2019. 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 2018 kommunicerades att förvaltningsresultatet för 2019, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar beräknas uppgå till 1 900 miljoner kronor.

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2018

I tabellen på sidan 49 presenteras Sagax redovisade intjäningsförmåga per 31 december under åren 2013-2018 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 2018 har medfört att hyresvärdet ökat med 322 miljoner kronor och fastighetskostnaderna med 40 miljoner kronor. Vakanser i förvärvat fastighetsbestånd ökade vakansvärdet med 7 miljoner kronor. Totalt ökade driftnettot med 275 miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv under året.

Fastighetsförsäljningar under året minskade hyresvärdet med 17 miljoner kronor samtidigt som fastighetskostnaderna minskade med 4 miljoner kronor. Totalt minskade driftnettot med 7 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året.

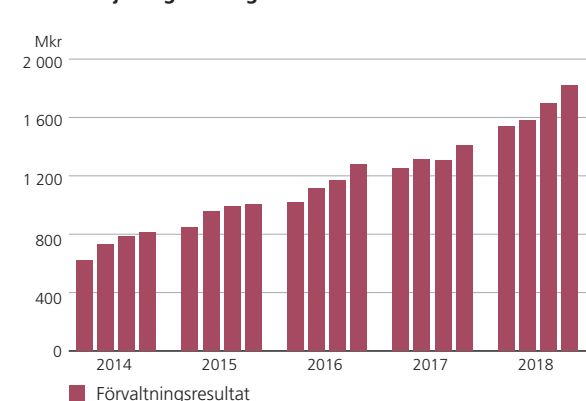
Finansnettot har minskat med 14 % till -387 miljoner kronor trots ökade räntebärande skulder i samband med fastighetsförvärv. Det förklaras främst av lägre genomsnittsränta för bolagets räntebärande skulder. Eurokursens utveckling har medfört att driftnettot ökat med 37 miljoner kronor.

Resultat efter skatt (schablonskatt) som tillfaller A- och B-aktieägarna har ökat med 25 % (11 %) till 1 178 (939) miljoner kronor, motsvarande 7,44 (5,93) kronor per A- och B-aktie.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2019	1 jan 2018
Hyresvärde	2 510	2 099
Vakans	-132	-122
Hyresintäkter	2 378	1 97
Fastighetskostnader	-415	-333
Driftnetto	1 963	1 644
Central administration	-132	-77
Joint ventures	372	290
Finansnetto	-387	-448
Förvaltningsresultat	1 816	1 410
Skatt	-400	-310
Resultat efter skatt	1 416	1 100
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	204	127
– varav ägare av A- och B-aktier	1 178	939

Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Utveckling av aktuell intjäningsförmåga 2013–2018 per 31 december

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

Belopp i miljoner kronor	2016				2017					2018					
	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2017	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2018	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2019
Hyresvärde	32	31	399	-36	1 880	34	30	166	-13	2 099	53	54	322	-17	2 510
Vakans	1	-1	-63	2	-121	16	-1	-22	6	-122	-4	-3	-7	4	-132
Hyresintäkter	34	30	336	-34	1 759	51	30	144	-7	1 977	49	51	315	-13	2 378
Fastighetskostnader	-18	-4	-59	8	-268	-29	-4	-35	3	-333	-34	-14	-40	6	-415
Driftnetto	16	26	278	-26	1 491	22	26	110	-4	1 644	15	37	275	-7	1 963
Central administration					-68					-77					-132
Resultatandel från joint venture					271					290					372
Finansnetto					-418					-448					-387
Förvaltningsresultat					1 277					1 410					1 816
Skatt					-281					-310					-400
Resultat efter skatt					996					1 100					1 416
varav tillkommer															
– ägare av preferensaktier					117					34					34
– ägare av D-aktier					37					127					204
– ägare av A- och B-aktier					843					939					1 178
Investeringar och avyttringar	252	–	3 477	-949		346	–	1 384	-41		456	–	3 026	-24	

Förändringar i fastighetsbeståndet, se sidan 22. 

Risker och riskhantering

Sagax är exponerat 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 51 % (55 %) 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. Sagax har god diversifiering avseende den geografiska fördelningen av fastighetsbeståndet och hyresgästernas branschtillhörighet. Sagax hyresavtalsstruktur med många mindre hyresavtal bidrar till att minska risken för vakanser och hyresförluster.

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 välnummerade 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 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.

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 6 198 (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 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 103 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -99 miljoner kronor. Sagax resultat påverkas härutöver även av bolagets resultatandelar i joint ventures vilka i likhet med Sagax använder räntederivat för att minska sina ränterisker och marknadsvärderar derivatavtalen kvartalsvis.

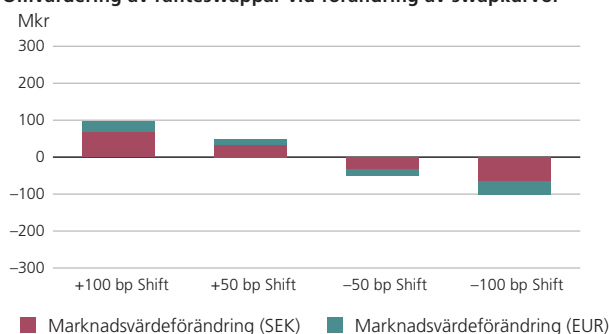
FINANSIERING

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. Därutöver strävar Sagax efter att använda flera olika finansieringskällor. 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 affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Sagax har finansiella åtaganden (covenants). Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Sagax bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

I tabellen nedan redovisas dels belåningsgradens känslighet för förändringar av fastighetsvärden, dels räntetäckningsgradens känslighet för förändringar av fastigheternas uthyrningsgrad.

Omvärdering av ränteswappar vid förändring av swapkurvor



Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2018

Förändring, %	-20	-10	0	+10	+20
Värdeförändring, Mkr	-5 805	-2 902	-	2 902	5 805
Belåningsgrad, %	57	51	47	43	40

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2018

Förändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Uthyrningsgrad, %	85	90	95	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	387	410	434	457	ET

LIKVIDITETSRISK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren, se not 17 där förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter om 199 miljoner kronor uppgick till –1 059 (–1 350) miljoner kronor. Tillgänglig likviditet uppgick till 3 392 (3 233) miljoner kronor i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av kreditfaciliteterna.

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. För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekostnader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 december 2018 skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 65 (52) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle minskat Sagax räntekostnader med 3 (–14) 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 90 (97) miljoner kronor och en sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat räntekostnaderna med 28 (31) miljoner kronor på årsbasis.

Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 3,0 (2,1) år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.

VALUTARISK

Sagax ägde vid årsskiftet 283 (298) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland, 61 (50) fastigheter i Frankrike och 33 (16) fastigheter i Nederländerna, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2018 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 10 355 (5 848) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland, Frankrike och Nederländerna uppgick vid samma tidpunkt till 16 708 (12 566) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 5 514 (4 910) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter 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. Regelbundna utvecklingssamtal genomförs med all personal bland annat för att identifiera behov av kompetensutveckling. 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.

För Sagax hållbarhetsrapport, se sidorna 154-165.

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 kro-

nor samt påfört skattetillägg om 28 miljoner kronor. Den 27 februari 2018 fastställde Förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. 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. Den 7 februari 2019 fastställde Förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. 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 –85 respektive –156 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 skatte-

fordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott i koncernbolagen. Konsekvensen blir att Sagax resultat och egna kapital är exponerat för förändringar i skattelagstiftning i de länder som koncernen har verksamhet i.

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

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

I not 12 redogörs för Sagax skattekostnader.

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 2018¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-25	+/-20	+/-20
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-24	+/-19	+/-19
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+4	-/+3	-/+3
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-38/+12	-30/+9	-30/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-27/-8	-21/-7	-21/-7
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-49/+23	-38/+18	-38/+18
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-41/+5	-32/+4	-32/+4
Omvärdering av räntederivat i SEK vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+50/-53	+50/-53
Omvärdering av räntederivat i EUR vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+30/-24	+30/-24
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-93	+/-73	+/-551
Ändrad hyresnivå vid kontraktstförfall 2018	+/-10 %	+/-25	+/-19	+/-19

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures.

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 samtliga är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.
Bolagets börsvärde uppgick till 25 miljarder kronor den 31 december 2018.*

Sagax hade vid årets utgång 10 867 (9 348) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 24 664 (18 080) 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 278 080 255 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 58.

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.

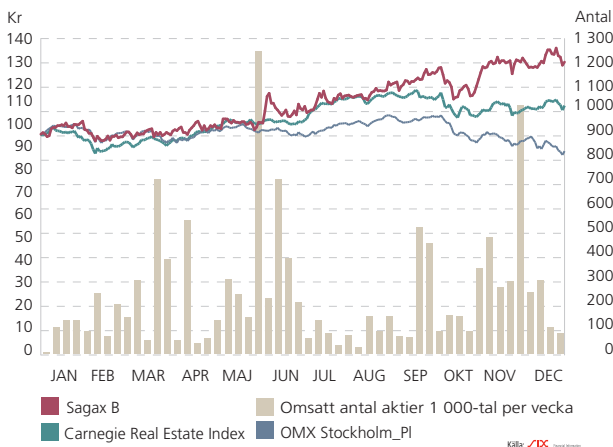
Aktiehandeln 2018

	Betalkurs, kr		Omsättnings- hastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym, Mkr	
	31 dec 2018	31 dec 2017	2018	2017	2018	2017
A-aktier	153,50	103,80	3	3	0,2	0,1
B-aktier	129,60	98,20	9	8	5,6	4,3
D-aktier	31,70	29,92	40	40	4,5	2,0
Preferensaktier	34,85	33,40	33	28	0,8	1,3

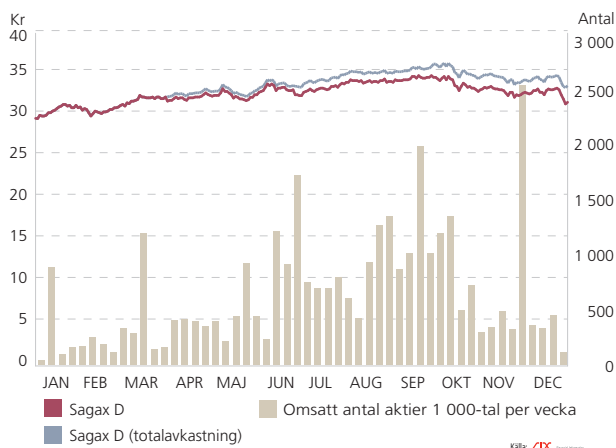
A-aktiens kursutveckling 2018



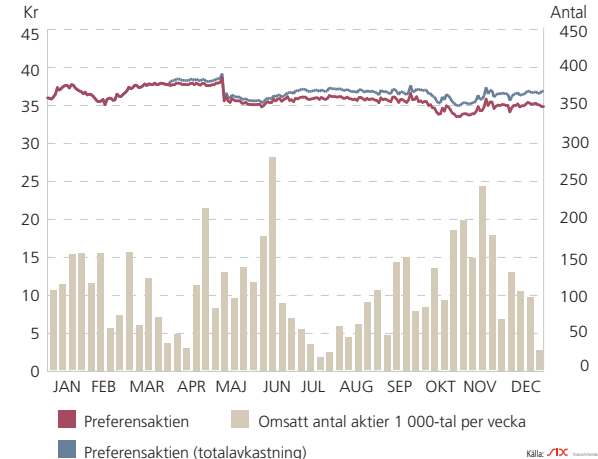
B-aktiens kursutveckling 2018



D-aktiens utveckling 2018



Preferensaktiernas kursutveckling 2018



AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 486 640 446 kronor och fördelades på totalt 278 080 255 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 företrädde 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).

Sagax genomförde den 1 juni en företrädesemission om 23 862 214 stamaktier av serie D, den 14 juni en riktad konstant nyemission om 9 574 617 stamaktier av serie D samt den 6 november en riktad nyemission om 4 900 000 stamaktier av serie D. Därutöver har Sagax med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner enligt incitamentsprogram 2015/2018 i juni emitterat 121 275 stamaktier av serie B. Sammanlagt har emissionerna tillfört bolaget 1 125 miljoner kronor i eget kapital, se även sidan 87.

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 2019 att besluta om att utdelning skall ske med 2,00 (1,80) kronor per A- respektive B-aktie, en höjning av utdelningen med 11 %. 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 556 (446) miljoner kronor, motsvarande 34,6 % (33,4 %) av förvaltningsresultatet.

Största aktieägare 31 december 2018¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	5 172 400	37 693 025	4 358 539	775	17,0%	23,6%
Rutger Arnhult med bolag	2 861 585	17 381 597	4 401 254	3 017	8,9%	12,7%
Staffan Salén med bolag	2 132 464	17 485 330	2 462 922	–	7,9%	10,4%
Tredje AP-fonden	–	12 233 829	–	–	4,4%	3,1%
Avanza Pension	26 254	557 765	8 539 010	1 761 742	3,9%	2,8%
Länsförsäkringar Fonder	–	8 485 826	–	–	3,1%	2,1%
Fjärde AP-fonden	2 858	5 827 117	2 157 806	–	2,9%	2,0%
SEB Fonder	–	5 291 216	328 023	–	2,0%	1,4%
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 576 376	–	2,0%	1,4%
Erik Selin med bolag	574 985	2 269 000	2 148 868	–	1,8%	2,6%
Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company	–	–	4 900 000	–	1,8%	1,2%
Swedbank Robur Fonder	250 000	3 266 389	190 216	–	1,3%	1,5%
Patrik Brummer	–	–	166 666	3 500 000	1,3%	0,9%
ICA-handlarnas Förbund	–	–	3 624 253	–	1,3%	0,9%
Handelsbanken Fonder	–	3 600 000	–	–	1,3%	0,9%
Vanguard	–	–	2 584 574	558 124	1,1%	0,8%
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	3 132 243	–	1,1%	0,8%
Lars Ingvarsson med bolag	100 000	1 673 205	304 710	–	0,7%	0,7%
Norges Bank	–	22 538	2 029 461	–	0,7%	0,5%
Norron Fonder	–	–	2 047 871	–	0,7%	0,5%
Summa 20 största ägare	11 120 546	115 786 837	48 952 792	5 823 658	65,3%	70,8%
Övriga aktieägare	2 296 276	29 192 568	52 947 208	10 960 370	34,3%	29,2%
Delsumma	13 416 822	144 979 405	101 900 000	16 784 028	99,6 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 979 405	101 900 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 625 419	59 202 791	8 056 379	923	26,9%	36,1%

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.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare 801 670 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 2016–2019, 2017–2020 respektive 2018–2021. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna B-aktier i juni 2019, juni

2020 respektive juni 2021. 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 2018¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	5 995	Privatpersoner bosatta i Sverige	9 481	10%	Sverige	10 144	88%
501–1 000	1 057	Privatpersoner bosatta utomlands	75	0%	Luxemburg	22	4%
1 001–2 000	986	Företag/institutioner i Sverige	663	77%	USA	48	2%
2 001–5 000	1 175	Företag/institutioner utomlands	648	12%	Belgien	9	2%
5 001–10 000	610				Schweiz	12	2%
10 001–50 000	746				Övriga länder	632	4%
50 001–	298						
Totalt	10 867	Totalt	10 867	100%	Totalt	10 867	100%

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Nyckeltal per B-aktie

	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	129,60	98,20	81,75	71,75	44,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	8,61	7,40	5,96	4,90	3,73
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾	7,89	6,52	5,12	3,99	2,99
Eget kapital efter utspädning, kr	71,34	54,26	39,14	25,93	17,44
EPRA NAV, kr ²⁾	88,45	70,07	53,78	35,52	27,23
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	15,0	13,3	13,7	14,6	11,8
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾	16,4	15,1	16,0	18,0	14,7
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	182	181	209	277	252
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	147	140	152	202	162

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

2) För definition, se sidan 150.

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	48 %	32 %	6 %	4 %	13 %	-8 %
2 år	65 %	59 %	12 %	10 %	11 %	6 %
3 år	113 %	81 %	ET	7 %	17 %	13 %
4 år	247 %	195 %	ET	-7 %	48 %	20 %
5 år	473 %	436 %	ET	6 %	100 %	34 %
Volatilitet ¹⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie ³⁾	Sagax D-aktie ⁴⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	31 %	22 %	10 %	12 %	12 %	12 %
2 år	32 %	23 %	10 %	13 %	13 %	12 %
3 år	38 %	26 %	ET	13 %	14 %	14 %
4 år	39 %	30 %	ET	13 %	16 %	14 %
5 år	39 %	30 %	ET	12 %	14 %	14 %

1) Beräknade per 31 december 2018.

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 2019 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya stamaktier i juni 2022 för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

LIKVIDITETSGARANTI

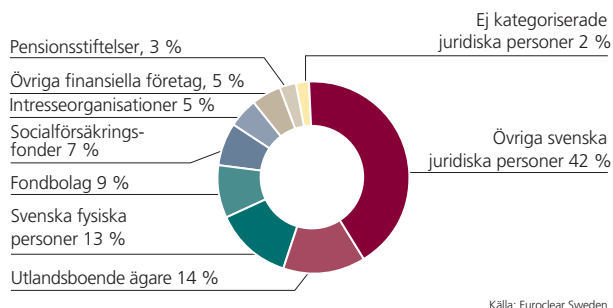
Carnegie Investment Bank agerar likviditetsgarant för bolagets A- och D-aktier inom ramen för Nasdaq Stockholms system för likviditetsgaranti. Avtalet med Carnegie innebär att likviditetsgaranten ställer köp- och säljkurs i orderboken för Sagax A- och D-aktier samtidigt som likviditet tillförs genom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

BÖRSKURS RELATIVT BOLAGETS UTVECKLING

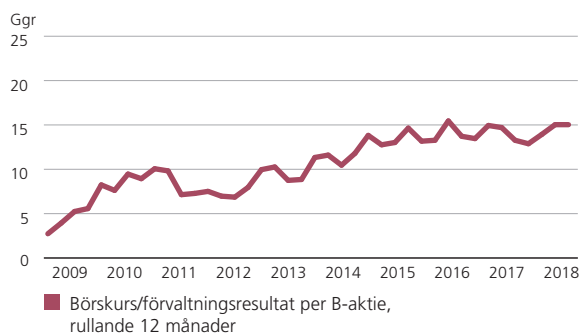
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 8,61 (7,40) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 15,0 (13,3).

Ägarkategorier, aktiekapitalandel



Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



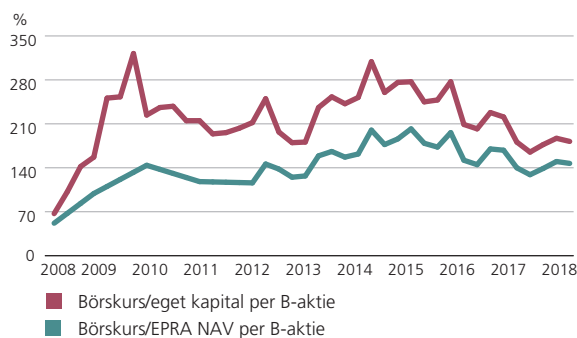
EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 71,34 (54,26) kronor. EPRA NAV per A- och B-aktie uppgick till 88,45 (70,07) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 182 % (181 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 147 % (140 %) av EPRA NAV per B-aktie. EPRA (European Public Real Estate Association) är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat satt standarden för nyckeltalet EPRA NAV (Net Asset Value). EPRA NAV används för att beräkna det långsiktiga substansvärdet och definieras som redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.

EPRA NAV 31 december 2018

	Mkr	Kr/A- och B-aktie efter utspädning
Eget kapital	15 416	97
Avdrag för eget kapital preferensaktier	-537	-3
Avdrag för eget kapital D-aktier	-3 567	-22
Återläggning av derivat	117	1
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	1 967	12
Återläggningar hänförliga till Joint ventures	627	4
EPRA NAV	14 023	88

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	1,0	13 416 822	34%	5%
B-aktier	145 979 405	0,1	14 597 941	37%	52%
D-aktier	101 900 000	0,1	10 190 000	26%	37%
Preferensaktier	16 784 028	0,1	1 678 403	4%	6%
Summa	278 080 255		39 883 165	100%	100%

INSIDERREGISTRERADES TRANSAKTIONER

Nedan redovisas de transaktioner vilka rapporterats till Finansinspektionens insynsregister under perioden 1 januari 2018 – 28 februari 2019 av personer i ledande ställning i AB Sagax.

Transaktions-datum	Anmälningsskyldig	Person i ledande ställning	Befattning	Karaktär	Instrument	Volym
2019-02-08	Staffan Salén	Staffan Salén	Styrelseordförande	Avyttring	Sagax D	500 000
2019-02-08	Duco AB	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax A	52 000
2019-02-08	Duco AB	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax B	508 000
2018-12-18	Camilla Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Gåva mottagen	Sagax B	35 000
2018-12-18	Ulrika Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Gåva lämnad	Sagax B	35 000
2018-12-17	Camilla Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Sagax B	3 000
2018-12-17	Fredrik Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Sagax B	2 500
2018-12-17	Gabriela Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Sagax B	1 800
2018-12-10	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Avyttring	Sagax D	12 038
2018-12-07	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Avyttring	Sagax D	9 032
2018-12-06	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Avyttring	Sagax D	31 975
2018-11-29	Mindustri AB	David Mindus	VD	Avyttring	Sagax D	2 000 000
2018-11-02	Duco AB	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax A	20 000
2018-11-02	Mindustri AB	David Mindus	VD	Avyttring	Sagax A	20 000
2018-10-25	Salénia Holding AB	Staffan Salén	Styrelseordförande	Förvärv	Sagax A	133 731
2018-09-17	Filip Engelbert	Filip Engelbert	Styrelseledamot	Avyttring	Sagax D	155 365
2018-08-30	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Avyttring	Sagax D	24 227
2018-08-30	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Förvärv	Sagax D	2 800
2018-08-30	Gabriela Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Sagax B	1 650
2018-07-20	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Avyttring	Sagax D	12 597
2018-07-19	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Avyttring	Sagax D	6 064
2018-07-18	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Förvärv	Sagax D	18 661
2018-07-18	Fredrik Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Avyttring	Sagax B	1 000
2018-07-17	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Förvärv	Sagax D	18 039
2018-07-17	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Avyttring	Sagax D	18 039
2018-06-12	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Förvärv	Teckningsoption B-aktie 2018-2021	20 893
2018-06-11	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Lösen ökning	Sagax B	27 400
2018-06-11	Mikael Dahlberg	Mikael Dahlberg	Koncerncontroller	Lösen ökning	Sagax B	10 400
2018-06-05	Agneta Segerhammar	Agneta Segerhammar	Ekonomichef	Förvärv	Teckningsoption B-aktie 2018-2021	18 274
2018-06-05	Mikael Dahlberg	Mikael Dahlberg	Koncerncontroller	Förvärv	Teckningsoption B-aktie 2018-2021	8 016
2018-06-04	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Teckning	Sagax BTA D	1 589
2018-06-04	Förvaltnings AB Grötlingboud	Johan Thorell	Styrelseledamot	Teckning	Sagax BTA D	1 976
2018-06-01	Förvaltnings AB Hummelbosholm	Johan Thorell	Styrelseledamot	Teckning	Sagax BTA D	1 320
2018-06-01	Förvaltnings AB Hummelbosholm	Johan Thorell	Styrelseledamot	Teckning	Sagax BTA D	1 770
2018-05-29	Andreas Mindus	David Mindus	VD	Teckning	Sagax BTA D	1 280
2018-05-29	Björn Garat	Björn Garat	Vice VD	Teckning	Sagax BTA D	89 125
2018-05-29	Bockepall					
2018-05-29	Förvaltnings AB	Johan Cederlund	Styrelseledamot	Teckning	Sagax BTA D	8 221
2018-05-29	Daniel Mindus	David Mindus	VD	Teckning	Sagax BTA D	400

Transaktions- datum	Anmälningsskyldig	Person i ledande ställning	Befattning	Karaktär	Instrument	Volym
2018-05-29	David Mindus	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax BTA D	187 228
2018-05-29	David Mindus	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax BTA D	2 634 566
2018-05-29	Filip Engelbert	Filip Engelbert	Styrelseledamot	Förvärv	Sagax AB BTA PREF	124 551
2018-05-29	Förvaltnings AB Grötlingboud	Johan Thorell	Styrelseledamot	Teckning	Sagax D	11 400
2018-05-29	Förvaltnings AB Hummelbosholm	Johan Thorell	Styrelseledamot	Teckning	Sagax D	99 249
2018-05-29	Förvaltnings AB Hummelbosholm	Johan Thorell	Styrelseledamot	Teckning	Sagax D	74 034
2018-05-29	Gabriel Mindus	David Mindus	VD	Teckning	Sagax BTA D	1 280
2018-05-29	Isabelle Mindus	David Mindus	VD	Teckning	Sagax BTA D	1 573
2018-05-29	LMG Distribution Aktiebolag	Björn Garat	Vice VD	Teckning	Sagax BTA D	6 457
2018-05-29	Mikael Dahlberg	Mikael Dahlberg	Koncerncontroller	Teckning	Sagax BTA D	1 706
2018-05-29	Salénia Holding AB	Staffan Salén	Styrelseordförande	Teckning	Sagax BTA D	1 990 580
2018-05-29	Sara Kersby Mindus	David Mindus	VD	Teckning	Sagax BTA D	15 989
2018-05-29	Staffan Salén	Staffan Salén	Styrelseordförande	Teckning	Sagax BTA D	4 600
2018-05-21	Camilla Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Teckning	Sagax BTA D	4 000
2018-05-21	Fredrik Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Förvärv	Sagax BTA D	11 120
2018-05-21	Gabriela Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Förvärv	Sagax BTA D	11 404
2018-05-21	Ulrika Werdelin	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Förvärv	Sagax BTA D	49 581
2018-05-18	David Mindus	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax BTA D	1 650 000
2018-05-17	David Mindus	David Mindus	VD	Förvärv	Sagax A	35 000

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 208 (34) miljoner kronor. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 46 (39) 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 17 766 (10 879) miljoner kronor varav fordringar på koncernföretag utgjorde 11 725 (7 230) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till –392 (–112) miljoner kronor. 5 068 (1 287) miljoner kronor investerades netto under 2018, dels genom kapitaltillskott och dels genom utlåning till koncernföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 5 307 (1 375) miljoner kronor under året, främst i form av upptagande av obligationslån denominerat i euro. Moderbolagets kassaflödesanalys presenteras på sidan 86.

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. En kompetent och engagerad organisation är avgörande för bolagets utveckling.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod vid årsskiftet av 290 koncernföretag med säte i Sverige, Finland, Frankrike, Danmark respektive Nederländerna. Fastigheterna i Tyskland ägs direkt av fem svenska bolag. Moderbolaget ägde direkt eller indirekt 289 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.

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm där bolagets koncernfunktioner ekonomi, skatt, finans och affärsutveckling är placerade. I Finland, Frankrike respektive Nederländerna leds verksamheterna av de verkställande direktörerna för respektive verksamhet. Ekonomi-, finans- och skattechef

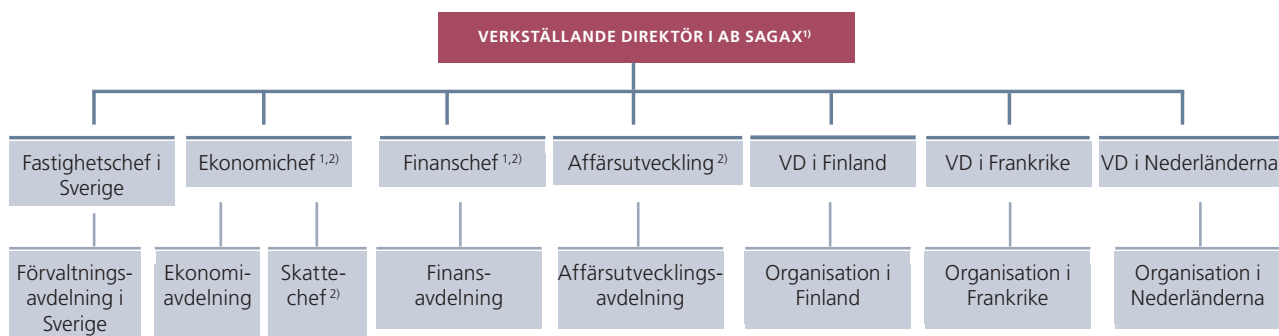
i Stockholm har ett övergripande ansvar för ekonomi-, finansierings- och skattefrågor inom hela koncernen och har ett nära samarbete med kollegorna i respektive land. Även Sagax affärsutveckling i Stockholm arbetar nära kollegorna i Finland, Frankrike och Nederländerna. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris, Jyväskylä och Tammerfors.

MEDARBETARE

Sagax långsiktiga utveckling är beroende av kompetenta och professionella medarbetare. Det är därför viktigt att bolaget är en attraktiv arbetsgivare som både attraherar och har förmågan att långsiktigt behålla kompetent personal.

Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av korta beslutsvägar.

Operativ struktur



1) Företagsledning.

2) Övergripande koncernansvar för sakområde.

Kompetensutveckling är viktigt för Sagax och utvecklings-samtal sker årligen för att bland annat stimulera till vidare-utveckling av respektive medarbetare. Under året har Sagax genomfört en intern rekrytering vid tillsättande av en nyinrättad tjänst som skattechef för koncernen. 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 59 medarbetare var samtliga tillvidareanställda, 26 var kvinnor och medelåldern uppgick till 40 år. Vid utgången av året anlätades fyra konsulter i verksamheten i huvudsak som ersättning till befintlig personal vid till exempel föräldraledighet. Medelantalet anställda var under året 56,7 personer. 13 medarbetare anställdes under 2018 varav fem i Finland, två i Nederländerna, två i Frankrike och fyra i Sverige. Fem medarbetare lämnade bolaget under året.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 71 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. Incitamentsprogrammet bidrar till ett personligt engagemang och en kultur där verksamhetsmålen är en naturlig del av vardagen. Totalt innehade medarbetare 801 670 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,5 % av antalet utestående A- och B-aktier.

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 befordran, 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.

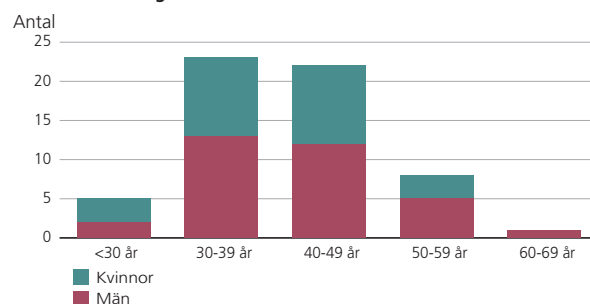
Antal koncernbolag

Säte	Antal
Sverige	106
Finland	150
Danmark	2
Frankrike	4
Nederländerna	28
Summa	290

Antal anställda

Land	Män	Kvinnor	Totalt
Sverige	17	12	29
Finland	8	12	20
Frankrike	4	2	6
Nederländerna	4	0	4
Totalt	33	26	59

Åldersfördelning



Flerårsöversikt

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	2 247	1 870	1 563	1 291	1 093
Övriga intäkter	30	4	10	2	2
Drift- och underhållskostnader	-256	-190	-160	-119	-104
Tomträttsavgäld	-22	-19	-18	-17	-14
Fastighetsskatt	-93	-77	-50	-40	-30
Fastighetsadministration	-37	-29	-19	-12	-12
Driftnetto	1 869	1 558	1 326	1 104	935
Central administration	-132	-77	-68	-57	-47
Resultat från joint ventures	830	727	599	439	145
– varav förvaltningsresultat	312	278	247	233	178
– varav värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument	677	606	526	320	20
– varav skatt	-160	-157	-174	-115	-53
Finansiella intäkter	35	19	3	4	4
Finansiella kostnader	-481	-444	-409	-390	-366
Resultat inklusive resultat i joint ventures	2 121	1 783	1 451	1 100	671
– varav Förvaltningsresultat	1 603	1 334	1 098	895	703
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	-22	1	20	1	5
Finansiella instrument	36	3	–	-13	1
Fordringar/andelar i joint ventures	–	–	–	–	–
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	1 265	1 113	1 306	677	436
Finansiella instrument	211	504	-51	67	-260
Resultat före skatt	3 611	3 405	2 726	1 832	853
Uppskjuten skatt	-435	-390	-235	-139	-89
Aktuell skatt	-10	-49	-38	-12	-11
Årets resultat	3 166	2 965	2 453	1 681	753
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	363	254	196	-92	122
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	3	5	12	-8	8
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning	-49	-84	-64	10	-40
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-29	-13	-11	8	-6
Totalresultat för året	3 454	3 126	2 586	1 599	837

Rapport över finansiell ställning, koncernen i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsfastigheter	28 769	23 755	20 628	16 189	13 387
Förvaltningsfastigheter till försäljning	255	16	–	–	–
Andelar i joint ventures	3 286	2 632	1 667	1 259	796
Övriga anläggningstillgångar	18	22	21	32	10
Summa anläggningstillgångar	32 328	26 426	22 316	17 480	14 193
Kassa och bank	73	60	283	251	67
Övriga omsättningstillgångar	1 289	754	505	112	121
Summa omsättningstillgångar	1 362	814	788	363	188
Summa tillgångar	33 690	27 240	23 104	17 843	14 381
Eget kapital	15 416	11 356	8 709	5 981	4 544
Långfristiga räntebärande skulder	13 866	11 938	10 896	9 959	8 332
Uppskjuten skatteskuld	1 599	1 141	739	479	434
Övriga långfristiga skulder	189	475	570	483	560
Summa långfristiga skulder	15 654	13 553	12 205	10 921	9 326
Kortfristiga räntebärande skulder	1 817	1 679	1 600	540	140
Övriga kortfristiga skulder	803	652	590	401	371
Summa kortfristiga skulder	2 620	2 331	2 190	940	511
Summa skulder	18 274	15 885	14 395	11 861	9 837
Summa eget kapital och skulder	33 690	27 240	23 104	17 843	14 381

Nyckeltal och data per aktie

	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	6,8	6,9	7,1	7,4	7,6
Totalavkastning, %	11,7	12,0	14,6	12,1	11,3
Överskottsgrad, %	83	83	85	86	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	95	93	97	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	94	96	94
Hysesduration, år	6,0	6,6	7,1	7,4	8,2
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	2 850	2 489	2 312	1 860	1 634
Antal fastigheter	512	495	440	225	184
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	8	8
Avkastning på eget kapital, %	24	30	33	32	18
Genomsnittlig ränta, %	2,2	3,0	3,1	3,3	4,1
Räntebindning inkl. derivat, år	3,0	2,1	2,7	3,0	3,0
Kapitalbindning, år	3,6	3,1	3,6	4,2	3,2
Soliditet, %	46	42	38	34	32
Belåningsgrad, %	47	50	54	59	59
Nettoskuld/EBITDA	7,4	8,1	8,7	9,3	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,0	3,7	3,3	2,9
Data per A- och B-aktie¹⁾					
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	129,60	98,20	81,75	71,75	44,00
EPRA NAV, kr	88,45	70,07	53,78	35,52	27,23
Eget kapital, kr	71,40	54,30	39,21	26,01	17,49
Eget kapital efter utspädning, kr	71,34	54,26	39,14	25,93	17,44
Resultat, kr	18,48	17,72	14,53	9,88	4,06
Resultat efter utspädning, kr	18,47	17,69	14,50	9,85	4,05
Förvaltningsresultat, kr	8,62	7,41	5,97	4,92	3,74
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	8,61	7,40	5,96	4,90	3,73
Kassaflöde, kr	7,90	6,53	5,13	4,00	3,00
Kassaflöde efter utspädning, kr	7,89	6,52	5,12	3,99	2,99
Utdelning per aktie, kr (2018 föreslagen)	2,00	1,80	1,45	1,15	0,80
Antal vid årets utgång, miljoner	158,4	158,3	158,3	158,3	158,3
Antal vid årets utgång efter utspädning, miljoner	158,5	158,4	158,6	158,8	158,7
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,4	158,5	158,6	158,8	158,6
Data per D-aktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	31,70	29,92	28,30	–	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	–	–
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	–	–
Utdelning per aktie, kr (2018 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	–	–
Antal vid årets utgång, miljoner	101,9	63,6	18,3	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	83,0	43,1	2,9	–	–
Data per preferensaktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	34,85	33,40	30,40	31,30	36,00
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 (2018 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid årets utgång, miljoner	16,8	16,8	58,2	58,2	55,5
Genomsnittligt antal, miljoner	16,8	35,5	58,2	57,8	52,2

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

Händelser efter årets utgång

Den 11 januari pressmeddelades att Sagax genom fem separata transaktioner avtalat om förvärv av åtta fastigheter i Nederländerna, tre fastigheter i Paris samt en fastighet i Stockholm. Den sammanlagda investeringen uppgår till motsvarande 200 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 19 900 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 8,2 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 13 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 76 %. Tillträde beräknas ske under det första kvartalet 2019.

Den 25 januari pressmeddelades att Sagax, genom fyra separata transaktioner avtalat om förvärv av sex fastigheter i Paris och en fastighet i Stockholm. Den sammanlagda in-

vesteringen uppgår till motsvarande 255 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 31 000 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 1,9 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 18 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 91 %.

Den 6 mars pressmeddelades att Sagax har under sitt EMTN program emitterat ett icke säkerställt obligationslån om EUR 300 miljoner på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationslånet har en duration om sex år och löper till den 13 mars 2025 med en fast räntekupong om 2,25 procent. Obligationslånet kommer främst att användas för att refinansiera existerande skuld med kortare löptid samt till bolagets löpande verksamhet.

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, börsens 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 revisionsutskottet istället för tre ledamöter i enlighet med Koden. Orsaken är att styrelsen totalt består av sex ledamöter och att två ledamöter i utskottet 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 och administrativ förvaltning av verksamheten i Frankrike sköts från Sagax kontor i Paris. Bolagets kontor i Rotterdam har under 2018 byggt upp en organisation för att självständigt sköta administrativ förvaltning. 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 policyer, 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 policyer och riktlinjer.

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

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Dessa syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och

jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, 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 säkerställa att inga väsentliga felaktigheter uppstått eller 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 delvis beroende av extern kompetens för löpande redovisning och redovisning av skatter och avgifter. Avsikten är dock att även löpande redovisning i framtiden i allt väsentligt 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. Policyer och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går årligen igenom regelverket med alla medarbetare. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning.

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

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsavdelningen som ekonomiavdelningen. Avrapportering sker till VD och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionsutskottet skall bolagets revisorer rapportera direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år. Revisorerna skall rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde. 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 2018. Styrelsen består av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Staffan Salén, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och VD David Mindus. Staffan Salén har av årsstämman 2018 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se sidan 74.

STYRELSENS ARBETSROUTINER

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

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

Ordföranden skall särskilt:

- organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.

- tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget och dess verksamhet samt i övrigt får den utbildning som krävs för att styrelsearbetet skall kunna bedrivas effektivt.
- hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
- vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker genom verkställande direktörens försorg.
- kontrollera att styrelsens beslut verkställs effektivt.
- tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
- tillse att styrelsens arbete utvärderas en gång om året.

Styrelsen skall enligt arbetsordningen sammanträda minst fem gånger per kalenderår utöver konstituerande möte och strategidagar. Arbetsordningen behandlar vilka frågor som alltid skall behandlas vid dessa fem möten och vid det konstituerande mötet. Sagax styrelse hade 21 protokollförda möten under 2018 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.

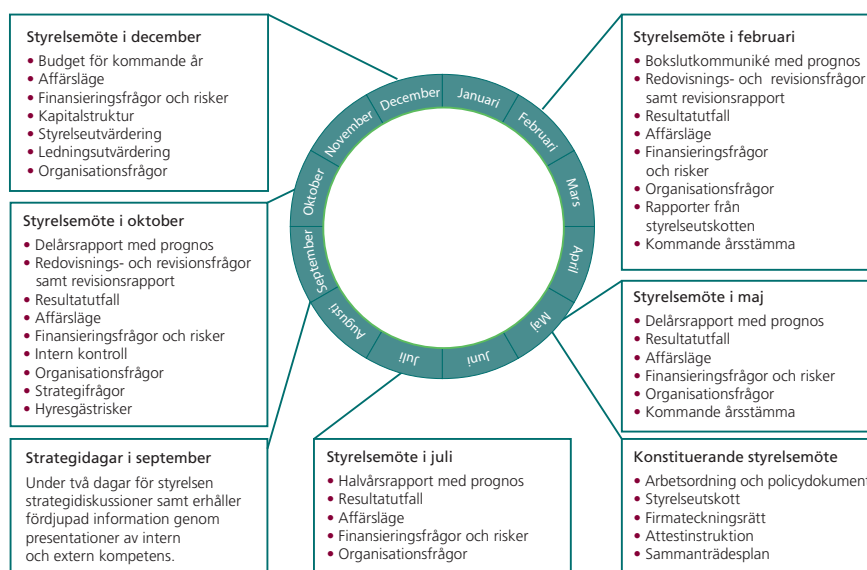
Nedan presenteras en förenklad bild av hur styrelsearbetet i Sagax fortskrider under ett år och vilka frågor som alltid skall avhandlas på de styrelsemöten som arbetsordningen omnämner.

VALBEREDNING OCH STYRELSEUTSKOTT

Valberedning

På förslag av bolagets valberedning beslutade årsstämman 2018 att uppdraga åt styrelsens ordförande att ta kontakt med

GRUNDLÄGGANDE STRUKTUR FÖR SAGAX STYRELSEARBETE



de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt Euroclears utskrift av aktieboken per 30 september 2018 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 2019. Valberedningen som tillkännagavs 25 oktober 2018 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 kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder inte förekommer". Valberedningen har haft ett protokollfört sammanträde samt haft kontakt via telefon och e-mail.

Ersättningsutskott

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemötet den 7 maj 2018 tillsatt ett ersättningsutskott bestående av styrelsen. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningsutskottets arbete. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet har haft ett sammanträde avseende ersättningar samt ett antal avstämningar via telefon och e-mail under året. Utskottets redovisning över dess utvärdering av ledande befattningshavare finns på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 7 maj 2018 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 2018, samt ett protokollfört sammanträde under 2019. Under dessa sammanträden har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats. Revisorns iakttagelser och synpunkter har sedan vidare-rapporterats till styrelsen.

REVISION

Revisorn skall granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorn skall närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorn skall efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorn har även utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för perioden januari-juni 2018 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen för perioden. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om ett år.

Årsstämman 2018 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som huvudansvarig påskrivande revisor för tiden fram till årsstämman 2019. Magnus Fredmer har varit revisor i Sagax sedan 2012.

Bolagets revisorer har vid ett tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte i Sagax under 2018 och vid ett tillfälle 2019.

AKTIEMARKNADSFÖRKLÄRNING

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 policyer: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, utdelningspolicy, antikorrup-tionspolicy, anti-diskrimineringspolicy, hållbarhetspolicy samt arbetsmiljöpolicy. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till VD-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering, attest-instruktion, styrelsens arbetsordning samt instruktioner till styrelsens revisions- och ersättningsutskott. Revidering av policyer skall göras då så erfordras för att tillse att alla policyer 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 anlätade konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

Insiderpolicy

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

Utdelningspolicy

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

Anti-diskrimineringspolicy

Sagax anti-diskrimineringspolicy syftar till att klargöra att lika behandlingsprincipen gäller inom Sagax och att detta innebär att ingen diskriminering eller annan särbehandling får före-

komma. Policyn anger hur Sagax fortlöpande skall vidta aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och särbehandling samt verka för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Arbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare.

Hållbarhetspolicy

Syftet med hållbarhetspolicyn är att tydliggöra riktlinjerna för Sagax långsiktiga hållbarhetsarbete. Sagax övergripande mål är att generera största möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare och för att nå detta mål bedrivs bolagets verksamhet genomgående med ett långsiktigt perspektiv. Sagax arbete med hållbarhetsfrågor är en naturlig del av verksamheten och bidrar till att kunna uppnå företagets mål. Sagax utgår från internationellt vedertagna hållbarhetsdefinitioner, såsom FN:s Global Compactinitiativ, där särskilt fyra områden pekas ut för företags ansvarstagande, nämligen mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöhänsyn och antikorruption.

Arbetsmiljöpolicy

Sagax långsiktiga mål är beroende av kompetenta och professionella medarbetare. Det är därför viktigt att bolaget är en attraktiv arbetsgivare som både lockar till sig och har förmågan att långsiktigt behålla kompetent personal. Arbetsmiljöpolicyn anger riktlinjer för hur Sagax kontinuerligt följer upp verksamheten så att ohälsa och olycksfall i arbetet förebyggs.

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 i förhållande till bolaget, och bolagsledningen samt i förhållande till dess huvudägare. David Mindus, som är verkställande direktör i Sagax, är beroende i förhållande till bolaget. Staffan Salén och David Mindus representerar mer än 10 % av rösterna och betraktas därmed som beroende i förhållande till bolagets huvudägare. 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 7 maj 2018 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 tre av styrelsens medlemmar har betalats till bolag i enlighet med avtal träffade mellan dem och Sagax, vilket är kostnadsneutralt för Sagax.

Årsstämman 2018 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

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

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

Styrelsen har rätt att frånga 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 bolags-

ledningen, se not 5. Styrelsen föreslår årsstämman 2019 att motsvarande riktlinjer även skall gälla framledes.

BOLAGSSTÄMMA

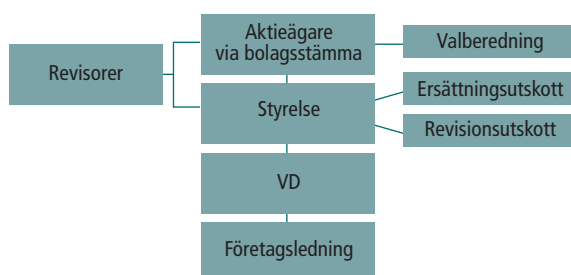
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. För närvarande har det med hänsyn till ägarkretsen inte bedömts motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman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

Årsstämman den 7 maj 2018

Vid AB Sagax årsstämma den 7 maj 2018 beslöts:

- att fastställa resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition.
- att fastställa styrelsens förslag till utdelning om 1,80 kronor per stamaktie av serie A och serie B, samt 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 avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier och stamaktier av serie D fastställdes fredagen den 29 juni 2018, fredagen den 28 september 2018, fredagen den 28 december 2018 och fredagen den 29 mars 2019.
- 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 2017.
- 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 2019.
- 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 2018/2021 genom 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. Teckningsoptionerna skall ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i AB Sagax.

STYRINGSSTRUKTUR



- att Satrap Kapitalförvaltning får överlåta högst 500 000 teckningsoptioner i AB Sagax 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 av medarbetarens årslön före inkomstskatt. 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. 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 godkänna styrelsens beslut om 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. Rätt att teckna stamaktier av serie D skall med företrädesrätt tillkomma de som på avstämningsdagen för Företrädesemissionen är registrerade som aktieägare i Bolaget. 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. Teckningskursen är 27,50 kronor per ny stamaktie av serie D. Avstämningsdag för fastställande av vilka aktieägare som är berättigade att med företrädesrätt teckna stamaktier av serie D skall vara den 11 maj 2018. 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. Teckning av stamaktier av serie D utan stöd av teckningsrätter skall ske under samma period på särskild teckningslista. Styrelsen skall äga rätt att förlänga tiden för teckning och betalning.

Inför årsstämman den 7 maj 2019

Sagax årsstämma 2019 äger rum den 7 maj 2019 kl. 16.00 i Spårvagnshallarna på Birger Jarlsgatan 57 A i Stockholm. Aktieägare som vill delta på årsstämman skall:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken tisdagen den 30 april 2019,
- dels anmäla sitt deltagande till bolaget på följande adress: AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm eller via e-post till: arsstamma2019@sagax.se, senast tisdagen den 30 april 2019 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 146.



Under andra kvartalet 2018 förvärvades fastigheten Admiraal de Ruyterstraat 2 i Schiedam, 15 minuter från centrala Rotterdam. Fastigheten omfattar 10 700 kvadratmeter uthyrningsbar area och är belägen vid Rotterdams hamn som är Europas största. Lokalerna är fullt uthyrda till en hyresgäst verksamt inom installationer av klimatanläggningar.

Styrelse

STAFFAN SALÉN

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

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

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

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Salénia AB.

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

Beroende i förhållande till huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2018: 2 132 464 A-aktier, 17 485 330 B-aktier och 2 462 922 D-aktier.

JOHAN CEDERLUND

Styrelseledamot sedan 2010. Ledamot av ersättningsutskottet.

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 huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2018: 77 080 B-aktier och 13 359 D-aktier.

FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007. Ledamot av ersättningsutskottet.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Matterhorn AEH AB, Otiva F AB som är ett dotterföretag till Matterhorn AEH AB, Gernergrat Capital AB, IfDelayed AB, Tiptapp AB och Stellar Equipment AB.

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

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2018: 120 500 A-aktier och 1 059 892 B-aktier.

DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004.

Ledamot av ersättningsutskottet.

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 2018: 5 172 400 A-aktier, 37 693 025 B-aktier, 4 358 539 D-aktier, 775 preferensaktier och 55 500 aktieterminer B (sälj).

JOHAN THORELL

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av revisions- och ersättningsutskotten.

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 2018: 101 627 A-aktier, 1 016 270 B-aktier och 861 332 D-aktier.

ULRIKA WERDELIN

Styrelseledamot sedan 2010. Ledamot av ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande befattning: Chief Platform Officer för Accel, ett globalt riskkapitalbolag med bas i London och Silicon Valley.

Arbetslivserfarenhet: Senast rådgivare och projektledare inom den finansiella sektorn genom sitt företag Werdelin Advisory. 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 2018: 24 661 A-aktier, 538 045 B-aktier och 264 513 D-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2018.



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

Styrelsens ersättningar

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
					Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Staffan Salén	Ordförande	2004	Nej	300 000	21 av 21	1 av 1	2 av 2
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	165 000	20 av 21	0 av 1	
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	21 av 21	1 av 1	
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	165 000	21 av 21	1 av 1	2 av 2
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	165 000	20 av 21	1 av 1	
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	165 000	18 av 21	1 av 1	

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 96. LÄS MER

Företagsledning


DAVID MINDUS

Se sidan 74.


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 2018: 60 765 A-aktier, 893 874 B-aktier, 50 847 D-aktier, 148 preferensaktier och 60 709 teckningsoptioner B-aktier.


AGNETA SEGERHAMMAR

Ekonomichef sedan 2018.

Utbildning: Civilekonom från Uppsala universitet.

Arbetslivserfarenhet: CFO och Vice VD för A Group of Retail Assets Sweden AB (Publ), Ekonomidirektör på Steen & Ström, CFO på Areim, Kista Galleria KB samt JLL.

Tidigare revisor på PwC.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2018: 18 274 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 Niam Fonder och Svenska Bostäder AB.

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2018.

Magnus Fredmer

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2018. Sagax har incitamentsprogram för alla medarbetare, vilka dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.

Andra befattningshavare



ROMAIN AUTREAU

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 2018: 26 244 B-aktier och 54 223 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 2018: 7 420 B-aktier, 37 387 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 2018: 10 500 B-aktier, 1 050 D-aktier, 18 500 stamaktieterminer B (köp) och 29 258 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 2018: 100 A-aktier, 13 100 B-aktier, 8 492 D-aktier och 30 614 teckningsoptioner B-aktier.



URBAN SJÖLUND

Fastighetschef sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

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

Innehav i AB Sagax den 31 december 2018: 25 931 B-aktier, 5 461 D-aktier och 47 098 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 2018: 10 500 B-aktier, 18 500 stamaktieterminer B (köp) och 29 258 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 2018: 50 336 B-aktier och 45 199 teckningsoptioner B-aktier.

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	Not	2018	2017
Hysesintäkter	2	2 247	1 870
Övriga intäkter		30	4
Driftkostnader	4	-197	-147
Underhållskostnader	4	-59	-43
Tomträttsavgäld	4, 9	-22	-19
Fastighetsskatt	4	-93	-77
Övriga fastighetskostnader	4	-37	-29
Driftnetto	3	1 869	1 558
Central administration	5, 6, 21	-132	-77
Resultat från joint ventures	10	830	727
– varav förvaltningsresultat		312	278
– varav värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument		677	606
– varav skatt		-160	-157
Finansiella intäkter	7	35	19
Finansiella kostnader	8	-481	-444
Resultat inklusive resultat i joint ventures		2 121	1 783
– varav Förvaltningsresultat	3	1 603	1 334
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		-22	1
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13, 28	1 265	1 113
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	36	3
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 28	211	504
Resultat före skatt		3 611	3 405
Uppskjuten skatt	12	-435	-390
Aktuell skatt	12	-10	-49
Årets resultat¹⁾	3	3 166	2 965
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		363	254
Andel övrigt totalresultat för joint ventures		3	5
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet		-49	-84
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet		-29	-13
Totalresultat för året¹⁾		3 454	3 126
Resultat per A- och B-aktie, kr	27	18,48	17,72
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	27	18,47	17,69
Resultat per D-aktie, kr		2,00	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner		158,4	158,3
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner		158,5	158,5
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner		83,0	43,1

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

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 20 % till 2 247 (1 870) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Övriga intäkter om 30 (4) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning samt försäkringsersättningar.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 256 (190) miljoner kronor. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 115 (96) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader uppgick till 37 (29) miljoner kronor. Samtliga dessa kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 132 (77) miljoner kronor, motsvarande 5,9 % (4,1 %) av koncernens hyresintäkter. Kostnadsökningen är huvudsakligen hänförlig till en större organisation.

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.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

Resultat från joint ventures avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint ventures, se sidan 45 för mer information.

Resultat från joint ventures inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat samt skatt uppgick till 830 (727) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 312 (278) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 42 (65) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 635 (541) miljoner kronor. Resultatet belastades med 160 (157) miljoner kronor i uppskjuten skatt. Se även not 23.

FINANSIELLA INTÄKTER

Sagax finansiella intäkter uppgick till 35 (19) miljoner kronor och bestod främst av erhållna utdelningar från innehav av börsnoterade aktier.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna 2018 uppgick till 481 (444) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2018 till 2,2 % (3,0 %). De räntebärande skulderna har ökat till 15 763 (13 691) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv, vilket även förklarar ökningen av de finansiella kostnaderna under året.

Räntekostnaderna uppgick till 407 (400) miljoner kronor, avskrivningar på periodiserade upplåningskostnader till 46 (28) miljoner kronor, kostnaden för lånelöften till 17 (12) miljoner kronor samt övriga finansiella kostnader till 11 (4) miljoner kronor. För mer information om Sagax finansiering, se not 17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till 1 243 (1 114) miljoner kronor varav 1 265 (1 113) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. 804 miljoner kronor av värdeförändringarna förklaras av en allmän marknadsvärdeförändring i såväl Sverige som utomlands. 461 miljoner kronor förklaras av förbättrad intjänning, se även not 13.

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 247 (507) miljoner kronor under perioden. Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 61 (107) miljoner kronor varav 37 (107) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring och 24 (–) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring. Värdeförändringarna förklaras främst av stigande marknadsräntor samt tidsfaktorn. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en realiserad värdeförändring om 97 (24) miljoner kronor. Försäljning av aktier under året medförde en realiserad värdeförändring om 12 (3) miljoner kronor. Finansiella instrument avseende joint ventures har omvärderats med 76 (373) miljoner kronor. Se även not 18.

RESULTAT

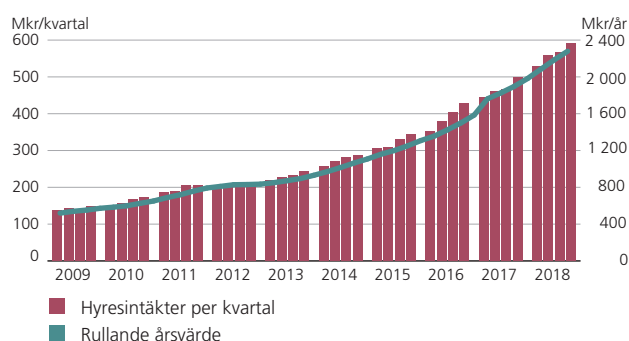
Förvaltningsresultatet ökade med 20 % till 1 603 (1 334) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv under 2017-2018. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 16 % till 8,61 (7,40) kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 166 (2 965) miljoner kronor.

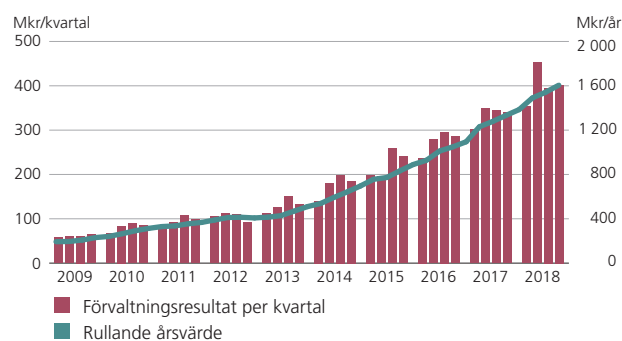
SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om 445 (439) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 435 (390) miljoner kronor och den aktuella skattekostnaden uppgick till 10 (49) miljoner kronor, främst avseende verksamheterna utomlands. Se även not 12.

Hyresintäkter



Förvaltningsresultat



Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i miljoner kronor	Not	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	28 769	23 755
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	255	16
Materiella anläggningstillgångar	21	5	12
Andelar i joint ventures och intresseföretag	23	2 837	2 259
Finansiella fordringar	15	9	9
Finansiella instrument	18	453	374
Summa anläggningstillgångar		32 328	26 426
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		96	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	130	125
Övriga fordringar		190	139
Börsnoterade aktier	18	872	442
Kassa och bank	30	73	60
Summa omsättningstillgångar		1 362	814
SUMMA TILLGÅNGAR		33 690	27 240
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		487	419
Övrigt tillskjutet kapital		3 126	2 069
Reserver omräkningsdifferenser		585	297
Balanserad vinst inklusive årets resultat		11 218	8 570
Summa eget kapital		15 416	11 356
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 29	13 866	11 937
Uppskjuten skatteskuld	14	1 599	1 141
Finansiella derivat	18	122	422
Övriga långfristiga skulder	19	67	53
Summa långfristiga skulder		15 654	13 553
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	1 817	1 679
Leverantörsskulder		42	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	458	391
Övriga skulder		304	232
Summa kortfristiga skulder		2 620	2 331
Summa skulder		18 274	15 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 690	27 240

Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2018 omfattade fastighetsbeståndet 512 (495) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 850 000 (2 489 000) kvadratmeter. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut. Förändringen av fastigheternas redovisade värde förklaras i not 13.

Andelar i joint ventures om 2 837 (2 259) miljoner kronor består 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 130 (125) miljoner kronor består främst av periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner.

Övriga fordringar om 190 (139) miljoner kronor består främst av fordringar avseende mervärdesskatt, inkomstskatt och fastighetsskatt.

Sagax finansiella placeringar om 872 (442) miljoner kronor bestod av börsnoterade aktier i huvudsakligen NP3 Fastigheter AB och Nyfosa AB.

Kassa och bank uppgick till 73 (60) miljoner kronor vid årsskiftet. Utöver dessa medel hade Sagax totalt 1 886 (1 958) miljoner kronor i outnyttjade lånelöften vid årsskiftet. Total disponibel likviditet uppgick till 1 959 (2 018) miljoner kronor. Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 1 505 (1 275) miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 15 416 (11 356) miljoner kronor, en ökning med 4 060 miljoner kronor under 2018. Förändringen förklaras av totalresultat 2018 om 3 454 miljoner kronor, nyemissioner om 1 125 miljoner kronor efter transaktionskostnader samt aktieutdelning och incitamentsprogram om totalt -519 miljoner kronor. Förändringar av eget kapital redovisas på sidan 83.

Långfristiga skulder

Koncernens räntebärande skulder beskrivs i not 17. De räntebärande skulderna har under året ökat främst till följd av refinansiering av fastighetsinvesteringar. Valutakursförändringar medförde även att skulderna ökade med 241 (166) miljoner kronor under 2018.

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 och redovisas som en uppskjuten skatteskuld om 1 599 (1 141) miljoner kronor i balansräkningen. Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 1 992 (1 938) miljoner kronor vid årets slut.

Sagax räntederivat består endast av räntetak och nominella ränteswappar. Undervärdet på derivaten har minskat under 2018 främst till följd av förtida inlösen av räntederivat. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -117 (-421) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivaten bruttoredo visas i balansräkningen med en fordran om 4 (1) miljoner kronor och en skuld om 122 (422) miljoner kronor. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar redovisat resultat och eget kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad.

Kortfristiga skulder

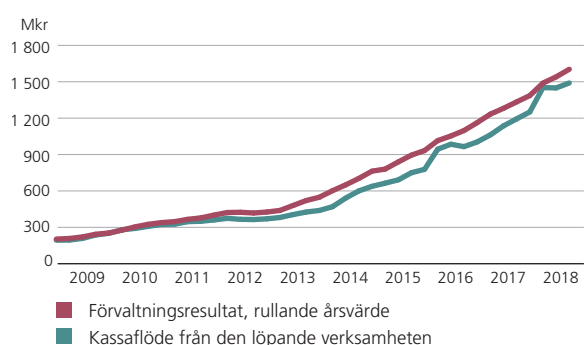
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 817 (1 679) miljoner kronor, varav 1 505 (1 275) miljoner kronor utgjordes av företagscertifikat. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter bestod vid årsskiftet främst av upplupna räntekostnader samt förutbetalda hyresintäkter.

KASSAFLÖDE

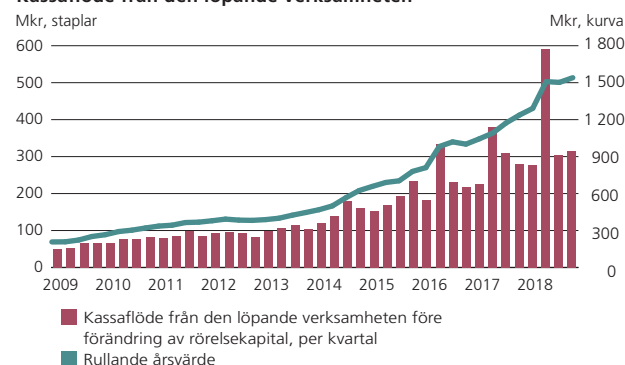
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 490 (1 194) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint ventures under 2018 delvis återinvesterats i dessa verksamheter. Endast erhållen utdelning från joint ventures påverkar kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 100 (-26) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -3 771 (-1 855) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 2 195 (464) miljoner kronor varav 1 125 till följd av nyemissioner och 1 780 (927) miljoner kronor netto till följd av refinansiering av investeringar och amorteringar. Sammantaget har likvida medel förändrats med 14 (-223) miljoner kronor, se kassaflödesanalys på sidan 82.

Förvaltningsresultat och kassaflöde



Kassaflöde från den löpande verksamheten



Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i miljoner kronor	Not 30	2018	2017
Resultat före skatt		3 611	3 405
Värdeförändringar på finansiella instrument		-247	-507
Värdeförändringar på fastigheter		-1 244	-1 112
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag		-830	-727
Utdelning från joint ventures och intresseföretag		254	139
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		46	28
Betald skatt		-87	-25
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-15	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 490	1 194
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-88	-43
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		188	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 590	1 168
Förvärv av fastigheter		-3 026	-1 382
Försäljning av fastigheter		24	41
Investeringar i befintliga fastigheter		-456	-341
Förvärv av börsnoterade aktier		-450	-244
Försäljning av börsnoterade aktier		129	73
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-	-2
Minskning av övriga anläggningstillgångar		8	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 771	-1 855
Emission av D-aktier		1 125	-
Inlösenerbjudande avseende preferensaktier		-	-66
Utbetald utdelning till aktieägare		-479	-386
Incitamentsprogram		-2	-23
Upptagna lån		8 487	3 322
Amorterade lån		-6 707	-2 395
Förtida lösen av finansiella derivat		-242	-
Depositioner från hyresgäster		14	12
Ökning av övriga långfristiga skulder		-2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 195	464
Årets kassaflöde		14	-223
Kursdifferens i likvida medel		-1	-
Förändring av likvida medel		13	-223
Likvida medel vid periodens ingång		60	283
Likvida medel vid periodens utgång		73	60

Förändringar av eget kapital, koncernen

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
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
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–25	–25
Totalresultat januari–december 2017	–	–	161	2 965	3 126
Eget kapital 31 december 2017	419	2 069	297	8 570	11 356
Aktieutdelning	–	–	–	–517	–517
Emission av D-aktier	68	1 055	–	–	1 123
Transaktionskostnader	–	–8	–	–	–8
Emission B-aktier incitamentsprogram	–	10	–	–	10
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–4	–4
Incitamentsprogram	–	–	–	3	3
Totalresultat januari–december 2018	–	–	288	3 166	3 454
Eget kapital 31 december 2018¹⁾	487	3 126	585	11 218	15 416

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2018	2017
Nettoomsättning	26	62	55
Administrationskostnader	5, 6, 21	-107	-70
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-45	-15
Resultat från andelar i koncernföretag	11	145	-35
Resultat från andelar i joint ventures	10	54	39
Finansiella intäkter	7	460	357
Finansiella kostnader	8	-395	-296
Resultat före bokslutsdispositioner		219	50
Periodiseringsfond		-6	-9
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-	-
Resultat före skatt		213	41
Skatt på årets resultat	12	-5	-7
Årets resultat		208	34

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2018	2017
Årets resultat	208	34
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	208	34

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	2	2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	5 678	3 303
Andelar i joint ventures	23	285	286
Fordringar på koncernföretag	24	2 144	2 022
Finansiella fordringar	15	4	3
Summa anläggningstillgångar		8 113	5 616
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	24	9 581	5 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	59	47
Övriga fordringar		11	4
Kassa och bank	31	2	4
Summa omsättningstillgångar		9 653	5 263
SUMMA TILLGÅNGAR		17 766	10 879
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	27		
Aktiekapital		487	419
Reservfond		121	121
Summa bundet eget kapital		608	540
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 871	1 814
Balanserat resultat		155	643
Årets resultat		208	34
Summa fritt eget kapital		3 234	2 491
Summa eget kapital		3 842	3 031
Obeskattade reserver		23	17
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	9 311	4 674
Långfristiga skulder till koncernföretag	25	257	438
Uppskjuten skatteskuld	14	3	3
Kortfristiga räntebärande skulder	17	1 625	1 331
Kortfristiga skulder till koncernbolag	25	2 481	1 220
Leverantörsskulder		1	1
Övriga skulder		149	94
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	73	70
Summa skulder		13 901	7 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 766	10 879

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 30	2018	2017
Resultat före skatt		213	41
Ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-145	45
Koncerninterna ränteintäkter		-288	-212
Koncerninterna räntekostnader		51	49
Bokslutsdispositioner		6	9
Orealiserade valutakursdifferenser		-202	-55
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-27	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-392	-112
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		18	-14
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		134	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-241	-108
Andelar i koncernföretag		-2 231	-
Fordringar på koncernföretag		-2 836	-1 286
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 068	-1 287
Nyemission av aktier		1 125	-
Inlösenserbjudande avseende preferensaktier		-	-66
Utbetald utdelning till aktieägare		-479	-386
Incitamentsprogram		-4	-25
Upptagna lån		6 504	2 447
Amorterade lån		-1 649	-600
Skulder till koncernföretag		-181	-
Förändring av övriga långfristiga skulder		-9	5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 307	1 375
Årets kassaflöde		-2	-20
Likvida medel vid årets ingång		4	24
Likvida medel vid årets utgång		2	4

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 27	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
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
Emission av D-aktier		68	–	1 055	1 123
Transaktionskostnader		–	–	–8	–8
Emission B-aktier incitamentsprogram		–	–	10	10
Aktieutdelning		–	–	–517	–517
Inlösen incitamentsprogram 2015-2018		–	–	–4	–4
Årets resultat 2018		–	–	208	208
Eget kapital 31 december 2018		487	121	3 234	3 842

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2018 har godkänts av styrelsen för publicering den 12 april 2019. Bokslutskommuniké presenterades den 7 februari 2019. Moderbolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är AB Sagax, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. 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 2019.

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 2018. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

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. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för året. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och som förändring av reserver i koncernens eget kapital. Vid avyttring av en utländsk verksamhet redovisas de ackumulerade omräkningsdifferenserna tillsammans med vinsten eller förlusten från avyttringen.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, finansiella placeringar, finansiellt instrument hänförligt till joint venture och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt belopp.

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 samt 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 en gemensam verksamhet 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 verksamhetens 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

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet provas 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, d v s tillväxt i förvaltningsresultatet. Därför baseras till exempel finansiella mål, prognoser och utdelningspolicy på förvaltningsresultatet. Storleken på värdeförändringarna målsätts inte och ingår inte i basen för utdelning. 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 2018

Från 1 januari 2018 skall IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder tillämpas. Sagax intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka ej omfattas av denna standard utan av IAS 17 Leasing. Standarden har därför inte haft någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från 2018. Standarden hanterar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument samt säkringsredovisning. Sagax säkringsredovisning av nettoinvesteringar i utländska dotterföretag bedöms vara fortsatt effektiv under IFRS 9. Derivat redovisas fortsatt till verkligt värde via resultatet. Standardens nya modell för kreditreserveringar har inte haft någon materiell påverkan på förväntade kundförluster. Övergången har därför inte haft någon väsentlig påverkan på Sagax finansiella rapportering.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2018

IFRS 16 Leasingavtal som Sagax kommer att börja tillämpa från 1 januari 2019 utan retroaktiv omräkning 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. För leasegivare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen. Leasingavtal och tomträttsavtal redovisas vid det första redovisningstillfället till ett värde beräknat som nuvärdet av leasingavgiften respektive tomträttsavgälden. Sagax kommer att redovisa en leasingskuld för tomträttsavtal om 340 miljoner kronor och en motsvarande nyttjanderättstillgång kommer att redovisas som förvaltningsfastighet. Enligt den nya standarden kommer tomträttsavgäld inte längre att redovisas som fastighetskostnad utan som finansiell kostnad. För 2018 uppgick den redovisade kostnaden till 21 miljoner kronor. Övriga leasingavtal avseende kontor, fordon, kontorsutrustning och markarrenden kommer endast ge en mindre påverkan på redovisningen.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2018 har 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.

INTÄKTER

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

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

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

Nettoresultat från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet. Om fastigheterna frånträds efter ett kvartalsskifte, då fastigheterna skall marknadsvärderas, redovisas de i den följande kvartalsrapporten till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som orealiserade värdeförändringar i kvartalsrapporten. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. Om Sagax avtalar om försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas värdeförändringarna som realiserade värdeförändringar.

KOSTNADER

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig. 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 hänför sig.

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som moderbolag erhåller eller lämnar redovisas som bokslutsdisposition. Redovisning av aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering vilket innebär att de redovisas som investering i andelar i dotterföretag.

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

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 27.

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.

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under året, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sagax fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2018. 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

Koncernen tillämpar från och med 2018 IFRS 9, Finansiella instrument. Den första tillämpningen av IFRS 9 har inte haft någon effekt på företagets eget kapital per den 1 januari 2018. Jämförelseåret 2017 redovisas enligt IAS 39.

Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella placeringar, lånefordringar, derivatinstrument och övriga fordringar samt på skuldsidan låneskulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Undantaget är den kategori av finansiella instrument vilken redovisas till verkligt värde via resultatet och där eventuella transaktionskostnader ej beaktas.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänst eller vara, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits.

För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägande har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelserna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Fordringar

Fordringar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde om de avtalsenliga villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Fordringar upptas initialt till verkligt värde plus eventuella transaktionskostnader. I efterföljande redovisning sker värdering till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden minskat med avdrag för kreditreserveringar. Kreditreservering för förväntade förluster på fordringar görs vid fordrans uppkomst baserat på historik och bedömning av förlustrisk. Fordringar i moderbolag på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Kreditreserveringar har bedömts uppgå till oväsentliga belopp.

Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Häri innefattas derivatinstrument, tillgångar som innehas för handel samt optioner. Verkligt värde fastställs i enlighet med noterat marknadsvärde eller med olika beräkningsmetoder.

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. Finansiellt instrument avseende Hemsö Intressenter AB har marknadsvärderats till 449 (373) miljoner kronor.

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 till den del säkringen är effektiv.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och bank vilka 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. Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbeloppet, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

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

I rapporten över finansiell ställning redovisas räntederivat som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Dock kan matematiskt ett teoretiskt förfallande belopp under 2019 beräknas. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärde i Sagax upplöses med totalt 31 miljoner kronor under 2019.

Initialt redovisas derivat i rapporten över finansiell ställning till anskaffningsvärde på affärsdag. Samtliga derivat värderas därefter till verkligt värde i balansräkningen 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.

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 2018 uppgick till 2 247 (1 870) 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 54 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2022.

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 6,0 (6,6) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 95 % (94 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgick vid årets slut till 132 (122) 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
2019	679	246 000	249	10 %
2020	248	343 000	304	13 %
2021	148	277 000	241	10 %
2022	141	296 000	290	12 %
2023	113	213 000	216	9 %
>2023	216	1 334 000	1 079	45 %
Summa	1 545	2 708 000	2 378	100 %

Avtalade framtida hyresintäkter	2018-12-31	2017-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	2 378	1 977
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	5 781	5 274
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	6 092	5 819
Summa	14 251	13 070

NOT 3 Redovisning av koncernens marknadsområden

	Stockholm		Helsingfors		Finland universitetsstäder		Paris	
Intäkter	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	636	569	512	464	249	132	168	104
Övriga intäkter	7	2	2	1	–	–	2	–
Fastighetskostnader	–131	–112	–119	–97	–46	–9	–41	–29
Driftnetto	512	459	395	368	204	124	129	75
Finansiella intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Finansiella kostnader	–181	–142	–81	–77	–54	–43	–31	–27
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Förvaltningsresultat från joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–
Förvaltningsresultat	330	317	315	291	150	79	98	48
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	630	401	383	217	112	102	39	160
Realiserade värdeförändringar ¹⁾	–	1	2	–1	–	–	–	–
Värdeförändringar relaterade till joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–
Skatt joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–
Årets resultat	960	719	699	507	262	181	137	208
Förvaltningsfastigheter	9 822	8 670	6 333	5 014	2 732	1 826	1 995	1 386
Likvida medel	–	–	–	–	–	–	–	–
Ofördelade poster:								
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa tillgångar	9 822	8 670	6 333	5 013	2 732	1 826	1 995	1 386
Fastighetskrediter	–	–	–	–	–	–	–	–
Ofördelade poster:								
Uppskjuten skatteskuld	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa skulder	–	–	–	–	–	–	–	–
Koncernens egna kapital	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa skulder och eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga upplysningar								
Investeringar i fastigheter	232	157	177	118	19	–	8	48
Ej kassaflödespåverkande poster:								
Orealiserade värdeförändringar	630	401	383	217	112	102	39	160
Resultat från joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	630	401	383	217	112	102	39	160

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

Nederländerna		Sverige, övrigt		Finland, övrigt		Övriga Europa		Ofördelade poster		Summa Koncernen	
2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
126	63	206	206	226	217	123	115	–	–	2 247	1 870
4	–	–	–	15	1	–	–	–	–	30	4
–7	–2	–11	–13	–27	–29	–9	–8	–17	–18	–408	–316
123	61	195	193	214	189	114	107	–17	–18	1 869	1 558
–	–	–	–	1	–	–	–	34	19	35	19
–42	–21	–40	–60	–52	–30	–21	–26	21	–18	–481	–444
–	–	–	–	–	–	–	–	–132	–77	–132	–77
–	–	–	–	–	–	–	–	312	278	312	278
81	40	156	133	161	159	93	81	219	186	1 603	1 334
30	13	–40	43	86	146	24	31	212	504	1 476	1 617
–	–	–1	–	–23	1	–	–	36	3	14	4
–	–	–	–	–	–	–	–	677	606	677	–606
–	–	–	–	–	–	–	–	–160	–157	–160	–157
–	–	–	–	–	–	–	–	–10	–49	–10	–49
–	–	–	–	–	–	–	–	–435	–390	–435	–390
111	52	114	176	224	307	118	112	540	702	3 166	2 965
1 817	850	2 392	2 446	2 373	2 210	1 560	1 370	–	–	29 024	23 771
–	–	–	–	–	–	–	–	73	60	73	60
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	4 593	3 409	4 593	3 408
1 817	850	2 392	2 446	2 373	2 210	1 560	1 370	4 666	3 469	33 690	27 240
–	–	–	–	–	–	–	–	15 683	13 616	15 683	13 616
–	–	–	–	–	–	–	–	1 599	1 141	1 599	1 141
–	–	–	–	–	–	–	–	992	1 127	992	1 127
–	–	–	–	–	–	–	–	18 274	15 884	18 274	15 884
–	–	–	–	–	–	–	–	15 416	11 356	15 416	11 356
–	–	–	–	–	–	–	–	33 690	27 240	33 690	27 240
4	–	3	12	10	1	3	5	–	–	456	341
30	13	–40	43	86	146	24	31	211	504	1 475	1 617
–	–	–	–	–	–	–	–	830	727	830	727
–	–	–	–	–	–	–	–	–435	–390	–435	–390
30	13	–40	43	86	146	24	31	606	841	1 870	1 954

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

Enligt IFRS 8 skall upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 %. Så var inte fallet under 2018 och 2017.

NOT 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2018 till 408 (316) 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 2018 till 197 (147) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 59 (43) miljoner kronor.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgift Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 89 (84). Tomträttsavgälder inklusive arrendavgifter uppgick under år 2018 till 22 (19) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad. För 2019 uppgår gällande tomträttsavgälder och arrendavgifter till 23 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 tre 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 0,93 och 1,55 % och i Nederländerna mellan 0,16 % och 0,33 % 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 15 % av förväntad hyresintäkt.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 93 (77) miljoner kronor under 2018.

ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningkostnader och förvaltningskostnader. Kostnaderna uppgick under 2018 till 37 (29) miljoner kronor.

NOT 5 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Antal anställda				
Medelantal anställda	56,7	47,0	29,5	26,6
– varav män	32,5	28,0	17,1	15,8
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	10,4	8,8	10,4	8,8
– varav tantiem och bonus	2,8	1,5	2,8	1,5
Övriga anställda	68,5	39,8	44,7	22,4
Summa	78,9	48,6	55,1	31,2
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	4,3	3,2	4,3	3,2
– varav pensionskostnader	0,8	0,7	0,8	0,7
Övriga anställda	20,4	13,2	15,5	9,6
– varav pensionskostnader	6,8	5,5	3,4	2,9
Summa	24,7	16,4	19,8	12,8

STYRELSE OCH VD

Under år 2018 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 2018 utbetalts 3,8 (3,4) miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 (5) tusen kronor och 1 (0,5) miljon kronor i bonus för verksamhetsåret 2017. Under 2018 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 2019 har avtalats om att VD erhåller 1,1 miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2018.

VD:s ersättning för 2019 uppgår enligt avtal till 3,3 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 7 maj 2018. Därav har styrelsens ordförande erhållit 300 (300) tusen kronor och övriga 4 (4) ej anställda ledamöter 165 (165) tusen kronor vardera. Styrelsearvode till tre 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 styrelsuppdrag i AB Sagax.

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Sagax koncernledning, ledande befattningshavare med koncernövergripande ansvarsområden, utgörs av VD, finanschef och ekonomichef.

Till finanschef och ekonomichef har det under 2018 utgått 5,6 (4,4) miljoner kronor i lön, inklusive 1,8 (1,0) miljoner kronor i bonus. Sammanlagt 0,8 (0,7) 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 2019.

NOT 5 Anställda och personalkostnader, forts.

Den rörliga ersättningsdelen kan maximalt uppgå till 1,4 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 2016/2019, 2017/2020 respektive 2018/2021. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier av serie B i juni 2019, juni 2020 respektive juni 2021. 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 801 670 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,5 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Under 2018 emitterade Sagax 121 275 stamaktier av serie B med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner samt återköpte 195 375 teckningsoptioner med anledning av incitamentsprogrammet 2015/2018 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 4 miljoner kronor.

Personalen förvärvade 318 948 teckningsoptioner för totalt 3,3 miljoner kronor under 2018. 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 2018.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget.

SJUKFRÅNVARO 2018

Sjukfrånvaron under 2018 uppgick till 1,1 % (0,6 %), varav andelen långtidssjukskrivna var 42,9 % (0). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas nedan.

Ålder	Sjukfrånvaro
20–29	6,1 %
30–49	0,7 %
50>	0,2 %
Kön	Sjukfrånvaro
Män	1,3 %
Kvinnor	0,9 %

NOT 6 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	3,2	3,1	0,5	0,5
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,5	–	–	–
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	–	–	–	–
Summa	3,7	3,1	0,5	0,5

NOT 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter dotterföretag	–	–	288	212
Ränteintäkter	4	1	3	–
Utdelningar från börsbolag	31	18	–	–
Övriga finansiella intäkter	–	–	169	145
Summa	35	19	460	357

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

NOT 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	407	400	199	155
Avskrivningar på periodiserade upplåningskostnader	46	28	17	12
Outnyttjade lånelöften	17	12	8	4
Räntekostnader till dotterföretag	–	–	51	49
Lösenkostnad finansiella derivat	–	–	100	–
Övriga finansiella kostnader	11	4	20	76
Summa	481	444	395	296

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

I moderbolagets räntekostnader om 199 (155) miljoner kronor ingick 165 (121) som var direkta räntekostnader för upptagna lån. I koncernens räntekostnader om 407 (400) miljoner kronor ingick 298 (267) miljoner kronor som var direkta räntekostnader för upptagna lån, exklusive räntekostnader hänförliga till räntederivat.

Moderbolagets övriga finansiella kostnader avser huvudsakligen valutakursförluster.

NOT 9 Operationell leasing – tomträttsavgälder

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	23	19
Förfaller till betalning mellan 2–5 år	79	68
Förfaller till betalning senare än 5 år	429	346
Summa	531	434

Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade framtida tomträttsavgälder. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen.

Sagax har 89 (84) fastigheter upplåtna med tomträtt vid utgången av 2018 i Sverige, Finland och Nederländerna och kostnaderna uppgick till 21 (19) miljoner kronor. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år.

NOT 10 Resultat från andelar i joint ventures

	Koncernen	
	2018	2017
Förvaltningsresultat:		
Hemsö Intressenter AB	170	151
Söderport Holding AB	142	127
Summa	312	278
Värdeförändringar på fastigheter:		
Hemsö Intressenter AB	294	253
Söderport Holding AB	341	289
Summa	635	541
Värdeförändringar på finansiella instrument:		
Hemsö Intressenter AB	14	20
Söderport Holding AB	29	45
Summa	42	65
Skatt:		
Hemsö Intressenter AB	-75	-81
Söderport Holding AB	-85	-76
Summa	-160	-157

NOT 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2018	2017
Resultatandel från Bilhornet KB	3	3
Resultat vid försäljning av dotterbolag	–	-45
Utdelning från dotterbolag	142	7
Summa	145	-35

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.

NOT 12 Skattekostnad, forts.

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 på balansdagen beslutade skattesats för kommande år. Sagax franska verksamhet är av franska skattemyndigheten klassificerad som SIIC regime.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	-11	-49	-5	-6
Skatt till följd av ändrad taxering	1	–	–	–
Summa aktuell skatt	-10	-49	-5	-6
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-1	-9	–	–
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-53	-16	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	-13	-14	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-369	-352	–	-1 ¹⁾
Summa uppskjuten skatt	-435	-390	–	-1
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-445	-439	-5	-7

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	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	3 611	3 405	219	41
Återläggning resultat från joint ventures ¹⁾	-830	-727	–	–
Resultat före skatt exklusive joint ventures	2 781	2 678	219	41
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 22 %	-612	-589	-48	-9
Skillnad i utländska skattesatser	49	68	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	-4	-2	-1	-1
Ej skattepliktiga intäkter	51	94	43	3
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	2	1	1	1
Övriga skattemässiga justeringar	12	-13	–	–
Skatt till följd av ändrad taxering	1	-5	–	–
Skatt vid fastighetsförsäljningar	-6	5	–	–
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	62	–	–	–
Redovisad skatt	-445	-439	-5	-7

1) I resultat från joint ventures 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 2018.

	Underlag aktuell skatt	Underlag upp- skjuten skatt	Totalt skatte- underlag	Skillnad mot redovisat resultat
Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter				
Förvaltningsresultat exklusive resultatandelar från joint ventures	1 291	–	1 291	–
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	–753	753	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	15	–	15	15
Ej skattepliktiga intäkter	–206	–	–206	–206
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	–8	–	–8	–8
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	–	–300	–300	–300
Övriga skattemässiga justeringar	–226	172	–54	–54
Skattepliktigt förvaltningsresultat	114	625	740	–551
Värdeförändringar, fastigheter	–	1 265	1 265	–
Försäljningar av fastigheter	–22	28	6	28
Värdeförändringar, finansiella derivat	12	234	247	–
Övriga skattemässiga justeringar	3	59	62	62
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	108	2 211	2 319	–461
Underskottsavdrag, ingående balans	–1 938	1 938	–	–
Ändrade taxeringar	–7	–	–7	–7
Underskottsavdrag, utgående balans	1 992	–1 992	–	–
Skattepliktigt resultat	155	2 157	2 312	–468
Redovisad skatt	–10	–435	–445	

NOT 13 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

	Koncernen	
Specifikation av årets förändring	2018	2017
Redovisat ingående värde	23 771	20 628
Förvärv av fastigheter	3 026	1 382
Investeringar i befintligt bestånd	456	341
Bokfört värde sålda fastigheter	–45	–41
Valutaomräkningseffekt	551	348
Värdeförändring	1 265	1 113
Redovisat värde 31 december	29 024	23 771

Under 2018 uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 1 265 miljoner kronor enligt följande:

Belopp i miljoner kronor	2018	2017
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	677	415
Avflyttningar/Omförhandlingar	–216	–110
Allmän marknadsförändring	804	808
Totalt	1 265	1 113

MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomträtter uppgår till 29 024 (23 771) miljoner kronor. 96 (112) miljoner kronor av fastighetsvärdet avsåg 20 (27) fastigheter ägda i gemensamma verksamheter (joint operations) i Finland. Valutakurseffekter svarar för 551 (348) miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 1 euro motsvarade 10,28 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,38 kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 265 (1 113) miljoner kronor. Vid beräkning av verkligt värde beaktas ett stort antal parametrar och faktorer. Samtliga fastigheter har värderats externt per 31 december 2018. Värderingsmetodik och generella förutsättningar redogörs för på följande sida. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning 2018 uppgick till 6,8 % (6,9 %).

Beräkning av direktavkastning	2018-12-31	2017-12-31
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	1 869	1 558
Innehavsjustering för förvärv och försäljningar	91	62
Valutaomräkning till balansdagskurs	2	21
Justerat driftnetto	1 962	1 641
Bokfört värde fastigheter	29 024	23 771
Direktavkastning, %	6,8	6,9

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	93 700
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Kaapelitie 4	Uleåborg, Finland	67 600
Karaportti 8	Esbo, Finland	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	60 700
Martinkyläntie 9A	Vanda, Finland	52 800
Ruosliantie 16	Helsingfors, Finland	35 100
Verkmästaren 4	Solna, Sverige	16 000
Totalt		481 200

VÄRDERINGSMETODIK

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

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

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema. Samtliga fastigheter, förutom två mindre fastigheter i Danmark, 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 2019 uppgick till cirka 1 992 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 1 963 miljoner kronor som Sagax redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2019. 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 2009-2018

År	Värdeförändring ¹⁾	KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
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 %
2018	1 265 Mkr	4,8 %	3,2 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

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

Kort om Sagax fastighetsvärderingar

Verkligt värde	29 024 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 7,9 %
Kalkylränta restvärde	4,0-16,0 %. Vägt genomsnitt 8,4 %
Direktavkastningskrav	4,5-15,0 %. Vägt genomsnitt 7,1 %

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 (4,0–16,0 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (4,5–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

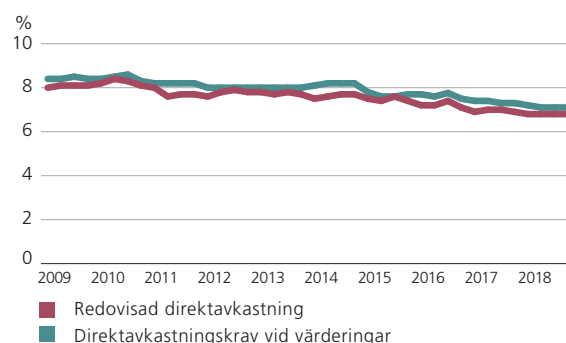
Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

Den 31 december 2018 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 7,9 % (8,1 %) respektive 8,4 % (8,6 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,1 % (7,3 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 29 024 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 7,1 %, en kalkylränta om 7,9 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 8,4 % 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



Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Värdeförändring	
		2018	2017
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-751/+821	-604/+620
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-651/+680	-505/+530
Hysesintäkter	+/- 5 %	+1 094/-1 103	+894/-893
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-201/+195	-159/+161

Kalkylräntor och direktavkastningskrav

Vägda genomsnitt	Kalkylränta kassaflöde		Kalkylränta restvärde		Direktavkastningskrav	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Marknadsområde						
Stockholm	7,9 %	8,1 %	7,9 %	8,1 %	5,8 %	6,0 %
Helsingfors	8,4 %	8,8 %	9,1 %	9,5 %	7,1 %	7,5 %
Finland, universitetsstäder	8,6 %	8,3 %	9,7 %	9,8 %	7,7 %	7,8 %
Paris	8,3 %	8,0 %	8,3 %	8,0 %	7,2 %	7,1 %
Nederländerna	6,7 %	6,9 %	6,7 %	6,9 %	7,3 %	8,4 %
Sverige, övrigt	8,6 %	8,5 %	8,4 %	8,5 %	7,0 %	6,9 %
Finland, övrigt	7,2 %	7,3 %	9,5 %	10,0 %	7,5 %	8,0 %
Övriga Europa	6,4 %	6,6 %	6,7 %	6,7 %	13,0 %	13,5 %
Vägt genomsnitt	7,9 %	8,1 %	8,4 %	8,6 %	7,1 %	7,3 %
Intervaller						
Marknadsområde						
Stockholm	4,9–9,3 %	5,7–9,7 %	4,9–9,3 %	5,8–9,7 %	5,5–8,3 %	5,2–7,5 %
Helsingfors	5,5–12,4 %	5,5–13,0 %	7,1–12,4 %	8,2–14,0 %	5,1–10,4 %	6,2–12,0 %
Finland, universitetsstäder	5,5–14,3 %	5,5–14,5 %	8,5–14,1 %	8,8–14,5 %	6,4–12,1 %	6,8–12,5 %
Paris	4,0–12,0 %	4,0–12,0 %	4,0–12,0 %	4,0–12,0 %	4,5–9,5 %	4,5–9,5 %
Nederländerna	6,0–7,8 %	6,4–7,9 %	6,0–7,8 %	6,4–7,9 %	6,5–8,8 %	6,8–11,5 %
Sverige, övrigt	6,9–11,7 %	6,9–12,0 %	6,9–11,7 %	6,9–12,0 %	5,3–9,5 %	5,5–9,8 %
Finland, övrigt	5,5–16,0 %	5,5–16,0 %	7,8–16,0 %	8,5–17,0 %	5,8–14,0 %	6,5–15,0 %
Övriga Europa	5,5–12,8 %	5,8–10,8 %	5,5–12,8 %	5,8–11,3 %	7,0–15,0 %	7,2–15,0 %
Vägt genomsnitt	7,9 %	8,1 %	8,4 %	8,6 %	7,1 %	7,3 %

NOT 13 Förvaltningsfastigheter, forts.

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

Savills

Savills värderar de svenska, franska och tyska fastigheterna och är ett av världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med 35 000 anställda på över 600 kontor i mer än 60 länder. Bolaget är noterat på London Stock Exchange. Se även www.savills.com

Peltola & Co

Kiinteistötö 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 närmare 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 48 000 anställda på 400 kontor i 70 länder. Se även www.red.dk.

NOT 14 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands på balansdagen beslutade skattesats för kommande år, se not 1 Redovisningsprinciper.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 992 (1 938) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2018. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. Det finns även borte tidsbegränsningar att beakta avseende underskott om 693 (608) miljoner kronor.

Moderbolaget hade den 31 december 2018 inga (–) skattemässiga underskottsavdrag.

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

Redovisad uppskjuten skatteskuld	Koncernen	
	2018	2017
Danmark	4	1
Finland	662	438
Nederländerna	24	6
Sverige	820	615
Tyskland	89	81
Summa	1 599	1 141

Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld brutto redovisas nedan.

Uppskjuten skattefordran	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Finansiella instrument	9	61	–	–
Underskottsavdrag	406	414	–	–
Summa	415	476	–	–

Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader på fastigheter	1 991	1 595	3	3
Obeskattade reserver	23	22	–	–
Summa	2 014	1 617	3	3

Uppskjuten skatteskuld, netto	1 599	1 141	3	3
-------------------------------	-------	-------	---	---

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 14 831 (12 290) miljoner kronor.

NOT 15 Finansiella fordringar

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga räntebärande fordringar	6	7
Övriga långfristiga fordringar	2	2
Summa	9	9

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	–	–	36	34
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	111	95	–	–
Upplupna hyresintäkter	3	20	–	–
Upplupna ränteintäkter	–	–	11	11
Övrigt	16	10	1	2
Summa	130	125	48	47

Koncernen redovisar inga periodiserade upplåningskostnader i denna balanspost då dessa i enlighet med IFRS 9 har reducerat räntebärande skulder i Rapport över koncernens finansiella ställning med 80 (75) miljoner kronor.

NOT 17 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	13 866	11 937	9 311	4 674
Företagscertifikat	1 505	1 275	1 505	1 275
Övriga räntebärande skulder, kortfristig del	312	404	–	57
Summa	15 683	13 616	10 816	6 006

De räntebärande skulderna utgjorde 47 % (50 %) av bolagets finansiering per 31 december 2018 och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter, dels av sju icke säkerställda börsnoterade obligationslån samt dels av ett icke säkerställt certifikatprogram om 1 505 (1 275) miljoner kronor. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, Svenska Handelsbanken, HSBC, ING, Société Générale samt Den Danske bank. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 15 763 (13 691) miljoner kronor varav motsvarande 10 355 (5 848) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2018 ökat främst till följd av fastighetsförvärv. De räntebärande skulderna har ökat 241 (166) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar under året.

I enlighet med IFRS 9 har periodiserade upplåningskostnader om 80 (75) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas följaktligen som 15 683 (13 616) miljoner kronor. I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår utgifter vilka periodiseras över respektive facilitets löptid. Dessa utgifter kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångsersättningar till kreditgivare. Under 2018 redovisades totalt 46 (28) miljoner kronor som kostnad för periodiserade upplåningskostnader.

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 13 946 (12 012) miljoner kronor motsvarande 88 % (89 %) av de totala räntebärande skulderna. Efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader redovisas långfristiga räntebärande skulder som 13 866 (11 937) miljoner kronor per årsskiftet.

De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 817 (1 679) miljoner kronor motsvarande 12 % (11 %) av Sagax räntebärande skulder. 1 505 (1 275) 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 104 över Sagax kapitalbindning vid årsskiftet. Företagscertifikaten har emitterats av moderbolaget. Under 2019 skall 126 miljoner kronor amorteras enligt avtal varav 87 miljoner kronor avseende ett lån med förfall under 2019. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, genom förlängning av låneavtal eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax eftersträvar även att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 3,6 (3,1) år vid årets utgång.

Sagax hade börsnoterade obligationslån om totalt 8 718 (4 674) miljoner kronor utestående vid årsskiftet. Under 2018 emitterades obligationslån om totalt 500 miljoner euro samtidigt som ett obligationslån om 550 miljoner kronor och ett om 60 miljoner euro återköptes. Obligationer emitterade inom ramen för bolagets EMTN-program är inregistrerade vid Euronext Dublin och övriga obligationer är inregistrerade på privatobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Nedan redovisas av Sagax emitterade obligationslån per 31 december 2018.

Ej säkerställda obligationslån

Löptid	Belopp	Valuta	Räntevillkor
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
2018-2024	500	EUR	2,00 % fast räntekupong

Sagax hade vid årsskiftet en tillgänglig likviditet om 1 959 (2 018) miljoner kronor varav outnyttjade lånelöften om totalt 1 886 (1 958) miljoner kronor. Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 1 505 (1 275) miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet. Bolaget hade vid årsskiftet avtal med SEB, Nordea, Den Danske Bank, Swedbank, ING respektive Société Générale om revolverande kreditfaciliteter om totalt 4 529 (3 355) miljoner kronor som står till Sagax förfogande, varav 1 618 (1 722) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB, Nordea, Swedbank, HSBC och ING om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 354 (249) miljoner kronor varav 203 (161) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Övriga lånelöften uppgick till 100 (75) miljoner kronor varav 65 (75) miljoner var outnyttjade. Kostnaden för dessa lånelöften uppgick till 17 (12) miljoner kronor under 2018. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av lånelöfterna.

Nettoskuld	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder	15 763	13 691
Räntebärande tillgångar	–6	–7
Likviditet	–73	–60
Börsnoterade aktier	–872	–442
Nettoskuld	14 812	13 182

NOT 17 Räntebärande skulder, forts.

Nedanstående tabell visar när i tiden Sagax räntebärande skulder förfaller till slutbetalning eller planenlig amortering. Långfristiga räntebärande skulder förutom en obligation med fast ränta löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde väsentligen överensstämmer med verkligt värde. Obligationen med fast ränta hade per 31 december ett marknadsvärde som understeg upplupet anskaffningsvärde med 1 miljon

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2019	312	2 %
2020	2 668	17 %
2021	3 149	20 %
2022	1 250	8 %
2023	3 246	21 %
>2023	5 138	33 %
Summa	15 763	100 %

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

kronor. Beräkning av räntebärande nettoskuld redovisas på sidan 103.

I nedanstående tabell redovisas lånens räntebindningsstruktur. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. Röntetak om 3 728 miljoner kronor redovisas i tabellen nedan till balansdagens räntenivå samt med förfall på de år då respektive röntetak löper ut.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2019	5 460	1,8 %	35 %
2020	604	3,5 %	4 %
2021	1 285	2,2 %	8 %
2022	1 263	2,5 %	8 %
2023	1 110	2,4 %	7 %
>2023	6 042	2,4 %	38 %
Summa/genomsnitt	15 763	2,2 %	100 %

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

NOT 18 Finansiella instrument

Derivat	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Övervärden på finansiella derivat	4	1
Undervärden på finansiella derivat	-121	-422
Summa	-117	-421

Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2018	2017
Räntederivat	37	107
Börsnoterade aktier	97	24
Finansiellt instrument avseende joint venture	76	373
Summa	211	504

Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2018	2017
Räntederivat	24	-
Börsnoterade aktier	12	3
Summa	36	3

Resultateffekten år 2018 uppgick till 247 (507) miljoner kronor, varav 36 (3) miljoner kronor var realiserad värdeförändring.

Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens stängningskurs med orealiserad resultateffekt om 97 (24) miljoner kronor. Redovisat värde uppgick till 872 (442) miljoner kronor per 31 december 2018.

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 IFRS 9 har finansiellt instrument avseende Hemsö Intressenter AB marknadsvärderats till 449 (373) miljoner kronor.

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 röntetak. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea Bank, Svenska Handelsbanken, SEB, Swedbank, Den Danske Bank, HSBC, Deutsche Pfandbriefbank, ING och Société Générale. Sagax räntederivat ingås i svenska kronor eller euro.

Tabellen på följande sida visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till -117 (-421) miljoner kronor.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 6 198 (8 010) miljoner kronor i nominellt belopp. Räntederivaten begränsade Sagax ränterisk vid årsskiftet och motsvarade 58 % (59 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. På följande sida redovisas Sagax derivatavtal fördelade per motpart. Den vägda genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,8 %, men då inga av Sagax röntetak vid årsskiftet hade en strikeräntenivå som påverkade den vägda genomsnittliga räntenivån för bolaget är det ränteswapparnas genomsnittliga vägda räntenivå om 1,5 % som påverkat koncernens redovisade räntenivå om 2,2 % vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 3,0 (2,3) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas därmed endast i begränsad omfattning av 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 2018

	Antal		Nominella belopp		Andel		Genomsnittlig återstående löptid		Genomsnittlig räntenivå		Marknadsvärde	
Belopp i miljoner kronor	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nominella ränteswappar:												
Deutsche Pfandbriefbank	2	9	1 111	2 241	18 %	28 %	1,5	4,9	0,6 %	2,3 %	-15	-219
Svenska Handelsbanken	–	4	–	321	–	4 %	–	3,6	–	4,2 %	–	-47
Nordea	8	10	479	961	8 %	12 %	4,5	4,7	3,0 %	2,6 %	-38	-76
Swedbank	1	2	252	345	4 %	4 %	4,0	3,8	0,5 %	0,5 %	-5	-4
SEB	1	5	629	629	10 %	8 %	6,9	3,5	2,2 %	3,6 %	-64	-76
Delsumma	11	30	2 471	4 497	40 %	56 %	3,7	4,5	1,5 %	2,5 %	-121	-422
Räntetak:												
Deutsche Pfandbriefbank	1	2	139	692	2 %	9 %	4,8	0,0	2,0 % ¹⁾	1,8 % ¹⁾	3	0
Den Danske Bank	1	1	144	138	2 %	2 %	1,0	2,0	2,0 % ¹⁾	2,0 % ¹⁾	–	0
ING	1	–	447	–	7 %	–	4,5	–	2,0 % ¹⁾	–	1	–
HSBC	1	1	380	364	6 %	5 %	2,7	3,7	1,3 % ¹⁾	1,3 % ¹⁾	–	1
Nordea	5	5	888	873	14 %	11 %	1,8	2,8	1,9 % ¹⁾	1,9 % ¹⁾	–	0
Société Générale	1	–	272	–	4 %	–	4,3	–	2,0 % ¹⁾	–	–	–
Swedbank	3	3	658	645	11 %	8 %	1,9	2,9	1,9 % ¹⁾	1,9 % ¹⁾	–	0
SEB	1	1	800	800	13 %	10 %	3,1	4,1	2,5 % ¹⁾	2,5 % ¹⁾	–	0
Delsumma	14	13	3 728	3 513	60 %	44 %	2,8	2,6	2,0 %¹⁾	2,0 %¹⁾	4	1
Summa	25	43	6 198	8 010	100 %	100 %	3,2	3,7	1,8 %¹⁾	2,3 %¹⁾	-117	-421

¹⁾ Genomsnittlig strikeränta för Sagax räntetak.

Räntederivat 31 december 2018

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2019	1 033	-2	1,0 %
2020	604	-11	2,7 %
2021	1 285	–	1,7 %
2022	1 263	-13	1,8 %
2023	1 110	-1	1,6 %
>2023	904	-90	2,3 %
Summa/genomsnitt	6 198	-117	1,8 %

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.

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. Upplupet anskaffningsvärde 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 17 011 (15 022) miljoner kronor över återstående löptider. För jämförbarhet redovisas de beräknade likviditetsflödena per 31 december 2018 respektive per 31 december 2017.

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		

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2018-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2019	15 763	-312	15 451	-224	-38	-574
2020	15 451	-2 668	12 783	-270	-31	-2 969
2021	12 783	-3 149	9 634	-191	-29	-3 368
2022	9 634	-1 250	8 384	-144	-25	-1 419
2023	8 384	-3 246	5 138	-128	-22	-3 396
>2023	5 138	-5 138	–	-108	-39	-5 284
Totalt	-15 763	-1 064	-184	-17 011		

NOT 18

Finansiella instrument, forts.

Kategorisering av finansiella instrument

	Koncernen 2018-12-31		Koncernen 2017-12-31 ¹⁾		
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar					
Räntederivat	–	4	–	1	–
Finansiellt instrument avseende joint venture	–	449	–	373	–
Hyresfordringar	96	–	47	–	–
Börsnoterade aktier	–	872	–	442	–
Övriga fordringar	190	–	139	–	–
Likvida medel	73	–	60	–	–
Summa	359	1 325	246	816	–
Finansiella skulder					
Räntederivat	–	121	–	422	–
Räntebärande skulder	15 683	–	–	–	13 616
Leverantörsskulder	42	–	–	–	29
Övriga skulder	139	–	–	–	84
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458	–	–	–	391
Summa	16 322	121	–	422	14 120

1) Kategoriseringen för 2017 är i enlighet med IAS 39 vilken gällde till och med 31 december 2017.

NOT 19

Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Depositioner från hyresgäster	67	53	–	–
Summa	67	53	–	–

NOT 20

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen fastighetsskatt	22	30	–	–
Upplupna finansiella kostnader	87	109	67	66
Förutbetalda hyresintäkter	199	167	–	–
Övriga interimsskulder	150	85	5	3
Summa	458	391	72	69

NOT 21

Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	17	7	6	6
Årets investeringar	2	10	0	0
Omklassificering till fastigheter	–8	–	–	–
Summa	11	17	6	6
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	–5	–4	–5	–4
Årets avskrivningar	–1	–1	0	–1
Summa	–6	–5	–5	–5
Bokfört värde	5	12	1	1

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier och kontorsanpassningar för Sagax kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris och Rotterdam. Inledande projekteringskostnader har under året omklassificerats 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 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	1 %	1	7	4
Fastighetsaktiebolaget Apicius	559015-8902	Stockholm	100 %	100 000	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	132	0
Sagax Bruket Fastigheter AB	556022-3934	Stockholm	100 %	20 000 000	740	740
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	100 %	1 000	713	389
Sagax Finland Holding AB	556923-4262	Stockholm	100 %	50 000	373	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 Macrohuset AB	559025-5013	Stockholm	100 %	1 000	0	0
Sagax Nederland B.V	KVK66495202	Rotterdam	100 %	1 000	0	0
Sagax Projektutveckling AB	559029-0473	Stockholm	100 %	1 000	0	0
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	100 %	1 000	121	61
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 12 AB	559019-6897	Stockholm	100 %	1 000	14	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	260	0
Sagax Stockholm 25 AB	559128-7916	Stockholm	100 %	1 000	15	0
Sagax Stockholm 26 AB	559163-6575	Stockholm	100 %	1 000	0	–
Sagax Stockholm Tio AB	556954-1955	Stockholm	100 %	500	265	0
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	100 %	500	1 185	1 000
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	89 %	1 000	50	4
Svenskasagax Holding SAS	FR808512826	Paris	100 %	1 000	909	252
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm	100 %	1 000	53	13
Totalsumma					5 678	3 303

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte
Alpha 1 Oy	2155931-3	Finland	Helsingfors	IJA Fastighets AB	556801-3956	Sverige	Stockholm
As Oy Kuopion Haapaniemenkatu 6 ¹⁾	0214793-8	Finland	Kuopio	Jobegu AB	556697-8937	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Edelfeltinkatu 3 ¹⁾	0160356-7	Finland	Kotka	Karkkilan Linja-autoasema Oy ¹⁾	0126992-5	Finland	Högfors
Asunto Oy Leivonhovi ¹⁾	0150230-1	Finland	Lahtis	KB Kolsva 1	916608-8386	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Porin Santojentie 15 ¹⁾	0217489-9	Finland	Björneborg	KB Slänten 17	969667-0604	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Tapionkatu 25 ¹⁾	0137915-5	Finland	Björneborg	KB Titania	969636-7763	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Tietola ¹⁾	0128859-5	Finland	Lojo	Kiinteistö Oy Aittokulma ¹⁾	0219425-9	Finland	Jyväskylä
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 Vantaan Sanomati	2634936-6	Finland	Helsingfors
Fastighets AB Microhuset	559016-3159	Sverige	Stockholm	Kiinteistö Oy Vesalankeskus ¹⁾	0146223-1	Finland	Hollola
Fastighetsbolaget Bårebo				Klingan 3 Fastigheter	556726-7942	Sverige	Stockholm
Gräsanden AB	556737-4151	Sverige	Stockholm	Koskelo Holding Oy	2009577-2	Finland	Esbo
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Sverige	Stockholm	KOy Ansakulma	2705230-2	Finland	Vanda
Fastighetsförv Skultuna 3 KB	969646-0196	Sverige	Stockholm	KOy Denegin Keskikankaantie 9	2059988-2	Finland	Helsingfors
Förvaltningsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Sverige	Stockholm	KOy Espoon Karaportti 8	2547952-1	Finland	Esbo
Gammelbacken Palvelukeskus Oy ¹⁾	0214069-9	Finland	Borgå	KOy Espoon Koskelontie 27 A	2691505-7	Finland	Esbo
Grepens KB	916452-1354	Sverige	Lidköping	KOy Espoon Mäkimiehentie 4	2886834-6	Finland	Esbo

NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte
KOy Espoon Olarinluoma 8	2298118-8	Finland	Helsingfors	KOy Pirkkalan Vesalanportti	2229677-0	Finland	Birkala
KOy Espoon Ruukintie 20	0783679-1	Finland	Esbo	KOy Porin Korjaamokatu 1	2612408-7	Finland	Helsingfors
KOy Forssan Koikkurintie 2	2731647-8	Finland	Forssa	KOy Porin Raja-Hiltantie 8	2731631-2	Finland	Björneborg
KOy Gunnarlankatu 5	2128395-1	Finland	Helsingfors	KOy Rauman Äyhönjärventie 5	2731635-5	Finland	Raumo
KOy Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Finland	Helsingfors	KOy Ristipellontie 17	2447642-5	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Konalankuja 5	2702587-3	Finland	Helsingfors	KOy Rovaniemen Teollisuustie 28	2731633-9	Finland	Rovaniemi
KOy Helsingin Muonakulma	2756538-6	Finland	Helsingfors	KOy Ruosilankulma	1937007-9	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Muonamiehenraitti	2809177-6	Finland	Helsinki	KOy Ruosilantie 18	0744708-3	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Puusepäntie 2	1589532-9	Finland	Helsingfors	KOy Seinäjoen Yrittäjätie 2	2731618-7	Finland	Seinäjoki
KOy Helsingin Ristipellonkulma	2773506-6	Finland	Helsingfors	KOy Sähkötie 8	2565951-4	Finland	Vanda
KOy Helsingin Ruosilantie 14	2773505-8	Finland	Helsingfors	KOy Tampereen Joentaustankatu 3	2731623-2	Finland	Tammerfors
KOy Helsingin Ruosilantie 16	2773508-2	Finland	Helsingfors	KOy Tampereen Nuutisarankatu 19	2612407-9	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Valokaari 8	2702507-2	Finland	Helsingfors	KOy Tampereen Patamäenkatu 7	1636010-7	Finland	Tammerfors
KOy Hollolan Tarmontie 2-4	2103880-9	Finland	Helsingfors	KOy Terässammon Yrituskeskus	1740299-7	Finland	Jyväskylä
KOy Hyvinkään Hakakallontie 7	2731622-4	Finland	Hyvinge	KOy TRE Hautalankatu 19-20	2945481-5	Finland	Tammerfors
KOy Hämeenlinnan Autotehtaantie 1	2702571-8	Finland	Helsingfors	KOy TRE Hautalankatu 31	2945486-6	Finland	Tammerfors
KOy JKL Metsälehmuksentie 6	2933938-2	Finland	Jyväskylä	KOy Tuusulan Pakkasraitti 4	2652079-2	Finland	Tusby
KOy Joensuun Muuntamontie 3	2832727-5	Finland	Joensuu	KOy Vantaan Ansatie 4	0598169-6	Finland	Helsingfors
KOy Juhanilanmäki	0734652-2	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Hakamäenkulma	2696847-4	Finland	Helsingfors
KOy Jyväskylän Jyväskylän	1772102-3	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Honkanummentie 5	1044118-4	Finland	Helsingfors
KOy Jyskän Palvelukeskus ¹⁾	0175433-0	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Juurakkotie 3	2814954-4	Finland	Vanda
KOy Jyväskylän Ahjokatu 26	1994773-9	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Kiitoradantie 14	1898385-0	Finland	Helsingfors
KOy Jyväskylän Metsäraivio 2	2945477-8	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Klinkkerikaari 2	0558383-1	Finland	Vanda
KOy Jyväskylän Savelankatu 5	2854809-4	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Kärkikuja	1832321-1	Finland	Helsingfors
KOy Jyväskylän Yritystie 1	2854808-6	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Martinkyläntie 9	2599495-3	Finland	Vanda
KOy Karkkilan Sähkökiinteistö ¹⁾	1536323-4	Finland	Högfors	KOy Vantaan Niittukulma	2756539-4	Finland	Vanda
KOy Kempeleen Vihikari 10	2878206-7	Finland	Kempele	KOy Vantaan Niittylvillankuja 2	2731626-7	Finland	Vanda
KOy Keski-Suomen Talo ¹⁾	0712443-6	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Nuolentie 20	2825579-3	Finland	Vanda
KOy Kiimingin Hallitie 2	2765013-4	Finland	Uleåborg	KOy Vantaan Porttisuontie 9	2112915-3	Finland	Helsingfors
KOy Koivuhaanportti 10	0741876-8	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Sarkatie 2	1971094-2	Finland	Vanda
KOy Kokkolan Patamäentie 1	2832725-9	Finland	Karleby	KOy Vantaan Taivaltie 4	0625322-8	Finland	Vanda
KOy Konalankuja 2	0119121-6	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Tiilitie 9	2591653-3	Finland	Vanda
KOy Konekeskus	0825860-4	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Tikkurilantie 146	2702493-4	Finland	Helsingfors
KOy Kotkan Kisällinkatu 10	2612405-2	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Tikkurilantie 5	2319111-0	Finland	Helsingfors
KOy Kuopion Lukkosalmenportti	2190203-8	Finland	Kuopio	KOy Vantaan Trukkikuja 1	2613719-5	Finland	Helsingfors
KOy Kuopion Mestarinkatu 5	2731637-1	Finland	Kuopio	KOy Vantaan Tulkintie 29	1635180-9	Finland	Helsingfors
KOy Lahden Ansiokatu 8	2731639-8	Finland	Lahtis	KOy Vantaanlaaksontie 6	2298116-1	Finland	Helsingfors
KOy Lahden Jatkokatu 1	2612409-5	Finland	Helsingfors	KOy Virkatie 10	2475125-5	Finland	Helsingfors
KOy Lapuan Metsäkieventie 4	2119444-9	Finland	Lappo	KOy Virkatie 7	2565952-2	Finland	Vanda
KOy Larin Kyöstinkatu 28	2731644-3	Finland	Tavastehus	KOy Virkatie 8 A	2565960-2	Finland	Vanda
KOy Liedon Avantintie 20	2612411-6	Finland	Helsingfors	KOy Virkatie 8 B	2565956-5	Finland	Vanda
KOy Lohjan Ratakatu 26	2731642-7	Finland	Lojo	KOy Ylivieskan Kiskotie 2	2731628-3	Finland	Ylivieska
KOy Luomannotko 5	2731645-1	Finland	Esbo	KOy Ylöjärven Teollisuustie 11	2607210-9	Finland	Ylöjärvi
KOy Lyhtikulma	2681286-7	Finland	Helsingfors	KOy Ylöjärven Vanha Vaasantie	2607206-1	Finland	Ylöjärvi
KOy Muuramen Punasilta	2097941-2	Finland	Muurame	KOy Yrityspaja	1731678-1	Finland	Jyväskylä
KOy Mäntän Seppälänpuistotie 7	0479474-1	Finland	Mänttä-Vilppula	KOy Ärrävaara	2404395-3	Finland	Vanda
KOy Nimismiehenpelto	0658624-1	Finland	Helsingfors	Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Sverige	Stockholm
KOy Nolljakan Liikekeskus ¹⁾	0548737-2	Finland	Joensuu	Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Sverige	Stockholm
KOy Nurmon Ostoskeskus ¹⁾	0181183-3	Finland	Seinäjoki	Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Sverige	Stockholm
KOy Oulun Johdinkuja 5	2265934-0	Finland	Uleåborg	Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Sverige	Stockholm
KOy Oulun Jääsalontie 17	2731625-9	Finland	Uleåborg	Sagax Ackumulatör i Huddinge	556623-1170	Sverige	Stockholm
KOy Oulun Kaapelitie 4	2303033-3	Finland	Helsingfors	Sagax Almere 1 B.V.	KVK67193439	Nederländerna	Rotterdam
KOy Oulun Lumijointie 2	2878202-4	Finland	Uleåborg	Sagax Alpha KB	969667-5777	Sverige	Stockholm
KOy Oulun Moreenikuja 2	2765012-6	Finland	Uleåborg	Sagax Atan AB	559165-0006	Sverige	Stockholm
KOy Peltolamminkatu 40	0804138-4	Finland	Helsingfors	Sagax Beta KB	969680-2256	Sverige	Stockholm
				Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Sverige	Stockholm

NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte
Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 12 B.V.	KVK71851240	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Danderyd AB	556162-4338	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 13 B.V.	KVK71851178	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	KVK66641276	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 14 B.V.	KVK71851194	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Eindhoven 1 B.V.	KVK67272177	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 15 B.V.	KVK71851143	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Elb AB	559164-9974	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 16 B.V.	KVK72572256	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Elektra 11 AB	559092-7595	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 17 B.V.	KVK72572299	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Eng AB	559164-9966	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 18 B.V.	KVK72572310	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Fastighet Egah Almuk AB	559075-2720	Sverige	Stockholm	Sagax Jönköping KB	969700-5099	Sverige	Stockholm
Sagax Finland AB	556759-7975	Sverige	Stockholm	Sagax Karlskoga AB	556728-6843	Sverige	Karlskoga
Sagax Finland Asset Management OY	2513597-2	Finland	Helsingfors	Sagax Kista AB	556855-5006	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 2 Oy	2547955-6	Finland	Helsingfors	Sagax Konsumentvägen AB	556717-8305	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 4 Oy	2590939-2	Finland	Helsingfors	Sagax Korsberga AB	556715-1963	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 5 Oy	2607209-6	Finland	Helsingfors	Sagax Kvm AB	559128-7809	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 6 Oy	2608825-8	Finland	Helsingfors	Sagax Lager AB	559128-7791	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 7 Oy	2655160-1	Finland	Helsingfors	Sagax Lillsjö AB	556674-7365	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 8 Oy	2676625-8	Finland	Helsingfors	Sagax MIX AB	559003-7213	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 9 Oy	2681285-9	Finland	Helsingfors	Sagax NEEAH AB	556715-8521	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 10 Oy	2709703-3	Finland	Helsingfors	Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 11 Oy	2753789-5	Finland	Helsingfors	Sagax Postflyg AB	556791-5052	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 12 Oy	2807403-6	Finland	Helsinki	Sagax Real Estate ApS	35669744	Danmark	Herlev
Sagax Finland Holding 13 Oy	2913112-7	Finland	Helsingfors	Sagax Rek AB	559164-9982	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 14 Oy	2913111-9	Finland	Helsingfors	Sagax Roosendaal 1 B.V.	KVK67470939	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 15 Oy	2915842-6	Finland	Helsingfors	Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 16 Oy	2915844-2	Finland	Helsingfors	Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 17 Oy	2945479-4	Finland	Helsingfors	Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Real Estate Oy	2553679-2	Finland	Helsingfors	Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Sverige	Stockholm
Sagax Fort AB	559128-7825	Sverige	Stockholm	Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Sverige	Stockholm
Sagax Hallenstraat 16 B.V.	KVK66500133	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Sapla 5 AB	556683-0377	Sverige	Stockholm
Sagax Haninge AB	556730-5080	Sverige	Stockholm	Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Sverige	Stockholm
Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Sverige	Stockholm	Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Sverige	Stockholm
Sagax HoldCo 1 B.V.	KVK70337136	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Skruvnyckeln Holding AB	559105-5743	Sverige	Stockholm
Sagax HoldCo 2 B.V.	KVK71059679	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Solna AB	556073-1407	Sverige	Stockholm
Sagax Holding 1 ApS	35669752	Danmark	Herlev	Sagax Staffanstorps AB	556805-3762	Sverige	Stockholm
Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Sverige	Stockholm	Sagax Stam AB	559128-7882	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 1 B.V.	KVK68504691	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 15 AB	559037-4962	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 2 B.V.	KVK68504802	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 20 AB	559081-6657	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 3 B.V.	KVK69131589	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 21 AB	559083-1938	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 4 B.V.	KVK6913554	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 23 AB	559083-1888	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 5 B.V.	KVK6913511	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 24 AB	559083-1896	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 6 B.V.	KVK70338744	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm Nio AB	556954-1963	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 7 B.V.	KVK70338833	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Sättra AB	556930-2085	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 8 B.V.	KVK70701393	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Tel B.V.	KVK67390382	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Industrial 9 B.V.	KVK70697620	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Holding 2 Oy	2111984-4	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 10 B.V.	KVK71061584	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Holding 4 Oy	2111986-0	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 11 B.V.	KVK71062394	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Portfolio 1 Oy	2111959-6	Finland	Helsingfors
				Sagax Temple Portfolio 2 Oy	2111967-6	Finland	Helsingfors
				Sagax Temple Portfolio 3 Oy	2111963-3	Finland	Helsingfors
				Sagax Temple Portfolio 4 Oy	2111970-5	Finland	Helsingfors
				Sagax Terneuzen B.V.	KVK68120370	Nederländerna	Rotterdam

NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte
Sagax Tsg AB	556715-1930	Sverige	Stockholm
Sagax Tyskland AB	556715-1930	Sverige	Stockholm
Sagax Veddesta 2:42 AB	556804-6436	Sverige	Stockholm
Sagax Vetlanda AB	556687-2262	Sverige	Stockholm
Sagax Yta AB	559128-7908	Sverige	Stockholm
Sagax Åptimera AB	556200-9844	Sverige	Stockholm
Sagax Älvsjö AB	559035-3149	Sverige	Stockholm
Sallan Kauppakeskus Oy ¹⁾	0192910-2	Finland	Salla
Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Sverige	Stockholm

1) Joint operations.

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Land	Säte
Saunakallion Ostoskeskus Oy ¹⁾	0197158-9	Finland	Träskända
Sointulan Keskus Oy ¹⁾	0197931-0	Finland	Valkeakoski
Storstockholms Industrifastigheter KB	969695-2648	Sverige	Stockholm
Stubbehagen Fastighets AB	556698-0891	Sverige	Stockholm
Svenskaagax 1 SAS	FR808495303	Frankrike	Paris
Svenskasagax 2 SAS	FR822558268	Frankrike	Paris
Svenskasagax 3 SAS	FR834337230	Frankrike	Paris
T E Real Estate KB	969712-2852	Sverige	Stockholm
Tikkakosken Liikekeskus Oy ¹⁾	0194775-7	Finland	Jyväskylä
Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Sverige	Stockholm

NOT 23 Andelar i joint ventures

Sagax hälftenäger genom koncernföretag Söderport Holding AB tillsammans med Nyfosa-koncernen. Söderport bidrog med 142 (127) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2018. Söderport ägde vid årsskiftet 70 (69) fastigheter med en uthyrningsbar area om 686 000 (650 000) kvadratkilometer. 54 % (57 %) av den uthyrningsbara arean återfanns i Stockholm den 31 december 2018 varav huvuddelen utgjordes av industri- och lagerfastigheter i Årsta och Västberga. Söderport Holding AB omsatte 585 (548) miljoner kronor 2018 och redovisade ett förvaltningsresultat om 285 (254) miljoner kronor. På uppdrag av Söderport ombesörjer AB Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltning på vissa orter ombesörjes av Nyfosa.

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 170 (151) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2018. Hemsö Fastighets AB äger och utvecklar samhällsfastigheter, fastigheter för äldreboende,

skola, vård och rättssväsande. 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 huvudsakligen 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 28 % (22 %) av fastigheternas marknadsvärde. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, hemso.se.

Sagax redovisar resultat- och ägarandelar i joint ventures 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	
				2018-12-31	2017-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	285	285
Fastighetsaktiebolaget Apicius ¹⁾	559015-8902	Stockholm	50 %	–	1
Summa				285	286
Joint venture/intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Koncernen	
				2018-12-31	2017-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	1 324	973
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50 %	1 513	1 286
Fastighetsaktiebolaget Apicius ¹⁾	559015-8902	Stockholm	–	–	1
Summa				2 837	2 259

1) Bolaget blev ett helägt dotterbolag under 2018.

NOT 23 Andelar i joint ventures, forts.

Sagax joint ventures

	Hemsö		Söderport	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50
Hysesintäkter, Mkr	2 607	2 363	585	548
Förvaltningsresultat, Mkr	1 439	1 314	285	254
Årets resultat, Mkr	3 092	2 591	854	769
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	170	151	142	127
Antal fastigheter	365	346	70	69
Hysesvärde, Mkr	2 808	2 541	674	591
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	46 236	38 883	7 683	6 603
Uthyrningsbar area, kvm	1 732 000	1 636 000	686 000	650 000
Hysesduration, år	9,7	9,2	5,0	4,5
Ekonomisk vakansgrad, %	2	2	4	6
Räntebärande skulder, Mkr	29 729	25 575	3 907	3 287
Kapitalbindning, år	7,9	5,0	1,5	2,6
Räntebindning, år	5,9	5,0	3,2	2,8
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-281	-544	-222	-328

Summerade resultaträkningar

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Holding AB	
	2018	2017	2018	2017
Förvaltningsresultat	340	302	285	254
Värdeförändringar fastigheter	588	505	682	560
Värdeförändringar finansiella instrument	27	40	58	91
Skatter	-149	-162	-170	-144
Årets resultat	806	685	854	769
Övrigt totalresultat	6	9	-	-
Årets totalresultat	812	694	854	769
Sagax andel, 50 % av årets totalresultat	406	347	427	385

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

Avstämning andelsvärden

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Sagax andel av eget kapital	1 324	972	1 520	1 294
Redovisat värde för andel	1 324	973	1 513	1 286

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 2018-01-01	973	285	1 286	-
Andel av totalresultat	405	-	427	-
Utdelning	-54	-	-200	-
Utgående balans 2018-12-31	1 324	285	1 513	-

Summerade balansräkningar

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	7 683	6 603
Övriga anläggnings-tillgångar	4 127	3 424	274	211
Likvida medel	32	32	35	53
Övriga omsättnings-tillgångar	-	-	61	51
Summa tillgångar	4 159	3 456	8 053	6 919
Eget kapital	2 648	1 945	3 041	2 587
Räntebärande långfristiga skulder	1 470	1 470	3 692	3 287
Derivat	-	-	222	328
Övriga långfristiga skulder	-	-	694	529
Räntebärande kortfristiga skulder	-	-	215	-
Kortfristiga skulder	41	41	189	188
Summa eget kapital och skulder	4 159	3 456	8 053	6 919

NOT 24 Fordringar på koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Sagax Almere 1 B.V.	252	286
Sagax Beta Komplementär AB	2 324	2
Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	59	74
Sagax Eindhoven 1 B.V.	28	36
Sagax Finland AB	61	67
Sagax Finland Asset Management Oy	4	–
Sagax Finland Holding 2 Oy	1	–
Sagax Finland Holding 4 Oy	484	–
Sagax Finland Holding 6 Oy	131	–
Sagax Finland Holding 10 Oy	361	368
Sagax Finland Holding 12 Oy	162	156
Sagax Finland Holding 13 Oy	120	–
Sagax Finland Holding 14 Oy	107	–
Sagax Finland Holding 15 Oy	160	–
Sagax Finland Holding 16 Oy	95	–
Sagax Finland Oy	–	1
Sagax Finland Real Estate Oy	53	49
Sagax Hallenstraat 16 B.V.	31	36
Svenska Holding SAS	48	–
Sagax Holding 1 ApS	55	–
Sagax Industrial 1 B.V.	51	62
Sagax Industrial 2 B.V.	25	31
Sagax Industrial 3 B.V.	18	21
Sagax Industrial 4 B.V.	39	47
Sagax Industrial 5 B.V.	181	–
Sagax Industrial 6 B.V.	33	–
Sagax Industrial 7 B.V.	150	–
Sagax Industrial 8 B.V.	37	–
Sagax Industrial 9 B.V.	17	–
Sagax Industrial 10 B.V.	66	–
Sagax Industrial 11 B.V.	24	–
Sagax Industrial 12 B.V.	65	–
Sagax Industrial 15 B.V.	74	–
Sagax Industrial 16 B.V.	88	–
Sagax Invest AB	94	–
Sagax Macrohuset AB	35	–
Sagax Nederland B.V.	23	3
Sagax Projektutveckling AB	37	9
Sagax Real Estate ApS	1	1
Sagax Roosendaal 1 B.V.	20	25
Sagax Småland AB	344	727
Sagax Stockholm Nio AB	18	18
Sagax Stockholm Tio AB	138	51
Sagax Stockholm 12 AB	2	16
Sagax Stockholm 13 AB	274	276
Sagax Stockholm 14 AB	37	15
Sagax Stockholm 15 AB	7	203
Sagax Stockholm 20 AB	145	151
Sagax Stockholm 23 AB	120	40
Sagax Stockholm 25 AB	38	2
Sagax Tel B.V.	28	38
Sagax Temple Holding 2 Oy	138	30
Sagax Temple Holding 3 Oy	–	26
Sagax Temple Holding 4 Oy	127	52
Sagax Temple Portfolio 1 Oy	369	183
Sagax Temple Portfolio 2 Oy	124	82
Sagax Temple Portfolio 3 Oy	476	–
Sagax Temple Portfolio 4 Oy	377	386
Sagax Temple S.ä.r.l.	–	7
Sagax Terneuzen B.V.	233	181
Sagax Tyskland AB	620	627
Satrap Kapitalförvaltning AB	147	101
Svenskasagax 2 SAS	63	722
Svenskasagax 3 SAS	143	–
Summa	9 582	5 208

NOT 24 Fordringar på koncernföretag, forts.

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Fastighets AB Råfilmen	145	–
Sagax Fastighet Egah Almuk A	11	–
Sagax Finland Holding 2 Oy	402	391
Sagax Finland Holding 4 Oy	–	4
Sagax Finland Holding 6 Oy	–	4
Sagax Finland Holding 7 Oy	25	28
Sagax Finland Holding 8 Oy	379	373
Sagax Finland Holding 9 Oy	438	301
Sagax Finland Holding 11 Oy	103	102
Sagax Holding 1 ApS	–	15
Sagax Invest AB	–	186
Sagax Jordbro AB	527	527
Sagax Stockholm 7 AB	91	91
Sagax Veddesta AB	23	–
Summa	2 144	2 022

NOT 25 Skulder till koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga skulder till koncernföretag		
Fastighetsaktiebolaget Apicius	1	–
Firethorne AB	650	632
Sagax Beta AB	132	–
Sagax Europa AB	115	–
Sagax Holding 1 ApS	–	14
Sagax Finland Asset Management Oy	–	27
Sagax Finland Holding AB	384	249
Sagax Finland Oy	489	–
Sagax Invest AB	–	78
Sagax Jordbro AB	171	128
Sagax Solna AB	21	22
Sagax Stockholm 6 AB	42	35
Sagax Stockholm 7 AB	30	23
Sagax Stockholm 8 AB	2	3
Sagax Stockholm 19 AB	260	–
Sagax Stockholm Två AB	185	–
Sagax Temple Portfolio 3 Oy	–	9
Summa	2 482	1 220

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag		
Sagax Beta Komplementär AB	–	438
Sagax Finland Oy	257	–
Summa	257	438

NOT 26 Transaktioner med närstående

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under 2018 har moderbolagets ekonomiavdelning bistått VD David Mindus helägda bolag med redovisningstjänster. För dessa tjänster faktureras bolagen med 44 000 kronor exklusive mer-
värdesskatt. Inga övriga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2018. 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 46 (39) miljoner kronor och från joint ventures till 16 (16) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning.

NOT 27 Eget kapital

AKTIEKAPITAL

Sagax genomförde den 1 juni en företrädesemission om 23 862 214 stamaktier av serie D, den 14 juni en riktad kontant nyemission om 9 574 617 stamaktier av serie D samt den 6 november en riktad nyemission om 4 900 000 stamaktier av serie D. I tillägg har Sagax med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner i juni emitterat 121 275 stamaktier av serie B. Aktiekapitalet ökade med 67,3 miljoner kronor till följd av genomförda emissioner.

Antalet återköpta aktier uppgick till 1 000 000 B-aktier den 31 december 2018. 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	34 %	5 %
B-aktier	145 979 405	0,10	14 597 940	37 %	52 %
D-aktier	101 900 000	0,10	10 190 000	25 %	37 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	4 %	6 %
Summa	278 080 255		39 883 165	100 %	100 %

Aktiekapitalets utveckling 2009-2018

Datum	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
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	Kvittningsemmission	79 298 046	419 338 761	13 416 822	145 858 130	63 563 169	16 784 028	239 622 149
2018-06-01	Företrädesemission	41 758 875	461 097 636	13 416 822	145 858 130	87 425 383	16 784 028	263 484 363
2018-06-14	Riktad nyemission	16 755 580	477 853 216	13 416 822	145 858 130	97 000 000	16 784 028	273 058 980
2018-06-19	Incitamentsprogram ²⁾	212 231	478 065 447	13 416 822	145 979 405	97 000 000	16 784 028	273 180 255
2018-11-06	Riktad nyemission	8 575 000	486 640 446	13 416 822	145 979 405	101 900 000	16 784 028	278 080 255

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

2) Nyemission med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2015-2018.

NOT 27 Eget kapital, forts

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2016-2019, 2017-2020 och 2018-2021. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2019, juni 2020 respektive juni 2021. 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 801 670 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier av serie B, motsvarande 0,5 % av antalet utestående stamaktier vid årsskiftet. Under 2018 genomfördes en nyemission med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2015-2018 under juni månad om 121 275 stamaktier av serie B. Återstoden av personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2015-2018 återköptes av AB Sagax för 4 miljoner kronor, vilket motsvarar marknadsvärdet vid tidpunkten för återköpet. 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 2019 en utdelning om 2,00 (1,80) kronor per A- och B-aktie för var vid avstämningsdagen befintlig A- och B-aktie. Totalt föreslås 318,8 miljoner kronor i utdelning till ägare av A- respektive B-aktier.

Styrelsen föreslår årsstämman 2019 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 2019 och 2020. Totalt föreslås 203,8 miljoner kronor i utdelning till bolagets D-aktieägare.

Styrelsen föreslår årsstämman 2019 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie under tiden mellan årsstämmorna 2019 och 2020. Totalt föreslås sammanlagt 33,6 miljoner kronor i utdelning till bolagets preferensaktieägare.

Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 556,2 miljoner kronor. Utdelningen motsvarar 34,6 % (33,4 %) av koncernens förvaltningsresultat för 2018 och 37 % (37 %) av koncernens kassaflöde 2018 före förändring av rörelsekapitalet, vilket är i linje med Sagax utdelningspolicy att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna.

Utdelningspolicyn syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

RESULTAT PER AKTIE

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 237 miljoner kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet preferens- och D-aktier vid årets slut, 16 784 028 preferensaktier samt 101 900 000 D-aktier.

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

NOT 28 Orealiserade värdeförändringar

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

	2018	2017	2016	2015	2014	Summa
Fastigheter	1 265	1 113	1 306	677	436	4 797
Finansiella instrument	211	504	-51	67	-260	471
Uppskjuten skatt	-325	-356	-276	-164	-39	-1 160
Summa	1 151	1 261	979	580	137	4 108

Sagax utgående ackumulerade realiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2018 uppgick till totalt 5 054 miljoner kronor för de senaste tio åren. Det betyder att fastighetsbeståndet av oberoende värderingsföretag bedömts öka i värde med detta nettobelopp sedan 2009.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar 2009-2018

År	Redovisad orealiserad värde- förändring, Mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter, Mkr	Ackumulerade orealiserade värde- förändringar, Mkr
2009	-245	0	-245
2010	175	-7	-77
2011	130	-6	47
2012	134	-2	179
2013	136	2	317
2014	436	4	757
2015	677	39	1 473
2016	1 306	-180	2 599
2017	1 113	14	3 726
2018	1 265	63	5 054
Totalt	5 127	-73	

NOT 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar ¹⁾	11 039	15 537	–	–
Företagsinteckningar	–	4	–	–
Pantsatta bankkonton	–	1	–	–
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	1 412	3 874	259	992
Pantsatta andelar i joint ventures	1 324	973	285	285
Pantsatta koncernfordringar	–	–	714	527
Summa	13 776	20 388	1 258	1 804

1) I Finland överstiger uttagna pantsatta fastighetsinteckningar räntebärande skulder med 4 517 (6 783) 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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterföretags ränteswappar	–	–	58	154
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	–	–	4 297	7 382
Summa eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser	–	–	4 355	7 536

NOT 30 Kassaflödesanalyser

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	73	60	2	4
Summa	73	60	2	4

De finansiella kostnaderna uppgick till 481 (444) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2018 till 2,2 % (3,0 %). De räntebärande skulderna har under 2018 till följd av fastighetsförvärv ökat till 15 763 (13 691) miljoner kronor samtidigt som koncernens erlagda räntor för räntebärande skulder uppgick till 407 (400) miljoner kronor. Sagax finansiella intäkter uppgick till 35 (19) miljoner kronor.

Rörelsekapitalet, exklusive förutbetalda hyresintäkter om 199 (167) miljoner kronor, uppgick den 31 december 2018 till –1 059 (–1 350) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 3 392 (3 233) miljoner kronor inklusive lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 490 (1 194) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att merparten av kassaflödet i joint ventures under 2018 återinvesterats i dessa verksamheter. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 100 (–26) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –3 771 (–1 855) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om 3 437 (1 682) miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 456 (341) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 3 026 (1 382) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 24 (41) miljoner kronor till kassaflödet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 2 195 (464) miljoner kronor netto. Koncernen upptog 8 487 (3 322) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 6 707 (2 395) miljoner kronor. Under året betalades 479 (386) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna och 0 (66) miljoner kronor betalades ut till följd av inlösenerbjudandet avseende preferensaktier. Sammantaget har likvida medel förändrats med 13 (–223) miljoner kronor till 73 (60) miljoner kronor under 2018.

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2017					2018				
	2016-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde	2017-12-31		Kassaflöde	Icke kassaflöde	2018-12-31		
			Upplåningskostnader	Valutakursförändring			Upplåningskostnader	Valutakursförändring	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 600	65	–	14	1 679	226	–	36	–124	1 817
Långfristiga räntebärande skulder	10 896	862	28	152	11 937	1 554	46	205	124	13 866
Summa	12 495	927	28	166	13 616	1 780	46	241	–	15 683

NOT 31 Verksamhetsrisker

Sagax är exponerat 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 51 % (53 %) 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 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 hyresgäster, 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 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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden.

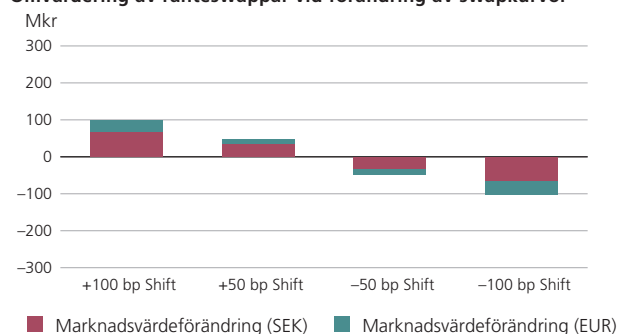
FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan till följd av förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Sagax nominella ränteswappar och räntetak. Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 6 198 (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, reser-

NOT 31 Verksamhetsrisker, forts.

Omvärdering av ränteswappar vid förändring av swapkurvor



veringen 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 103 (226) miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -99 (-231) miljoner kronor. Sagax resultat påverkas härutöver även av bolagets resultatandelar i joint ventures 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.

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2018

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-5 805	-2 902	-	2 902	5 805
Belåningsgrad, %	57	51	47	43	40

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

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-4 757	-2 377	-	2 377	4 757
Belåningsgrad, %	61	55	50	46	43

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.

LIKVIDITETSRISK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren, se not 17 där förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter om 199 (167) miljoner kronor uppgick till -1 059 (-1 350) miljoner kronor. Tillgänglig likviditet uppgick till 3 392 (3 233) miljoner kronor i form av outnyttjade kreditfaciliteter. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av kreditfaciliteterna.

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. För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekostnader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 december 2018 skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 65 (52) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle minska Sagax räntekostnader med 3 (14) 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 90 (97) miljoner kronor och en sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat räntekostnaderna med 28 (31) miljoner kronor på årsbasis. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2018

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	90	95	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	387	410	434	457	ET

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

NOT 31 Verksamhetsrisker, forts.

derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 3,0 (2,1) år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget

VALUTARISK

Sagax ägde vid årsskiftet 283 (298) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland, 61 (50) fastigheter i Frankrike och 33 (16) fastigheter i Nederländerna, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2018 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 10 355 (5 848) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland, Frankrike och Nederländerna uppgick vid samma tidpunkt till 16 708 (12 566) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december 2018, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 5 514 (4 910) miljoner kronor. Valutaomräkningseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning förs till Övrigt totalresultat. Övriga valutaomräkningseffekter 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. Regelbundna utvecklingssamtal genomförs med all personal bland annat för att identifiera behov av kompetensutveckling. 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. 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. Som ett led i detta har Sagax styrelse beslutat om ett antal policies, däribland en antikorrupsionspolicy.

MILJÖRISK

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

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

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

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Skatteverket har i ett beslut den 20 december 2016 avseende beskattningsåret 2014 nekat koncernbolaget Sagax Bruket Fastigheter AB avdrag för underskott om 277 miljoner kronor samt påfört skattetillägg om 28 miljoner kronor. Den 27 februari 2018 fastställde Förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. 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. Den 7 februari 2019 fastställde Förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. 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 –85 respektive –156 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. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja underskott från tidigare år. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning.

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

I not 12 redogörs för Sagax skattekostnader.

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis avseende 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 2018

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-25	+/-20	+/-20
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-24	+/-19	+/-19
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+4	-/+3	-/+3
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-38/+12	-30/+9	-30/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-27/-8	-21/-7	-21/-7
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-49/+23	-38/+18	-38/+18
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-41/+5	-32/+4	-32/+4
Omvärdering av räntederivat i SEK vid förskjutning av räntekurvor ¹⁾	+/-1 %-enhet	E T	+50/-53	+50/-53
Omvärdering av räntederivat i EUR vid förskjutning av räntekurvor ¹⁾	+/-1 %-enhet	E T	+30/-24	+30/-24
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-93	+/-73	+/-551
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2019	+/-10 %	+/-25	+/-19	+/-19

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures.

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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 11 januari 2019 pressmeddelades att Sagax genom fem separata transaktioner avtalat om förvärv av åtta fastigheter i Nederländerna, tre fastigheter i Paris samt en fastighet i Stockholm. Den sammanlagda investeringen uppgår till motsvarande 200 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 19 900 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 8,2 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 13 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 76 %. Tillträde beräknas ske under det första kvartalet 2019.

Den 25 januari 2019 pressmeddelades att Sagax genom fyra separata transaktioner avtalat om förvärv av sex fastigheter i Paris samt en fastighet i Stockholm. Den sammanlagda investeringen

uppgår till motsvarande 255 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 31 000 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 1,9 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 18 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 91 %.

Den 6 mars pressmeddelades att Sagax under sitt EMTN program emitterat ett icke säkerställt obligationslån om EUR 300 miljoner på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationslånet har en duration om 6 år och löper till den 13 mars 2025 med en fast räntekupong om 2,25 procent. Obligationslånet kommer främst att användas för att refinansiera existerande skuld med kortare löptid samt till bolagets löpande verksamhet.

NOT 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande fria fond- och vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	155 438 306,68 kr
Överkursfond	2 871 171 326,28 kr
Årets resultat	207 977 389,78 kr
Summa	3 234 587 022,75 kr
Till aktieägarna utdelas 2,00 kronor per stamaktie av serie A och serie B	316 792 454,00 kr
Till aktieägarna utdelas 2,00 kronor per stamaktie av serie D	203 800 000,00 kr
Till preferensaktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie	33 568 056,00 kr
Överföres till överkursfond	2 680 426 512,75 kr
Överföres till balanserade vinstmedel	0,00 kr
Summa	3 234 587 022,75 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 2,00 kronor per stamaktie av serie A och serie B för räkenskapsåret 2018. Som avstämningsdag för utdelningen på stamaktier föreslås den 9 maj 2019. 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 2018 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 28 juni 2019, måndagen den 30 september 2019, måndagen den 30 december 2019 och tisdagen den 31 mars 2020. 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 skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier och/eller stamaktier om maximalt 79 766 330,60 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2019 motsvarar 34,6 % av koncernens förvaltningsresultat för 2018 och 37,2 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2018. Om bemyndigandet att emittera preferensaktier och/eller stamaktier utnyttjas maximalt som föreslås årsstämman 2019 kommer den föreslagna vinstutdelningen istället att högst motsvara 39,6 % av koncernens förvaltningsresultat för

2018 och högst 42,5 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2018. 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 14,4 % av moderbolagets egna kapital och 3,6 % av koncernens egna kapital per 31 december 2018. Om bemyndigandet att emittera preferensaktier och/eller stamaktier utnyttjas maximalt och vid full anslutning i företrädesemissionen som föreslås årsstämman 2019 kommer den föreslagna utdelningen istället att utgöra högst 16,5 % av moderbolagets egna kapital och högst 4,1 % av koncernens egna kapital per 31 december 2018. 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 2019
AB Sagax (publ)
Styrelsen

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 april 2019

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 12 april 2019

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 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66-72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-121 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 2018 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 2018 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 66-72. 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.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

VÄRDERING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2018 till 29 024 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2018 har hela fastighetsbeståndet värderats av externa 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 upplysningar i årsredovisningen.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN UNDERSKOTSAVDRAG

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Koncernen redovisar netto en uppskjuten skatteskuld om 1 599 Mkr, vilken består av uppskjutna skattefordringar om 415 Mkr samt uppskjutna skatteskulder om 2 014 Mkr. Beräkning och redovisning av uppskjuten skatt relaterat till underskottsavdrag är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden, dels vad gäller förekomsten och dels värdering av förlustavdrag. Som framgår av not 31 i årsredovisningen pågår en process mot Skatteverket avseende underskottsavdrag om 1 443 Mkr. Med anledning av de bedömningar och antaganden som görs i samband med värderingen av skattemässiga underskottsavdrag och uppskjuten skattefordran bedömer vi detta område som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivningen av 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".	I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för uppskjuten skatt. Vi har tagit del av och utvärderat bolagets dokumentation och ställningstagande över de aktuella fallen där process pågår mot Skatteverket avseende förlustavdragen och dess storlek. Vi har inhämtat bolagets externa rådgivares bedömning av de aktuella fallen och vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning. Vi har bedömt värdet på de uppskjutna skattefordringarna samt 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 1-7 och 126-165. 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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, däri-

bland 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 2018 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 fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66-72 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. Upplýsningar 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.

Revisorns mandatperiod

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till AB Sagax revisor av bolagsstämman den 7 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan 8 maj 2008.

Stockholm den 12 april 2019

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

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	91 874	1 830	–	93 704
12	Jordbromalm 6:10*	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	–	6 018
13	Jordbromalm 6:13	Lagervägen 7	Haninge	13 300	2 800	–	16 100
14	Jordbromalm 6:82	Rörvägen 9	Haninge	–	–	–	–
15	Jordbromalm 4:3	Lillsjövägen 7	Haninge	47 329	4 106	–	51 435
16	Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	8 020	800	–	8 820
17	Akkumulatör 1	Regulatorvägen 21	Huddinge	5 777	3 566	–	9 343
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	Klingan 3	Svarvarvägen 14 B	Huddinge	1 600	230	–	1 830
22	Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	–	5 420
23	Skiftnyckeln 2	Svarvarvägen 8 B	Huddinge	1 130	225	–	1 355
24	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 284	1 094	–	4 378
25	Telegrafen 1	Kommunalvägen 27 B	Huddinge	616	910	–	1 526
26	Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	–	2 650
27	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 292	276	–	5 568
28	Veddesta 2:20	Kontovägen 1-5	Järfälla	10 892	2 182	–	13 074
29	Veddesta 2:42	Girovägen 3	Järfälla	3 940	440	–	4 380
30	Veddesta 1:27	Saldovägen 22	Järfälla	2 520	192	–	2 712
31	Skarpnäs 12:9	Svarvarvägen 8	Nacka	2 360	200	–	2 560
32	Trosta 1:27	Trosta 187	Sigtuna	3 810	–	–	3 810
33	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	–	3 621
34	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	–	1 895
35	Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	6 345	855	–	7 200
36	Elektrikern 2	Djupdalsvägen 27	Sollentuna	2 150	507	–	2 657
37	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	6 798	540	–	7 338
38	Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 335	1 760	–	3 095
39	Resan 1	Konsumentvägen 2	Sollentuna	1 210	–	–	1 210
40	Romben 2	Staffans väg 2	Sollentuna	6 930	5 300	–	12 230
41	Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	12 047	5 525	–	17 572
42	Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	–	15 952
43	Domnarvet 16*	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 419	1 997	–	4 416
44	Domnarvet 17*	Fagerstagatan 5	Stockholm	6 549	1 395	–	7 944
45	Domnarvet 34*	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 460	560	–	2 020
46	Domnarvet 40*	Gunnabogatan 34	Stockholm	2 045	532	–	2 577
47	Elektra 11	Västberga Allé 38, 40 och 50	Stockholm	11 030	970	–	12 000
48	Fabrikören 9*	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 111	955	–	4 066
49	Finspång 6*	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 989	1 380	–	8 369
50	Flyghallen 1*	Flygfältsgatan 15	Stockholm	741	2 332	–	3 073
51	Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	–	–	–	–
52	Hangaren 1*	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	6 780	4 070	–	10 850
53	Hangaren 3*	Postflygsgatan 2-12	Stockholm	2 468	1 150	–	3 618
54	Horndal 1*	Fagerstagatan 29	Stockholm	7 053	1 270	–	8 323
55	Hällsättra 2*	Stensättravägen 3	Stockholm	8 207	2 717	–	10 924
56	Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	392	60	–	452
57	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	8 453	4 336	–	12 789
58	Induktorn 35*	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	3 610	–	–	3 610
59	Kolsva 1*	Fagerstagatan 26	Stockholm	4 800	365	–	5 165
60	Konsumenten 1*	Konsumentvägen 4, 8	Stockholm	6 108	1 788	–	7 896
61	Miklaholt 2*	Haukadalsgatan 10	Stockholm	970	954	–	1 924

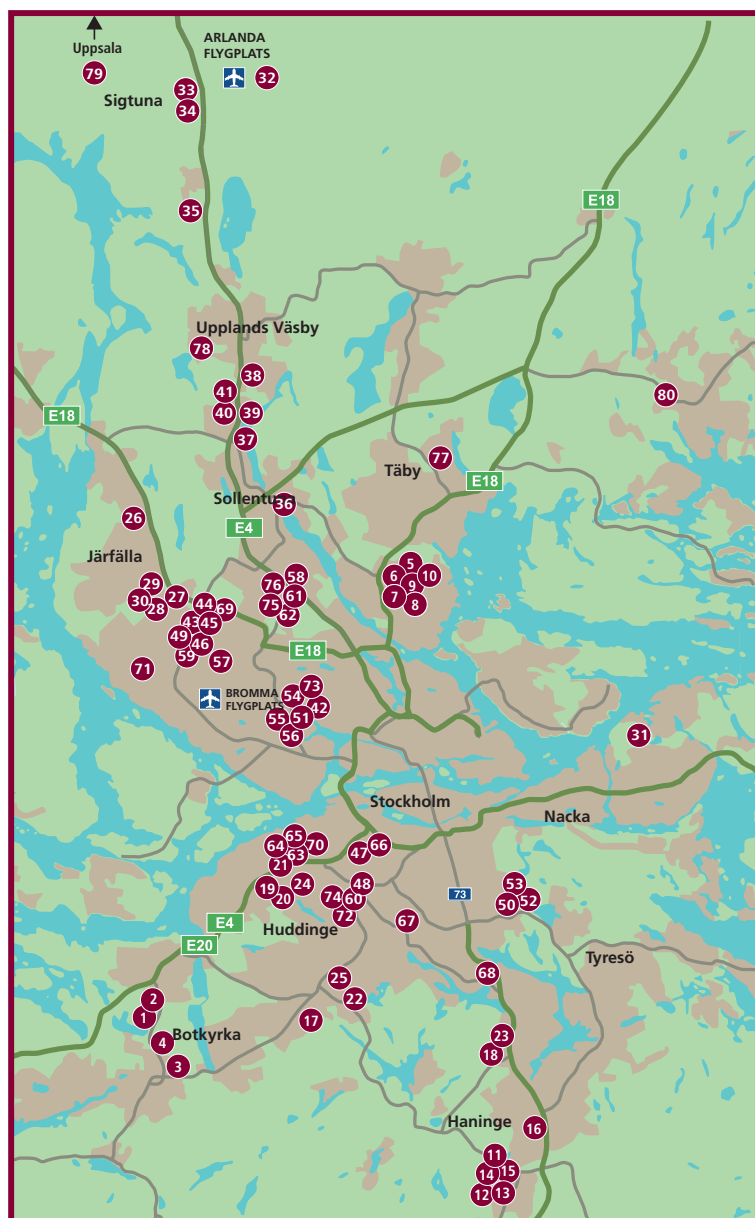
*) Innehas med tomträtt
Förvärvade 2018

Fastighetsförteckning – Stockholm

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
62	Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	2 880	2 711	–	5 591
63	Murmästare-Ämbetet 1*	Murmästarvägen 21-45	Stockholm	11 196	682	–	11 878
64	Murmästare-Ämbetet 2*	Murmästarvägen 17-19	Stockholm	7 305	640	–	7 945
65	Murmästare-Ämbetet 3*	Murmästarvägen 1	Stockholm	9 939	1 410	–	11 349
66	Panncentralen 1*	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	10 457	2 092	–	12 549
67	Råfilmen 1*	Harpsundsvägen 181	Stockholm	1 410	–	–	1 410
68	Sillö 3*	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	5 904	1 146	–	7 050
69	Skultuna 3*	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	–	11 754
70	Stensätra 16*	Stensätravägen 2-4	Stockholm	9 725	1 740	–	11 465
71	Säteritaket 1*	Maltesholmsvägen 88	Stockholm	934	1 532	–	2 466
72	Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	2 675	–	–	2 675
73	Valsverket 10*	Karlsbodavägen 2-4	Stockholm	9 840	6 600	–	16 440
74	Varubilen 1*	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	5 830	1 835	–	7 665
75	Vitå 1	Torshamnsgatan 10	Stockholm	9 449	–	–	9 449
76	Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	5 708	3 296	–	9 004
77	Stolen 1	Gribbbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	–	2 851
78	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 850	750	–	7 600
79	Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	13 903	1 260	–	15 163
80	Runö 7:73 & 7:74	Sågvägen 26	Österåker	2 490	–	–	2 490
Delsumma				540 233	103 032	850	644 115

*) 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	163	-	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	Mänkimiehentie 4 (49-43-14-6)	Mänkimiehentie 4	Esbo	16 318	2 122	-	18 440
7	Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)	Tillinmäentie 1	Esbo	8 071	4 661	-	12 732
8	Karaportti 8 (49-54-185-1)	Karaportti 8	Esbo	10 561	5 552	-	16 113
9	Olarinluoma 8 (49-22-3-4)	Olarinluoma 8	Esbo	3 537	1 396	-	4 933
10	Koskelontie 27 A & B (49-82-2-7)	Koskelontie 27	Esbo	4 153	1 089	-	5 242
11	Hyttitie 8 (91-38-172-4)	Hyttitie 8	Helsingfors	3 871	336	-	4 207
12	Konalankuja 2 (91-32-38-6)	Konalankuja 2	Helsingfors	3 909	494	-	4 403
13	Konalankuja 5 (91-32-38-3)	Konalankuja 5	Helsingfors	3 602	1 445	-	5 047
14	Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1)*	Hernepellontie 11	Helsingfors	1 000	-	-	1 000
15	Linnanpajantie 26 (91-47-262-5-L1)*	Linnanpajantie 26	Helsingfors	2 172	-	-	2 172
16	Lyhtytie 7 (91-40-153-22)*	Lyhtytie 7	Helsingfors	576	287	-	863
17	Muonamiehentie 12 (91-46-130-26)*	Muonamiehentie 12	Helsingfors	1 936	236	-	2 172
18	Muonamiehentie 14 (91-46-130-27)*	Muonamiehentie 14	Helsingfors	1 000	400	-	1 400
19	Puusepänkatu 2 (91-43-59-5)*	Puusepänkatu 2	Helsingfors	7 460	400	-	7 860
20	Ruosilantie 1 (91-32-41-3)	Ruosilantie 1	Helsingfors	5 342	1 735	-	7 077
21	Ruosilantie 14 (91-32-42-12)	Ruosilantie 14	Helsingfors	11 895	4 993	-	16 888
22	Ruosilantie 16 (91-32-42-19)	Ruosilantie 16	Helsingfors	25 235	9 819	-	35 054
23	Ruosilantie 18 (91-32-42-18)	Ruosilantie 18	Helsingfors	5 655	2 150	-	7 805
24	Ristipellontie 16 (91-32-39-3)	Ristipellontie 16	Helsingfors	2 069	2 276	-	4 345
25	Ristipellontie 17 (91-32-36-6)	Ristipellontie 17	Helsingfors	2 158	565	-	2 723
26	Valokaari 8 (91-40-149-9)	Valokaari 8	Helsingfors	9 646	2 221	-	11 867
27	Palkkitie 3 (858-401-3-355)	Palkkitie 3	Tusby	12 313	1 450	-	13 763
28	Pakkasraitti 4 (858-411-1-150) (858-411-1-172)	Pakkasraitti 4	Tusby	2 917	504	-	3 421
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	2 254	-	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	2 195	-	26 289
36	Pavintie 7 (92-96-101-7)	Pavintie 7	Vanda	5 581	130	-	5 711
37	Juhanilantie 1 (92-41-102-8)	Juhanilantie 1	Vanda	1 600	610	-	2 210
38	Juhanilantie 3 (92-41-102-3)	Juhanilantie 3	Vanda	1 650	338	-	1 988
39	Juhanilantie 4 (92-41-103-5)	Juhanilantie 4	Vanda	5 533	528	-	6 061
40	Juurakkotie 3 (92-68-13-11)	Juurakkotie 3	Vanda	4 206	2 368	-	6 574
41	Kiitoradantie 14 (92-52-253-1)	Kiitoradantie 14	Vanda	3 569	1 044	-	4 613
42	Klinkkerikaari 2 (92-26-114-13)	Klinkkerikaari 2	Vanda	6 286	-	-	6 286
43	Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vanda	1 576	1 118	-	2 694
44	Kärkikuja 2 (92-41-109-7)	Kärkikuja 2	Vanda	3 572	1 136	-	4 708
45	Nuolentie 20 (92-41-266-1)	Nuolentie 20	Vanda	7 507	466	-	7 973
46	Niittytie 13 (92-68-11-9)	Niittytie 13	Vanda	2 349	1 327	-	3 676
47	Porraskuja 1 (92-41-102-4)	Porraskuja 1	Vanda	850	-	-	850
48	Porraskuja 3 (92-41-102-5)	Porraskuja 3	Vanda	800	280	-	1 080
49	Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vanda	990	810	-	1 800
50	Tiilitie 9 (92-26-118-16)	Tiilitie 9	Vanda	4 469	588	-	5 057
51	Martinkyläntie 9 (92-17-113-4)	Martinkyläntie 9	Vanda	41 412	11 394	-	52 806
52	Niittyvillankuja 2 (92-68-10-23)	Niittyvillankuja 2	Vanda	5 209	872	-	6 081
53	Koivuvaarankuja 2 (92-12-202-1)	Koivuvaarankuja 2	Vanda	19 250	10 546	-	29 796
54	Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda	2 938	1 221	-	4 159

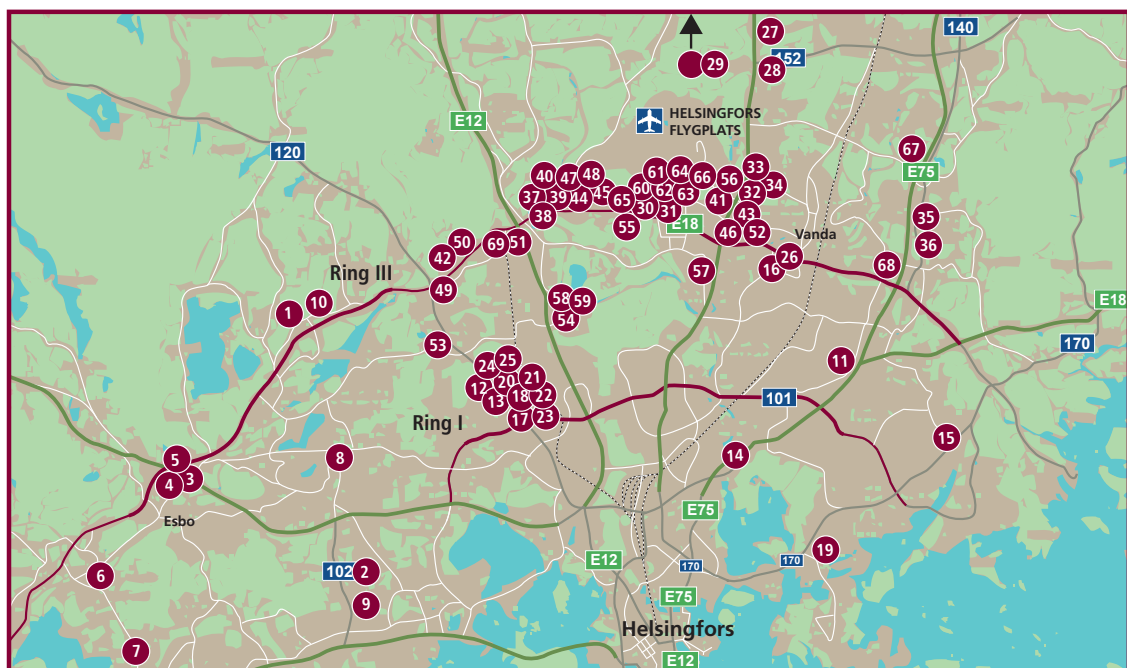
*) Innehas med tomträtt

Förvärvade 2018

Fastighetsförteckning – Helsingfors

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
55	Tulkintie 29 (92-40-503-1)	Tulkintie 29	Vanda	10 128	4 932	–	15 060
56	Manttaalitie 12 (92-52-308-10)	Manttaalitie 12	Vanda	3 247	1 440	–	4 687
57	Säkkötie 8 (92-50-1-13)	Säkkötie 8	Vanda	5 793	1 119	–	6 912
58	Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-9)	Vantaalaaksontie 6	Vanda	6 140	2 488	–	8 628
59	Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-11)	Vantaalaaksontie 6	Vanda	3 905	1 275	–	5 180
60	Virkatie 7 (92-52-105-1)	Virkatie 7	Vanda	10 489	412	–	10 901
61	Virkatie 8 A (92-52-101-25)	Virkatie 8 A	Vanda	10 015	60	–	10 075
62	Virkatie 8 A (92-52-101-24)	Virkatie 8 A	Vanda	–	–	–	–
63	Virkatie 8 B (92-52-101-21)	Virkatie 8 B	Vanda	3 971	2 002	–	5 973
64	Virkatie 10 (92-52-101-5)	Virkatie 10	Vanda	1 583	1 407	–	2 990
65	Tikkurilantie 5 (92-66-22-1)	Tikkurilantie 5	Vanda	57 367	4 930	–	62 297
66	Tikkurilantie 146 (92-41-252-3)	Tikkurilantie 146	Vanda	7 877	3 732	–	11 609
67	Trukkikuja 1 (92-75-200-1)	Trukkikuja 1	Vanda	3 360	2 228	–	5 588
68	Porttisuontie 9 (92-64-0004-0003)	Porttisuontie 9	Vanda	3 860	610	–	4 470
69	Sanomatie 3 (92-17-113-3)	Sanomatie 3	Vanda	2 854	474	–	3 328
Delsumma				457 896	116 131	1 417	575 444

HELSINGFORS



Finland, universitetsstäder

Fastighetsförteckning – Finland, universitetsstäder

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
1	Vesalantie 15 (604-406-1-15)	Vesalantie 15	Birkala	1 736	–	–	1 736
2	Ahjokatu 26 (179-15-8-12)	Ahjokatu 26	Jyväskylä	1 242	1 010	–	2 252
3	Ahlmaninkatu 2 E (179-5-130-1-L1)	Ahlmaninkatu 2 E	Jyväskylä	–	2 429	–	2 429
4	Asmalamentie 4 (179-401-1-605)	Asmalamentie 4	Jyväskylä	–	–	308	308
5	Harkkotie 6 (179-401-18-187)	Harkkotie 6	Jyväskylä	655	–	–	655
6	Kirkkokatu 1 (179-62-3-1)	Kirkkokatu 1	Jyväskylä	–	–	483	483
7	Kuormaajantie 26 (179-19-100-3)	Kuormaajantie 26	Jyväskylä	4 334	1 093	–	5 427
8	Metsälehmuksentie 6 (179-72-19-1)	Metsälehmuksentie 6	Jyväskylä	12 514	1 410	–	13 924
9	Metsäraivio 2 (179-26-77-11)	Metsäraivio 2	Jyväskylä	1 113	–	–	1 113
10	Nisulankatu 78 (179-11-53-3-L1)*	Nisulankatu 78	Jyväskylä	388	1 697	–	2 085
11	Onkapannu 3 (179-6-112-65)	Onkapannu 3	Jyväskylä	2 692	570	–	3 262
12	Onkapannu 4 (179-6-112-51)	Onkapannu 4	Jyväskylä	1 440	–	–	1 440
13	Onkapannu 4b (179-6-112-51)	Onkapannu 4b	Jyväskylä	161	501	–	662
14	Onkapannu 6 (179-6-112-62)	Onkapannu 6	Jyväskylä	1 184	–	–	1 184
15	Onkapannu 8 (179-6-112-63)	Onkapannu 8	Jyväskylä	968	66	–	1 034
16	Palokärjentie 7 (179-48-1-12)	Palokärjentie 7	Jyväskylä	810	–	–	810
17	Puulaakintie 8 (179-19-67-4-L1)*	Puulaakintie 8	Jyväskylä	1 486	–	–	1 486
18	Runkotie 2 (179-16-119-1)	Runkotie 2	Jyväskylä	–	–	226	226
19	Ruokomäentie 50 (179-402-9-35-L1)*	Ruokomäentie 50	Jyväskylä	2 000	–	–	2 000
20	Savelankatu 3 (179-6-112-51)	Savelankatu 3	Jyväskylä	1 175	–	–	1 175
21	Savelankatu 5 (179-6-112-52)	Savelankatu 5	Jyväskylä	4 607	–	–	4 607
22	Savelankatu 7 (179-6-112-45)	Savelankatu 7	Jyväskylä	2 067	–	–	2 067
23	Sepänkatu 4 (179-2-37-6)	Sepänkatu 4	Jyväskylä	518	3 703	–	4 221
24	Urheilutie 41 (180-401-1-238)	Urheilutie 41	Jyväskylä	–	–	964	964
25	Valmetintie 11 (179-401-87-126)	Valmetintie 11	Jyväskylä	4 742	–	–	4 742
26	Yritystie 1 (179-19-69-9)	Yritystie 1	Jyväskylä	10 820	–	–	10 820
27	Vihikari 10 (244-401-219-2)	Vihikari 10	Kempele	12 867	5 220	–	18 087
28	Laukaantie 21 (410-409-11-2)	Laukaantie 21	Laukas	–	–	340	340
29	Avantintie 20 (423-455-1-502)	Avantintie 20	Lundo	5 600	–	–	5 600
30	Korvenkyläntie 10 (500-402-8- mfl)*	Korvenkyläntie 10	Muurame	1 149	–	–	1 149
31	Liikekuja 4 (500-402-1-641)	Liikekuja 4	Muurame	600	–	–	600
32	Punasillantie 15 (500-402-6-384)	Punasillantie 15	Muurame	4 234	66	–	4 300
33	Linnavuorentie 15 (536-13-10-1)	Linnavuorentie 15	Nokia	–	–	876	876
34	Soininkatu 1 (680-6-6040-21)	Soininkatu 1	Reso	537	–	–	537
35	Ahertajankatu 2 (837-65-7065-1)	Ahertajankatu 2	Tammerfors	1 848	–	60	1 908
36	Hautalankatu 19 (837-37-5817-1)	Hautalankatu 19	Tammerfors	1 348	1 470	–	2 818
37	Hautalankatu 20 (837-37-5818-1)	Hautalankatu 20	Tammerfors	1 948	684	–	2 632
38	Hautalankatu 31 (837-37-5819-2)	Hautalankatu 31	Tammerfors	1 650	660	–	2 310
39	Joentautankatu 3 (837-230-3555-9-B)	Joentautankatu 3	Tammerfors	6 199	1 173	–	7 372
40	Nuutisarakatu 19 (837-302-785-17)	Nuutisarakatu 19	Tammerfors	4 044	–	–	4 044
41	Patamäenkatu 7 (837-302-781-17)	Patamäenkatu 7	Tammerfors	16 846	8 783	–	25 629
42	Peltolammink. 40 (837-323-5957-10)*	Peltolamminkatu 40	Tammerfors	–	–	536	536
43	Rantaperkiönkatu 2 (837-303-896-1)	Rantaperkiönkatu 2	Tammerfors	490	–	–	490
44	Tuotekatu 3 (837-330-6123-11)*	Tuotekatu 3	Tammerfors	10 047	639	–	10 686
45	Turvesuonkatu 14 (837-263-2472-5)	Turvesuonkatu 14	Tammerfors	433	–	–	433
46	Hallitie 2 (564-409-47-159)	Hallitie 2	Uleåborg	3 578	–	–	3 578
47	Isterintie 64 (564-22-1028-1)	Isterintie 64	Uleåborg	–	–	395	395
48	Järvenkorventie 4 (564-63-23-4)	Järvenkorventie 4	Uleåborg	–	–	450	450
49	Jääsalontie 17 (564-9-31-1-S)	Jääsalontie 17	Uleåborg	2 619	2 217	–	4 836
50	Kaapelitie 4 (564-84-8-6)	Kaapelitie 4	Uleåborg	26 189	41 400	–	67 589
51	Kurtintie 2 (84-401-4-269)	Kurtintie 2	Uleåborg	–	–	278	278
52	Lumijointie 2 (564-9-23-40)	Lumijointie 2	Uleåborg	6 778	–	–	6 778
53	Mittarikuja 5 (564-84-8-5)	Mittarikuja 5	Uleåborg	6 900	300	–	7 200
54	Moreenikuja 2 (564-83-32-13)	Moreenikuja 2	Uleåborg	5 937	81	–	6 018

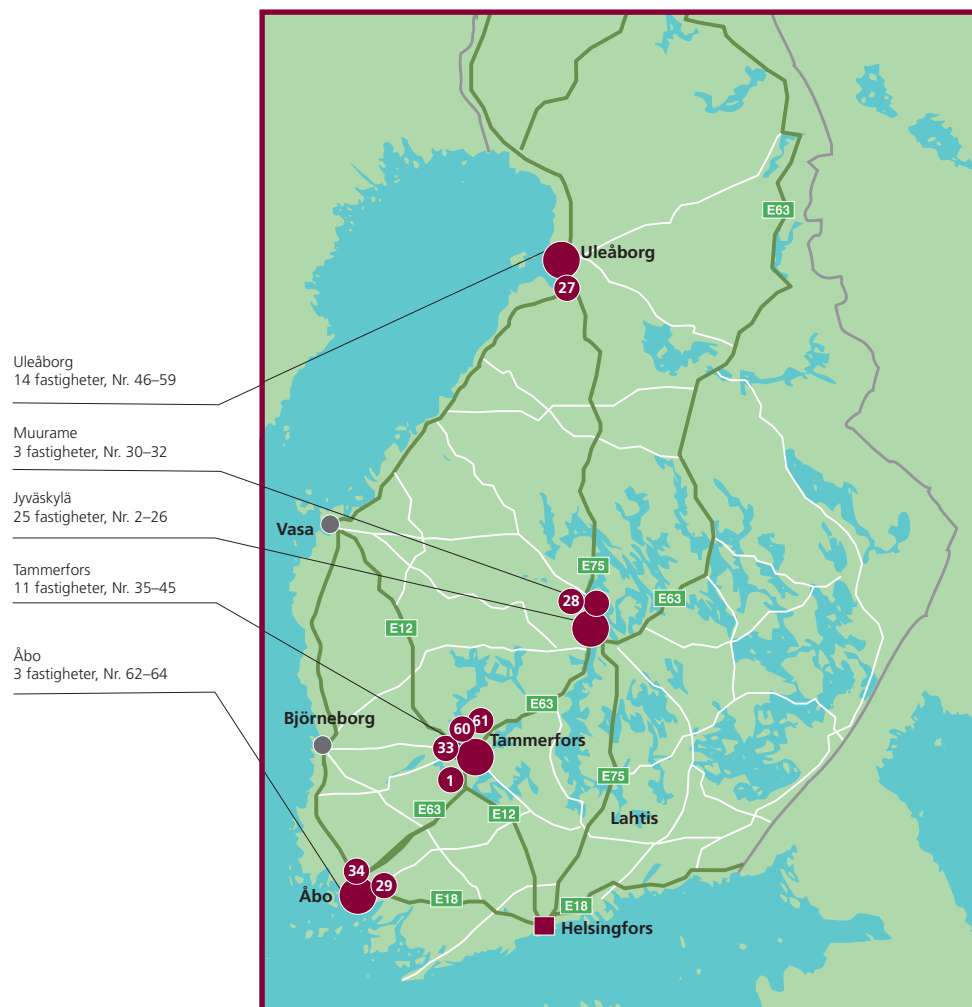
*) Innehas med tomträtt
Förvärvade 2018

Fastighetsförteckning – Finland, universitetsstäder

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
55	Ruotutie 3 (564-86-7-2)*	Ruotutie 3	Uleåborg	–	–	490	490
56	Sammonkatu 4 (564-80-19-6)*	Sammonkatu 4	Uleåborg	–	–	1 066	1 066
57	Sarasuontie 1 (564-27-20-2)*	Sarasuontie 1	Uleåborg	–	–	300	300
58	Taakakepintie 1 (564-72-207-1)*	Taakakepintie 1	Uleåborg	–	–	551	551
59	Valtatie 61 (564-52-13-27)*	Valtatie 61	Uleåborg	–	–	773	773
60	Teollisuustie 11 (980-428-39-8)	Teollisuustie 11	Ylöjärvi	4 700	397	–	5 097
61	Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-3)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	6 872	2 083	–	8 955
62	Kanslerintie 10 (853-62-58-2)*	Kanslerintie 10	Åbo	–	–	450	450
63	Nummenpuistonkatu 2 (853-11-100-7)	Nummenpuistonkatu 2	Åbo	–	–	200	200
64	Paakarlantie 3 (853-66-3-15)	Paakarlantie 3	Åbo	25 691	1 483	–	27 174
Delsumma				215 756	79 135	8 746	303 637

*) Innehas med tomträtt

FINLAND, UNIVERSITETSSTÄDER



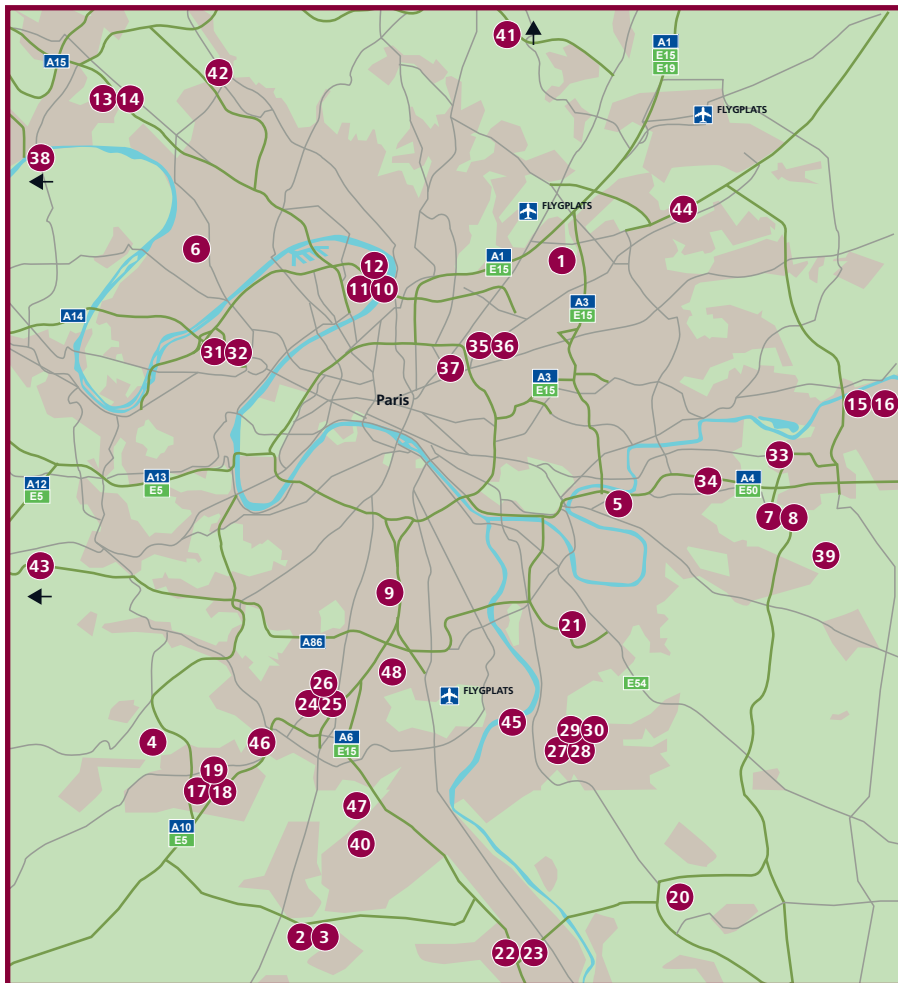
Paris

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	Cormeilles-en-Parisis	ZAC Les Bois Rochefort	Cormeilles-en-Parisis	–	–	–	–
7	Emerainville	35 Boulevard de Beaubourg	Emerainville	2 379	1 556	–	3 935
8	Emerainville	56 Boulevard de Beaubourg	Emerainville	837	162	–	999
9	Fresnes	8-10 rue de Chevilly	Fresnes	5 563	975	–	6 538
10	Gennevilliers	16 boulevard Gallieni	Gennevilliers	6 792	1 147	–	7 939
11	Gennevilliers	125 avenue Roche	Gennevilliers	333	322	–	655
12	Gennevilliers	110 avenue Paul Vaillant Couturier	Gennevilliers	2 706	2 214	–	4 920
13	Herblay	16 rue de la Patelle	Herblay	6 600	800	–	7 400
14	Herblay	22 rue du Gros Murger	Herblay	10 151	2 174	–	12 325
15	Lagny	17, rue Branly et 28, rue Jacquard	Lagny sur Marne	2 327	796	–	3 123
16	Lagny	5251 rue Freycinet	Lagny sur Marne	1 562	748	–	2 310
17	Les Ulis	12 avenue des Tropiques	Les Ulis	3 426	1 730	–	5 156
18	Les Ulis	4 avenue du Parana	Les Ulis	3 643	520	–	4 163
19	Les Ulis	4 avenue du Parana	Les Ulis	2 461	395	–	2 856
20	Lieusaint	La Mare aux Plantards	Lieusaint	1 996	2 488	–	4 484
21	Limeil-Brévannes	rue des longs rideaux	Limeil-Brévannes	7 109	1 167	–	8 276
22	Lisses	5-7-9 rue des Cerisiers - ZI de l'Églantier	Lisses	2 655	1 836	–	4 491
23	Lisses	14-16 Rue des Cerisiers - ZA des Églantiers	Lisses	1 079	277	–	1 356
24	Massy	4 rue Galvani	Massy	3 106	1 551	–	4 657
25	Massy	4 rue Galvani	Massy	544	259	–	803
26	Massy	9 rue du Buisson aux Fraises	Massy	4 257	4 224	–	8 481
27	Moissy-Cramayel	107 rue Marcelin Berthelot	Moissy-Cramayel	–	1 229	–	1 229
28	Montgeron	"51 et 53 avenue de Sénart, 8 et 10 allée du bois Renaud"	Montgeron	881	4 468	–	5 349
29	Montgeron	97 avenue Jean Jaurès	Montgeron	–	137	–	137
30	Montgeron	98 avenue Jean Jaurès	Montgeron	1 170	788	–	1 958
31	Nanterre	6 rue des Peupliers	Nanterre	1 432	1 433	–	2 865
32	Nanterre	39 avenue des Guillaieries	Nanterre	1 450	793	–	2 243
33	Noisiel	8-10 rue de la Mare Blanche	Noisiel	1 847	575	–	2 422
34	Noisy-Le-Grand	20-24 rue du Ballon	Noisy-Le-Grand	5 398	433	–	5 831
35	Pantin	85 et 87 rue Cartier Bresson	Pantin	6 528	714	–	7 242
36	Pantin	166-168 rue Denis Diderot	Pantin	977	475	–	1 452
37	3 rue Rouvet Paris	3 rue Rouvet et 18 rue Barbanègre	Paris	–	473	–	473
38	Porcheville	avenue Ozanne	Porcheville	3 514	328	–	3 842
39	Roissy-en-Brie	1 rue Denis Papin	Roissy-en-Brie	154	264	–	418
40	Sainte-Geneviève-des-Bois	"2 à 4 rue de la Sablière et rue du Petit Fief"	Sainte-Geneviève-des-Bois	295	342	–	637
41	Survilliers	63, Grande rue	Survilliers	36 325	3 428	–	39 753
42	Taverny	45 rue Constantin Pecqueur	Taverny	13 500	–	–	13 500
43	Trappes	10-13 avenue Jean d'Alembert	Trappes	2 300	–	–	2 300
44	Tremblay	25 rue Henri Farman	Tremblay	1 315	478	–	1 793
45	Vigneux-sur-Seine	Lieudit "La Fosse Montalbot" - 26 Chemin du Port Brun	Vigneux-sur-Seine	2 076	–	–	2 076
46	Villebon-sur-Yvette	"Rue de la Prairie, Complexe industriel de la Prairie de Villebon sur Yvette"	Villebon-sur-Yvette	5 090	1 210	–	6 300
47	Villemoisson-sur-Orge	46 avenue des Gardes Messiers	Villemoisson-sur-Orge	–	556	–	556
48	Wissous	4 route de Paray	Wissous	2 250	–	–	2 250
Delsumma				170 549	48 496	–	219 045

Förvärvade 2018

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	–	2 635	–	2 635
3	Almere	Rondebeltweg 41-43-49-51	Almere	23 168	–	–	23 168
4	Bladel	Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Bladel	6 100	900	–	7 000
5	Boxtel	Kruisbroekstraat 7, 9, 15 & Ladonkseweg 26	Boxtel	5 789	300	–	6 089
6	Delfgauw	Groothandelsweg 5	Delfgauw	3 153	560	–	3 713
7	Den Bosch	Het Zuiderkruis 11	Den Bosch	4 000	270	–	4 270
8	Dordrecht	Debijestraat 5, Röntgenstraat 1	Dordrecht	1 917	500	–	2 417
9	Dordrecht	Donker Duyvisweg 301	Dordrecht	9 130	2 472	–	11 602
10	Eindhoven	Esp 100	Eindhoven	2 356	1 314	–	3 670
11	Eindhoven	Esp 125	Eindhoven	2 922	866	–	3 788
12	Eindhoven	Esp 241	Eindhoven	2 510	409	–	2 919
13	Eindhoven	Hoevenweg 11-11a	Eindhoven	2 986	2 926	–	5 912
14	Enschede*	Kopersteden 1	Enschede	18 262	2 451	–	20 713
15	Haarlem	Oudeweg 42	Haarlem	5 382	1 896	–	7 278
16	Hoofddorp	Diamantlaan 10	Haarlem	2 750	709	–	3 459
17	Hoofddorp	Opaallaan 35	Haarlem	872	600	700	2 172
18	Helmond	Grasbeemd 12	Helmond	2 400	340	–	2 740
19	Klundert*	Kwartelweg 1	Moerdijk	3 220	262	–	3 482
20	Roosendaal ¹⁾	Borchwerf 39-39A	Roosendaal	6 100	900	–	7 000
21	Schiedam	Admiraal de Ruyterstraat 2	Schiedam	8 116	4 022	–	12 138
22	Son en Breugel	Ekkersrijt 7501	Son en Breugel	1 793	1 706	–	3 499
23	Terneuzen	Innovatieweg 4 (4542 NH Hoek)	Terneuzen	3 024	700	–	3 724
24	Terneuzen	Innovatieweg 6 (4542 NH Hoek)	Terneuzen	5 768	1 136	–	6 904
25	Terneuzen	Innovatieweg 8 (4542 NH Hoek)	Terneuzen	2 679	1 953	–	4 632
26	Terneuzen	Innovatieweg 10 (4542 NH Hoek)	Terneuzen	1 907	1 838	–	3 745
27	Terneuzen	Innovatieweg 12 (4542 NH Hoek)	Terneuzen	608	2 022	–	2 630
28	Terneuzen	Innovatieweg 14 (4542 NH Hoek)	Terneuzen	4 953	2 800	–	7 753
29	Utrecht	Proostwetering 30	Utrecht	8 259	244	–	8 503
30	Utrecht	Zonnebaan 23-45	Utrecht	9 238	7 812	–	17 050
31	Zeist	Huis ter Heideweg 18-58	Zeist	14 663	5 566	–	20 229
32	Zoetermeer	Chroomstraat 140	Zoetermeer	5 744	1 500	–	7 244
Delsumma				169 769	51 609	700	222 078

1) Två fastigheter

*) Innehas med tomträtt
Förvärvade 2018

NEDERLÄNDERNA



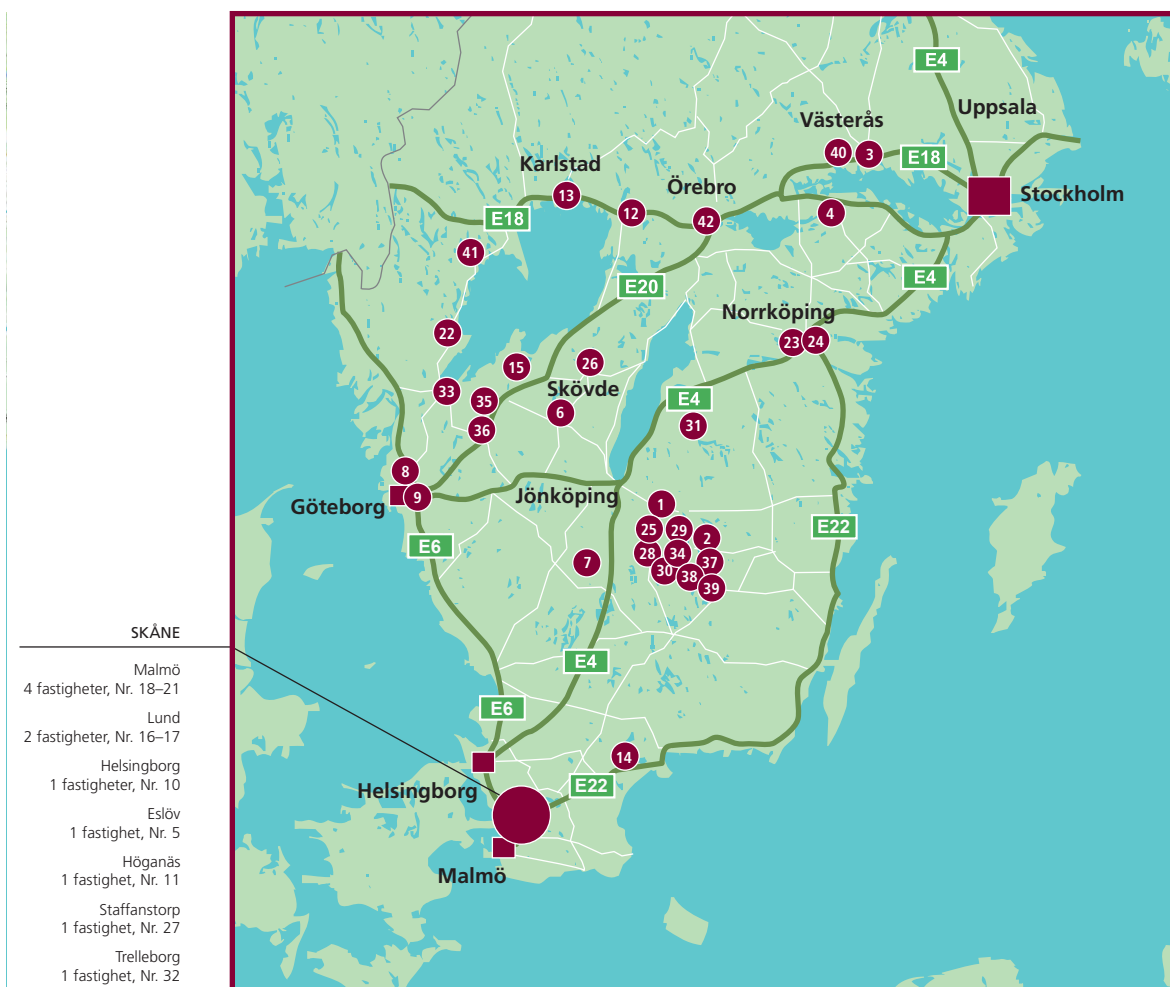
Sverige, övrigt

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	Brådan 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	Bruksgratan 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	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	–	9 184
13	Spärren 2*	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	–	1 954
14	Kristianstad 3:35	Björkhemsvägen 12	Kristianstad	8 737	–	–	8 737
15	Grepén 9, Grepén 12, Grepén 14	Skogvaktarevägen 11, 15 & 17	Lidköping	6 954	–	–	6 954
16	Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	12 924	7 506	3 359	23 789
17	Stockholmsledet 12	Emdalavägen 3	Lund	5 438	380	–	5 818
18	Bredablick 4*	Sallerupsvägen 34	Malmö	17 795	–	–	17 795
19	Båtyxan 5*	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	–	5 640
20	Båtyxan 6*	Stenryxegatan 1	Malmö	11 075	1 660	300	13 035
21	Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	–	2 838
22	Lommen 6, Anden 1	Långgatan 74 & 80	Mellerud	7 265	–	–	7 265
23	Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	–	–	40 730
24	Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	–	7 700
25	Sköldmön 9	Anneforsvägen 63	Nässjö	6 314	–	–	6 314
26	Kamaxeln 6*	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	–	2 280
27	Borggård 1:344	Industrivägen 4	Staffanstorps	8 976	324	–	9 300
28	Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	8 741	1 170	–	9 911
29	Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	–	14 355
30	Sågen 5	Västra Järnvägsgatan 2	Sävsjö	1 490	–	–	1 490
31	Fiskmåsen 14	Hermelinsgatan 12	Tranås	8 703	351	–	9 054
32	Trävaran 1	Tommarpsvägen 116	Trelleborg	11 199	–	–	11 199
33	Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	–	2 642
34	Listen 10	Stålvägen 4	Vetlanda	5 849	–	–	5 849
35	Nedervara 3:4	Gamla Tegelbruket	Vara	10 220	–	–	10 220
36	Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	6 946	1 801	–	8 747
37	Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	–	19 527
38	Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	–	13 000
39	Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	–	57 995
40	Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	1 340	2 240	–	3 580
41	Snäppan 5	Drottning Kristinas väg 6	Åmål	4 190	–	–	4 190
42	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	7 455	2 876	–	10 331
Delsumma				363 394	40 158	3 859	407 411

*) 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	Juhanintie 1 (609-61-12-12)*	Juhanintie 1	Björneborg	–	–	172	172
3	Kalevanpuisto 30 (609-10-1-24)	Kalevanpuisto 30	Björneborg	–	–	163	163
4	Korjaamonkatu 1 (609-33-5-3)	Korjaamonkatu 1	Björneborg	2 620	–	–	2 620
5	Kotkantie 1 (609-50-21-2)	Kotkantie 1	Björneborg	–	–	903	903
6	Kruuti-Jussintie 3 (609-30-2-1)	Kruuti-Jussintie 3	Björneborg	984	–	76	1 060
7	Raja-Hiltantie 8 (609-30-4-1)	Raja-Hiltantie 8	Björneborg	1 278	435	–	1 713
8	Tavaratie 4 (609-9-35-5)	Tavaratie 4	Björneborg	1 027	–	–	1 027
9	Tommilantie 24 (609-23-30-9)*	Tommilantie 24	Björneborg	–	–	250	250
10	Alkrogintie 2 (638-414-1-287-L1)*	Alkrogintie 2	Borgå	396	–	–	396
11	Kisällintie 6 (638-5-214-6)	Kisällintie 6	Borgå	1 260	–	–	1 260
12	Suolakatie 2 (638-417-1-887)	Suolakatie 2	Borgå	–	–	597	597
13	Kirkkoluodontie 1 (678-412-1-181)	Kirkkoluodontie 1	Brahestad	–	–	512	512
14	Maunulantie 1 (678-415-83-4)	Maunulantie 1	Brahestad	–	–	372	372
15	Pajuniityntie 8 (678-413-2-173)	Pajuniityntie 8	Brahestad	–	–	683	683
16	Rantakatu 57 (678-12-45-18)	Rantakatu 57	Brahestad	–	–	310	310
17	Teollisuuskatu 4 (710-8-805-5)	Teollisuuskatu 4	Ekenäs	1 711	–	–	1 711
18	Västanbyntie 4 (710-13-108-1)	Västanbyntie 4	Ekenäs	796	–	–	796
19	Koikkurintie 2 (61-6-165-7-4)	Koikkurintie 2	Forssa	1 230	322	–	1 552
20	Murrontie 3 (61-15-277-12)	Murrontie 3	Forssa	26 176	4 880	–	31 056
21	Rajakatu 22 (69-401-6-427)	Rajakatu 22	Haapajärvi	519	–	–	519
22	Kansanpellontie (71-402-3-86)	Kansanpellontie	Haapavesi	–	–	550	550
23	Keskustie 8 (86-410-3-36)	Keskustie 8	Hausjärvi	–	–	1 246	1 246
24	Vuorikatu 2 (111-7-24-2)	Vuorikatu 2	Heinola	–	–	600	600
25	Keskikankaantie 9 (98-435-7-409)	Keskikankaantie 9	Hollola	15 942	3 281	–	19 223
26	Tarmontie 2-4 (98-435-7-400)	Tarmontie 2-4	Hollola	12 465	2 205	–	14 670
27	Tiilikankaantie 1 (98-455-3-81)	Tiilikankaantie 1	Hollola	–	–	584	584
28	Asemankatu 20 (106-1-83-8)	Asemankatu 20	Hyvinge	–	–	378	378
29	Hakakalliontie 7 (106-24-2307-2-D)	Hakakalliontie 7	Hyvinge	895	783	–	1 678
30	Jussilankatu 5 (106-11-1039-1)	Jussilankatu 5	Hyvinge	–	–	1 280	1 280
31	Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge	–	1 200	–	1 200
32	Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge	7 107	–	–	7 107
33	Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge	1 764	–	–	1 764
34	Koneenkatu 8 (106-7-606-27)	Koneenkatu 8	Hyvinge	13 091	10 329	–	23 420
35	Koneenkatu 8 (106-7-606-28)	Koneenkatu 8	Hyvinge	24 854	3 601	–	28 455
36	Muovikatu 4 (106-9-835-3 mfl)	Muovikatu 4	Hyvinge	4 850	–	–	4 850
37	Sillankorvankatu 66(106-15-1460-2)*	Sillankorvankatu 66	Hyvinge	–	–	451	451
38	Huhdintie 10-12 (224-5-46-1)	Huhdintie 10-12	Högfors	–	–	1 152	1 152
39	Kolisevantie 21 (224-3-38-1)	Kolisevantie 21	Högfors	240	–	–	240
40	Kaivontekijänkatu 4 (143-9-6-5)	Kaivontekijänkatu 4	Ilkalis	571	–	–	571
41	Helsingintie 31 (153-13-60-1)	Helsingintie 31	Imatra	850	–	–	850
42	Joutsenonkatu 32 (153-33-25-23)	Joutsenonkatu 32	Imatra	–	–	1 012	1 012
43	Makasiinikuja 1 (153-55-108-7)	Makasiinikuja 1	Imatra	930	–	–	930
44	Vallinkoskentie 2 (153-15-47-30)	Vallinkoskentie 2	Imatra	–	–	320	320
45	Varikonkatu 5 (598-12-9-9)	Varikonkatu 5	Jakobstad	899	–	91	990
46	Muuntamontie 3 (167-9-903-25)	Muuntamontie 3	Joensuu	2 713	–	–	2 713
47	Nuottaniementie 2 (167-18-1881-2)*	Nuottaniementie 2	Joensuu	–	–	418	418
48	Viemannintie 1 (174-401-14-122)	Viemannintie 1	Juankoski	551	–	–	551
49	Kauppakatu 8 (182-20-1-1)	Kauppakatu 8	Jämsä	–	–	590	590
50	Kettukalliontie 27 (205-5-164-9-L2)*	Kettukalliontie 27	Kajana	597	–	–	597
51	Makkolankatu 10 (205-4-10-4)	Makkolankatu 10	Kajana	–	–	429	429

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Finland, övrigt

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
52	Varistie 8 (205-8-16-8)	Varistie 8	Kajana	908	–	82	990
53	Tampionkatu 12 (214-13-902-5)	Tampionkatu 12	Kankaanpää	490	–	–	490
54	Patamäentie 1 (272-34-1-12)	Patamäentie 1	Karleby	3 258	–	–	3 258
55	Patamäentie 10 (272-34-3-2)	Patamäentie 10	Karleby	800	–	–	800
56	Jylhäntie 3 (233-403-3-124)	Jylhäntie 3	Kauhava	542	–	–	542
57	Koivuharjunkatu 55 (240-4-435-3)*	Koivuharjunkatu 55	Kemi	–	–	617	617
58	Pelkosenniementie 4 (320-2-2097-5)	Pelkosenniementie 4	Kemijärvi	–	–	308	308
59	Paloasemantie 13 (273-401-11-103)	Paloasemantie 13	Kolari	623	–	–	623
60	Karhulantie 35 (285-31-8-12)	Karhulantie 35 A	Kotka	–	–	2 765	2 765
61	Kisällinkatu 10 (285-46160-1)	Kisällinkatu 10	Kotka	2 324	–	–	2 324
62	Kotkantie 25 (285-6-606-10)	Kotkantie 25	Kotka	–	–	225	225
63	Peurantie 5 (285-10-1-4)*	Peurantie 5	Kotka	–	–	486	486
64	Pokakuja 1 (285-35-52-1)*	Pokakuja 1	Kotka	–	–	437	437
65	Pulttikatu 9 (285-46-134-1)	Pulttikatu 9	Kotka	1 037	–	90	1 127
66	Turvalantie 31 (285-41-64-2)	Turvalantie 31	Kotka	–	–	298	298
67	Kaupinkatu 19 (286-11-22-5-L1)*	Kaupinkatu 19	Kouvola	675	–	–	675
68	Kyminasemantie 6 (44-424-8-37)	Kyminasemantie 6	Kouvola	–	–	664	664
69	Valtakatu 16 (306-1-58-2)	Valtakatu 16	Kouvola	–	–	2 336	2 336
70	Jauratie 1 (290-405-26-376)	Jauratie 1	Kuhmo	444	–	–	444
71	Haapaniemenkatu 6 (297-5-13-5)	Haapaniemenkatu 6	Kuopio	–	–	138	138
72	Lukkosalmentie 14 (297-22-3-4-L1)*	Lukkosalmentie 14	Kuopio	1 755	–	–	1 755
73	Mestarinkatu 5 (297-24-14-3-3)	Mestarinkatu 5	Kuopio	1 790	852	–	2 642
74	Sandelsinkatu 1 (297-9-27-1)	Sandelsinkatu 1	Kuopio	–	–	315	315
75	Mäkitie 3 (301-4-25-10)	Mäkitie 3	Kurikka	539	–	–	539
76	Turuntie 563 (257-488-1-117)	Turuntie 563	Kyrkslätt	–	–	310	310
77	Aniankatu 9 (398-4-379-5)	Aniankatu 9	Lahtis	2 027	–	–	2 027
78	Ansiokatu 8 (398-23-116-7-W)	Ansiokatu 8	Lahtis	1 711	700	–	2 411
79	Et. Liipolankatu 9 (398-20-144-6)	Eteläinen Liipolankatu 9	Lahtis	–	–	421	421
80	Jatkokatu 1 (398-9-9050-2)	Jatkokatu 1	Lahtis	4 980	–	–	4 980
81	Lahdenkatu 48 (398-4-4191-5)	Lahdenkatu 48	Lahtis	–	–	698	698
82	Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis	26 441	646	–	27 087
83	Vesijärvenkatu 3 (398-1-25-3)	Vesijärvenkatu 3	Lahtis	–	–	487	487
84	Metsäkiventie 4 (408-14-1413-1)	Metsäkiventie 4	Lappo	5 456	657	–	6 113
85	Kerantie 25 (422-9-124-1)	Kerantie 25	Liekka	529	–	–	529
86	Pankakoskentie 3 (422-415-105-75)	Pankakoskentie 3	Liekka	–	–	307	307
87	Hirvikoskentie 213 (430-401-2-93)	Hirvikoskentie 213	Loimaa	–	–	307	307
88	Melliläntie 103 (482-402-6-31)	Melliläntie 103	Loimaa	–	–	349	349
89	Gunnarlankatu 5 (444-13-662-1)	Gunnarlankatu 5	Lojo	7 507	976	–	8 483
90	Puistokatu 23 (444-11-85-1)	Puistokatu 23	Lojo	–	–	674	674
91	Ratakatu 26 (444-15-360-6)	Ratakatu 26	Lojo	1 168	385	–	1 553
92	Ratakatu 28 (444-15-360-1)	Ratakatu 28	Lojo	1 224	–	–	1 224
93	Tietolantie 1 (444-422-1-211)	Tietolantie 1	Lojo	–	–	1 054	1 054
94	Veijolantie 7 (444-15-522-1)	Veijolantie 7	Lojo	–	–	407	407
95	Valtatie 23 (494-403-12-39)	Valtatie 23	Muhos	–	–	653	653
96	Viljamaantie 9 (505-412-3-56)	Viljamaantie 9	Mäntsälä	–	–	405	405
97	Puistokatu 10 (506-1-182-5)	Puistokatu 10	Mänttä-Filpula	–	–	383	383
98	Runttimäentie 8 (506-402-2-27)	Runttimäentie 8	Mänttä-Filpula	–	–	157	157
99	Seppälän puistotie 7 (508-1-131-9)	Seppälän puistotie 7	Mänttä-Filpula	–	–	2 135	2 135
100	Teollisuustie 9 (541-134-4-3)	Teollisuustie 9	Nurmes	519	–	–	519
101	Ketunkopintie 2 (543-404-4-0)	Ketunkopintie 2	Nurmijärvi	–	–	715	715
102	Puistotie 3 (543-414-2-250)	Puistotie 3	Nurmijärvi	–	–	495	495
103	Pihlajavedentie 21 (740-13-36-13)	Pihlajavedentie 21	Nyslott	–	–	1 070	1 070
104	Vältiltie 7 (895-18-7-4-L1)*	Vältiltie 7	Nystad	520	–	–	520
105	Asematie 13 (562-416-13-0)	Asematie 13	Orivesi	–	–	415	415
106	Outokummuntie 8 (309-11-1105-1)	Outokummuntie 8	Outokumpu	540	–	–	540
107	Sodankyläntie 8 (583-402-35-24)	Sodankyläntie 8	Pelkosenniemi	–	–	423	423
108	Kaaritie 7 (593-4-50-5)	Kaaritie 7	Pieksämäki	534	–	–	534
109	Kuopiontie 24 (593-4-21-2)*	Kuopiontie 24	Pieksämäki	–	–	586	586
110	Verstastie 3 (791-421-5-66)	Verstastie 3	Pulkila	574	–	–	574
111	Uotilan Vanhatie 37 (684-414-3-49)	Uotilan Vanhatie 37	Raumo	–	–	225	225
112	Äyhönjärventie 5 (684-11-1104-1-8)	Äyhönjärventie 5	Raumo	999	153	–	1 152
113	Teollisuustie 28 (698-9-9025-10-H)*	Teollisuustie 28	Rovaniemi	1 019	268	–	1 287
114	Juvantie 13 (491-9-39-1)	Juvantie 13	S:t Michel	–	–	486	486
115	Ratakatu 2 (491-1-25-1)	Ratakatu 2	S:t Michel	334	–	–	334
116	Yrittäjänkatu 10 (491-6-34-8)	Yrittäjänkatu 10	S:t Michel	474	–	–	474
117	Myllytie 2 (Kauppakeskus)	Myllytie 2	Salla	–	–	1 349	1349
118	Kärkänkatu 18 (734-13-8-1)	Kärkänkatu 18	Salo	–	–	486	486

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Finland, övrigt

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
119	Perämiehenkatu 7 (734-4-8-32-L1)*	Perämiehenkatu 7	Salo	1 039	–	–	1 039
120	Valkiavuorentie 2 (8743-404-22-6)	Valkiavuorentie 2	Seinäjohti	–	–	397	397
121	Vanhankylänkaari 9 (743-13-6-2)	Vanhankylänkaari 9	Seinäjohti	697	–	–	697
122	Yrittäjätie 2 (743-5-24-8-U)	Yrittäjätie 2	Seinäjohti	2 435	534	–	2 969
123	Lohitie 3 (777-406-27-66)	Lohitie 3	Suomussalmi	573	–	–	573
124	Rahtimiehentie 1 (777-406-3-166)	Rahtimiehentie 1	Suomussalmi	–	–	430	430
125	Autotehtaanatie 1 (109-40-103-10)	Autotehtaanatie 1	Tavastehus	11 050	1 131	–	12 181
126	Karhitie 2 (109-25-115-3)	Karhitie 2	Tavastehus	–	–	600	600
127	Korsutie 15 (109-9-6-4748)	Korsutie 15	Tavastehus	–	–	417	417
128	Larin Kyöstinkatu 30 (109-8-38-3-K)	Larin Kyöstinkatu 30	Tavastehus	2 398	267	–	2 665
129	Ruununmyllytie 13 (109-16-86-8)	Ruununmyllytie 13	Tavastehus	14 760	2 925	–	17 685
130	Viertokatu 33 (109-6-63-1211)	Viertokatu 33	Tavastehus	–	–	335	335
131	Oksapolku 1 (186-9-971-1)	Oksapolku 1	Träskända	–	–	1 054	1 054
132	Vanhankyläntie 65 (186-25-2502-4)	Vanhankyläntie 65	Träskända	–	–	341	341
133	Wärtsiläntie 54 (186-8-820-1)	Wärtsiläntie 54	Träskända	–	–	441	441
134	Huhdintie 14 (887-409-6-108)	Huhdintie 14	Urdiala	–	–	850	850
135	Peuranorontie 4 (908-17-3-7)	Peuranorontie 4	Valkeakoski	480	–	–	480
136	Sointulantie 2 (908-15-5-5)*	Sointulantie 2	Valkeakoski	–	–	423	423
137	Atolantie 7 (915-14-911-14)	Atolantie 7	Varkaus	–	–	414	414
138	Kaura-ahontie 31 (915-7-704-4)	Kaura-ahontie 31	Varkaus	707	–	–	707
139	Kurolantie 1 (915-15-9001-4)	Kurolantie 1	Varkaus	–	–	690	690
140	Kyllikinkatu 1 (915-13-1311-3)	Kyllikinkatu 1	Varkaus	–	–	466	466
141	Savontie 42 (915-4-61-21)	Savontie 42	Varkaus	–	–	302	302
142	Köpingintie 7 (905-451-33-0)	Köpingintie 7	Vasa	535	–	–	535
143	Hiidenmäentie 20 (927-454-4-0)	Hiidenmäentie 20	Vichtis	16 956	3 316	–	20 272
144	Haapaniementie 41 (931-401-54-133)	Haapaniementie 41	Viitasaari	–	–	237	237
145	Mustasuontie 9 (931-401-1-362)	Mustasuontie 9	Viitasaari	487	–	–	487
146	Merenlahdentie 16 (405-62-106-11)	Merenlahdentie 16	Villmanstrand	–	–	515	515
147	Onninkatu 1 (405-34-98-1)	Onninkatu 1	Villmanstrand	–	–	573	573
148	Ahjolantie 6 (936-11-9-1)	Ahjolantie 6	Viridis	539	–	–	539
149	Kiskotie 2 (977-3-7-1)	Kiskotie 2	Ylivieska	724	324	–	1 048
150	Puistokatu 12 (992-4-407-19)	Puistokatu 12	Äänekoski	–	–	456	456
Delsomma				251 931	40 170	45 838	337 939

*) Innehas med tomträtt

FINLAND, ÖVRIGT

Kajana
3 fastigheter, Nr. 50–52

Brahestad
4 fastigheter, Nr. 13–16

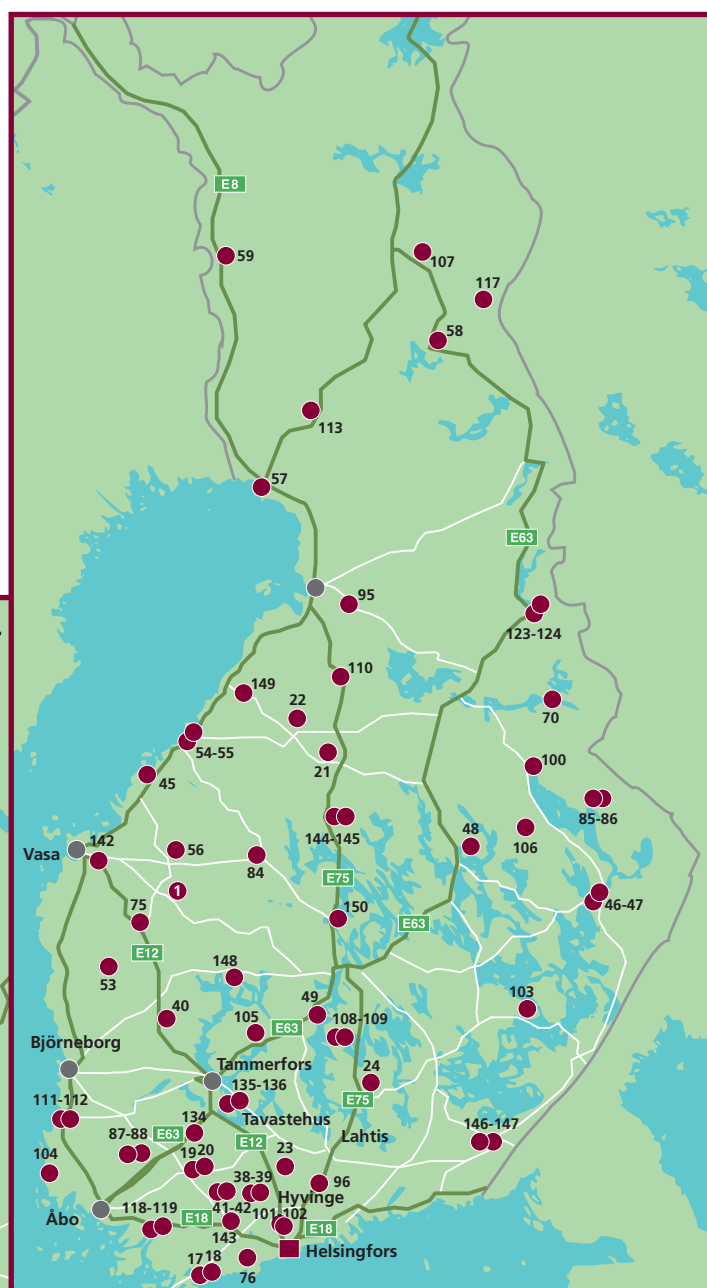
Seinäjoki
3 fastigheter, Nr. 120–122

Mänttä-Filpula
3 fastigheter, Nr. 97–99

Tavastehus
6 fastigheter, Nr. 125–130

Björneborg
8 fastigheter, Nr. 2–9

Hyvinge
10 fastigheter, Nr. 28–37



Kuopio
4 fastigheter, Nr. 71–74

Varkaus
5 fastigheter, Nr. 137–141

S:t Michel
3 fastigheter, Nr. 114–116

Lahtis
7 fastigheter, Nr. 77–83

Hollola
3 fastigheter, Nr. 25–27

Imatra
4 fastigheter, Nr. 41–44

Kouvola
3 fastigheter, Nr. 67–69

Traskända
3 fastigheter, Nr. 131–133

Kotka
7 fastigheter, Nr. 60–66

Lojo
6 fastigheter, Nr. 89–94

Borgå
3 fastigheter, Nr. 10–12

Övriga Europa

Fastighetsförteckning – Övriga Europa

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
1	Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	8 836	287	1 083	10 206
2	Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	10	12	10 235
3	Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	18 205	91	865	19 161
4	Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	6 644	4 074	1 680	12 398
5	Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 531	1 456	–	11 987
6	9 bc Tranders	Skjernvej 6	Ålborg, Danmark	3 055	514	–	3 569
7	1 ru Trollesminde	Lokesvej 1	Hillerød, Danmark	2 003	887	–	2 890
8	Baltzenheim	lieudit «Obergrund »	Baltzenheim, Frankrike	1 974	214	–	2 188
9	Chassieu Montgolfier	35 avenue des Frères Montgolfier	Chassieu, Lyon, Frankrike	7 344	600	–	7 944
10	Chassieu Progres	42 rue du Progrès	Chassieu, Lyon, Frankrike	16 322	–	–	16 322
11	Corbas Venissieux	2 avenue de l'Industrie	Corbas, Lyon, Frankrike	5 834	–	–	5 834
12	Decines Vaucanson	42 rue de Vaucanson	Décines, Lyon, Frankrike	1 725	1 430	–	3 155
13	Etupes	1130 Avenue Oehmichen-Technoland	Etupes, Frankrike	2 635	439	–	3 074
14	Metz	5 rue des Drapiers	Metz, Frankrike	–	1 898	–	1 898
15	Neuville-en-Ferrain	18 Ter, 98 et 100 Rue de Reckem, rue de Vertuquet	Neuville-en-Ferrain, Frankrike	16 000	1 397	–	17 397
16	Ostwald	1 rue des Fauvettes	Ostwald, Frankrike	–	2 233	–	2 233
17	Saint-Avoid	101 rue des Généraux Altmayer	Saint-Avoid, Frankrike	586	689	–	1 275
18	Toul	Route de Verdun	Toul, Frankrike	2 793	586	–	3 379
19	Vaulx-En-Velin	4 Rue des Alpes, Zone d'Activité Est	Vaulx-En-Velin, Lyon, Frankrike	2 658	91	–	2 749
20	Vaulx-En-Velin	5 avenue Karl Marx	Vaulx-En-Velin, Lyon, Frankrike	1 740	400	–	2 140
Delsumma				119 098	17 296	3 640	140 034

Förvärvade 2018

ÖVRIGA EUROPA

Hechingen, 5 fastigheter, nr. 1-5

Lyon, 6 fastigheter, nr. 9-12, 19-20



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 2019 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: arsstamma@sagax.se, senast måndagen den 30 april 2018.

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) tisdagen den 30 april 2019 och bör därför begäras hos förvaltaren i god tid före detta datum.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

I samband med anmälan kommer Bolaget behandla de personuppgifter som efterfrågas enligt ovan om aktieägare. De personuppgifter som samlas in från aktieboken, anmälan om deltagande i årsstämman samt uppgifter om ombud och biträden kommer att användas för registrering, upprättande av röstlängd för årsstämman och, i förekommande fall, stämmoprotokoll. Personuppgifterna kommer endast användas för årsstämman 2019. För information om hur dina personuppgifter behandlas se www.sagax.se på sidan "Om Sagax" under sektionen "Sagax i korthet" och "Integritetspolicy".

ANTAL AKTIER

Bolaget har per dagen för kallelsens utfärdande totalt 278 080 255 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), 145 979 405 utgörs av stamaktier av serie B (var och en medförande 1/10 röst) och 101 900 000 utgörs av stamaktier av serie D (var och en medförande 1/10 röst), motsvarande totalt 39 883 165,3 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 2019/2022 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 fondemission med utgivande av nya stamaktier av serie A och stamaktier av serie B
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 2,00 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 2018 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 2019. 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 28 juni 2019, måndagen den 30 september 2019, måndagen den 30 december 2019 och tisdagen den 31 mars 2020. 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 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 330 000 kronor till styrelseordföranden och med 180 000 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 1 050 000 kronor. Förslaget till arvoden innebär en ökning om 30 000 kronor för styrelseordföranden och 15 000 kronor för envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna i förhållande till beslutat arvode för 2018. 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 Oskar Wall som huvudansvarig revisor.

Punkt 11

Valberedningen föreslår att årsstämman utser en valberedning enligt följande principer.

Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna (härmed avses såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare), enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2019, 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 2020. 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:

- a) förslag till stämмоordförande
- b) förslag till styrelse
- c) förslag till styrelseordförande
- d) förslag till revisorer
- e) förslag till styrelsearvoden, med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen
- f) förslag till arvode för Bolagets revisorer
- g) förslag till principer för valberedningen inför årsstämman 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 vänd utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger skall det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 procent av den fasta årslönen. Styrelsen skall därutöver årligen utvärdera om ett aktie- eller aktiekursanknutet incitamentsprogram skall föreslås årsstämman eller inte. Uppsägningslön skall uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag skall ej tillämpas.

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare skall detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Punkt 13

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om införandet av Incitamentsprogram 2019/2022 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 2019/2022").

A. Emission av teckningsoptioner till Dotterbolaget

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en emission av högst 400 000 teckningsoptioner av serie 2019/2022. 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 2019 till och med den 15 maj 2019 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 20 maj 2019 till och med den 3 juni 2022. Stamaktien av serie B:s genomsnittskurs vid emissions-tidpunkten utgörs av den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 13 maj 2019 till och med den 20 maj 2019 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 2022 till och med den 20 juni 2022. Aktier som tecknas med utnyttjande av teckningsoptionerna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att teckning verkställts.

Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie B beräknas uppgå till högst 400 000 stycken motsvarande cirka 0,27 procent av det totala antalet stamaktier av serie B i Bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 700 000 kronor.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen önskar främja Bolagets långsiktiga intressen genom att bereda Anställda ett väl avvägt incitamentsprogram, som ger dem möjlighet att ta del i Bolagets långsiktiga värdeutveckling.

B. Godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till Anställda

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar om att godkänna att Dotterbolaget får överlåta högst 400 000 teckningsoptioner i Bolaget av serie 2019/2022 till Anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2019/2022.

Varje Anställd skall erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt i Incitamentsprogram 2019/2022. 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 2019/2022, 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. För det fall Anställda inte tecknar sig för samtliga teckningsoptioner som de erbjudits att teckna, kan de Anställda som deltar i Incitamentsprogram 2019/2022 erbjudas att förvärva teckningsoptioner som erbjudits men inte tecknats. Tilldelning skall i sådana fall ske pro rata i förhållande till det antal teckningsoptioner som de Anställda har tilldelats i den initiala tilldelningen.

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 volym-

vägda betalkursen under perioden från och med den 13 maj 2019 till och med den 20 maj 2019 enligt Nasdaq Stockholm.

Med hänsyn till att teckningsoptionerna skall överlåtas till Anställda till ett beräknat marknadspris bedöms inte Incitamentsprogram 2019/2022 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 16,90 kronor kommer befintliga Anställda att erbjudas att förvärva totalt 300 000 teckningsoptioner. Bolaget erhåller då en sammanlagd teckningsoptionspremie om 5 070 000 kronor (utan avräkning för premiesubvention). Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna och vid en antagen teckningskurs om 185,40 kronor kommer Bolaget därutöver att tillföras en emissionslikvid om ca 55,6 miljoner kronor. Om, under dessa omständigheter, ytterligare teckningsoptioner skulle förvärvas av Anställda som tillkommer under året kan Bolaget erhålla en ytterligare teckningsoptionspremie om högst 1 690 000 kronor. Vid fullt utnyttjande av dessa teckningsoptioner kan Bolaget därutöver tillföras en ytterligare emissionslikvid om ca 18,5 miljoner kronor.

Teckningsoptionerna skall överlåtas till de Anställda senast före årsstämman 2020, 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 att aktiekapitalet skall ökas genom fondemission enligt följande.

Bolagets aktiekapital skall ökas med högst 278 943 397,25 kronor genom fondemission med utgivande av högst 13 416 822 nya stamaktier av serie A och 145 979 405 nya stamaktier av serie B. Det belopp som aktiekapitalet skall ökas med erhålles genom att 278 943 397,25 kronor överförs från fritt eget kapital enligt den senaste fastställda balansräkningen. Innehav av en (1) befintliga stamaktier av serie A berättigar till en (1) ny stamaktie av serie A. Innehav av en (1) befintliga stamaktier av serie B berättigar till en (1) ny stamaktie av serie B. Enligt föreskrift i bolagsordningen skall innehav av stamaktie av serie D och/eller innehav av preferensaktie inte berättiga till nya stamaktier av serie A och inte heller till nya stamaktier av serie B. Syftet med fondemissionen är att förbättra likviditeten i Sagax befintliga stamaktier av serie A och serie B då de förhållandevis höga aktiekurserna bedöms vara till nackdel för handeln. I syfte att tillvarata nuvarande och tillkommande aktieägares intressen vill Sagax skapa förutsättningar för en mer ändamålsenlig handel genom en fondemission av stamaktier av serie A och serie B. Fondemissionen minskar stamaktierna av serie A och serie B:s aktiekurs och ökar antalet utestående stamaktier serie A och serie B vilket förväntas förbättra likviditeten. Avstämningsdag för fondemissionen skall vara den 3 juni 2019. De nya stamaktierna av serie A och serie B skall medföra rätt till vinstutdelning första

gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats hos Bolagsverket och stamaktierna införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. De nya stamaktierna av serie A skall omfattas av omvandlingsförbehållet enligt Bolagets bolagsordning.

Det antecknas att Bolagets aktiekapital, efter ökningen av aktiekapitalet enligt ovan, kommer att uppgå till högst 765 583 843,50 kronor fördelat på sammanlagt högst 437 476 482 aktier, varav högst 26 833 644 stamaktier av serie A, högst 291 958 810 stamaktier av serie B, 101 900 000 stamaktier av serie D och 16 784 028 preferensaktier. Samtliga aktier med ett kvotvärde om 1,75 kronor.

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

ÖVRIGT

Årsredovisning och revisionsberättelse, styrelsens fullständiga förslag till beslut enligt ovan tillsammans med handlingar enligt 18 kap. 4 § och 19 kap. 22 § aktiebolagslagen, samt styrelsens utvärdering av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och revisorns yttrande avseende tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, finns tillgängliga på Bolagets kontor, adress enligt ovan, samt på Bolagets webbplats www.sagax.se senast från och med tisdagen den 16 april 2019. 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 2019
AB Sagax (publ)
Styrelsen

Definitioner

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

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	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Resultat 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 direkt efter periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) 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 direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter 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 direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad.	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.
Nettoskuld/totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Preferenskapital	Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.	Nyckeltalet visar eget kapital tillhörigt preferensaktieägarna.
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 med 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
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	Skulder säkerställda med pantsatta tillgångar i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk för obligationsinnehavare.
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 driftnetto och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för omvärderingar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt 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 driftkostnader, 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.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018	2017	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018	2017
Avkastning på eget kapital			Belåningsgrad		
Resultat efter skatt	3 166	2 965	Räntebärande skulder	15 763	13 616
Genomsnittligt eget kapital	13 386	10 033	Totala tillgångar	33 690	27 240
Avkastning på eget kapital	24 %	30 %	Belåningsgrad	47 %	50 %
Avkastning på totalt kapital			Direktavkastning		
Förvaltningsresultat	1 603	1 334	Driftnetto	1 869	1 558
Finansiella kostnader	481	444	Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	91	62
Resultat före finansiella kostnader	2 084	1 778	Valutaomräkning till balansdagskurs	2	21
Genomsnittligt totalt kapital	30 465	25 172	Justerat driftnetto	1 962	1 641
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %	Fastigheternas bokförda värde	29 024	23 755
Areamässig uthyrningsgrad			Direktavkastning	6,8 %	6,9 %
Kontrakterad area	2 708	2 359	EBITDA		
Totalt uthyrningsbar area	2 850	2 489	Driftnetto	1 869	1 558
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	95 %	Central administration	-132	-77
			Utdelningar från joint ventures och intressebolag	254	139
			EBITDA	1 991	1 620

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018	2017	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018	2017
Eget kapital per A- och B-aktie			Nettoskuld		
Eget kapital	15 416	11 356	Räntebärande skulder	15 763	13 691
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 104	-2 762	Räntebärande tillgångar	-6	-7
Korrigerat eget kapital	11 312	8 594	Likvida medel och börsnoterade aktier	-945	-502
Antal aktier	158 396 227	158 274 952	Nettoskuld	14 812	13 182
Antal aktier efter utspädning	158 541 894	158 372 099			
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	71,40	54,30	Nettoskuld/EBITDA		
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	71,34	54,26	Nettoskuld	14 812	13 182
			EBITDA	1 991	1 620
			Nettoskuld/EBITDA	7,4 x	8,1 x
Ekonomisk uthyrningsgrad			Nettoskuld/Totala tillgångar		
Kontrakterad årshyra	2 374	1 974	Nettoskuld	14 812	13 182
Hyresvärde	2 510	2 099	Totala tillgångar	33 690	27 240
Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	94 %	Nettoskuld/Totala tillgångar	44 %	48 %
EPRA NAV			Preferenskapital		
Eget kapital	15 416	11 356	Eget kapital per preferensaktie, kr	32	32
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 104	-2 762	Antal utestående preferensaktier	16 784 028	16 784 028
Återläggning av derivat	117	422	Preferenskapital	537	537
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	1 967	1 472			
Återläggningar hänförliga till joint ventures	627	610	Resultat per A- och B-aktie		
EPRA NAV	14 023	11 098	Resultat efter skatt	3 166	2 965
EPRA NAV per A- och B-aktie efter utspädning, kr	88,45	70,07	Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-237	-161
			Korrigerat resultat efter skatt	2 929	2 804
			Resultat per A- och B-aktie, kr	18,47	17,69
Förvaltningsresultat			Räntetäckningsgrad		
Resultat efter skatt	3 166	2 965	Förvaltningsresultat	1 603	1 334
Skatt	605	596	Finansiella kostnader	481	444
Värdeförändringar	-2 168	-2 227	Korrigerat förvaltningsresultat	2 084	1 778
Förvaltningsresultat	1 603	1 334	Räntetäckningsgrad	4,3 x	4,0 x
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			Soliditet		
Förvaltningsresultat	1 603	1 334	Eget kapital	15 416	11 356
Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-237	-161	Totala tillgångar	33 690	27 240
Reducerat förvaltningsresultat	1 366	1 173	Soliditet	46 %	42 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	8,61	7,40			
Hyresduration			Säkerställda skulder/Totala tillgångar		
Avtalade framtida hyresintäkter	14 251	13 070	Säkerställda skulder	7 045	9 017
Kontrakterad årshyra	2 374	1 974	Totala tillgångar	33 690	27 240
Hyresduration, år	6,0	6,6	Säkerställda skulder/Totala tillgångar	21 %	33 %
Kassaflöde per A- och B-aktie			Överskottsgrad		
Resultat före skatt	3 611	3 405	Driftnetto	1 869	1 558
Ej kassaflödespåverkande poster	-2 035	-2 185	Hyresintäkter	2 247	1 870
Betald skatt	-87	-25	Överskottsgrad	83 %	83 %
Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-237	-161			
Kassaflöde	1 252	1 034			
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,89	6,52			

Pressmeddelanden

2019-04-05	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)	2018-06-29	Nytt antal aktier och röster
2019-03-06	Sagax emitterar obligationslån på den europeiska kapitalmarknaden	2018-06-14	Sagax genomför en riktad nyemission av stamaktier av serie D och tillförs 302 miljoner kronor
2019-02-07	Bokslutskommuniké 2018	2018-06-13	Sagax utreder förutsättningarna för att genomföra en riktad nyemission av stamaktier av serie D
2019-01-25	Sagax investerar 255 miljoner kronor	2018-06-01	Sagax företrädesemission av stamaktier av serie D om 656 miljoner kronor övertecknad
2019-01-17	Sagax joint venture Söderport genomför försäljning	2018-05-30	Sagax investerar 400 miljoner kronor i Stockholm
2019-01-11	Sagax investerar 200 miljoner kronor	2018-05-21	Sagax förvärvar fastighet i Helsingfors för 116 mkr
2018-12-18	Sagax förvärvar i Frankrike och Finland för 176 miljoner kronor	2018-05-17	Sagax förvärvar fastighet i Paris för 101 miljoner kronor
2018-11-30	Nytt antal aktier och röster	2018-05-14	Sagax offentliggör prospekt med anledning av företrädesemission av stamaktier av serie D
2018-11-22	Sagax investerar 261 miljoner kronor	2018-05-07	Årsstämma i AB Sagax
2018-10-31	Sagax investerar 396 mkr och genomför riktad nyemission av stamaktier av serie D om 165 mkr	2018-05-07	Delårsrapport januari-mars 2018
2018-10-30	Sagax påkallar inlösen av obligationslån om 550 miljoner kronor	2018-05-04	Sagax förvärvar fastigheter i Nederländerna och Finland för 131 mkr
2018-10-25	Sagax valberedning har utsetts	2018-04-16	Årsredovisning 2017
2018-10-25	Delårsrapport januari - september 2018	2018-04-05	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
2018-10-10	Sagax investerar 195 miljoner kronor	2018-04-05	Sagax - företrädesemission av stamaktier av serie D om 656 mkr
2018-09-18	Sagax erhåller en rating om "baa3" av Moody's	2018-02-21	Sagax förvärvar fastigheter i Nederländerna för 214 mkr
2018-09-13	Sagax påkallar inlösen av obligationslån om 60 miljoner euro	2018-02-08	Bokslutskommuniké 2017
2018-09-10	Sagax emitterar sitt första obligationslån på den europeiska kapitalmarknaden	2018-02-01	Sagax förvärvar i Helsingfors för 92 miljoner kronor
2018-08-30	Sagax avtalar om förvärv av fastigheter i Nederländerna för 191 mkr	2018-01-31	Sagax förvärvar för 150 miljoner kronor
2018-08-29	Sagax utvärderar förutsättningarna att genomföra en obligationsemission med stöd av en investment grade rating från Moody's	2018-01-15	Sagax anställer ny ekonomichef
2018-07-13	Delårsrapport januari-juni 2018	2018-01-05	Sagax offentliggör obligationsprospekt
2018-07-05	Sagax förvärvar i Finland och Frankrike för 377 mkr		

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2019	7 maj 2019
Årsstämma 2019	7 maj 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport januari-september 2019	24 oktober 2019

Utbetalningar av utdelning till ägare av D-aktier och preferensaktier

Juni 2019

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 juni 2019
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 juni 2019
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	28 juni 2019
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 juli 2019

September 2019

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 september 2019
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 september 2019
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2019
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 oktober 2019

December 2019

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	23 december 2019
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 december 2019
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2019
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	7 januari 2020

Mars 2020

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 mars 2020
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2020
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2020
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 april 2020

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, 2019

Hållbarhetsrapport 2018

Hållbarhetsrapporten omfattar AB Sagax jämte dotterbolag. Joint ventures och intresseföretag omfattas inte av hållbarhetsrapporten. Hållbarhetsrisker beskrivs i de avsnitt där väsentliga risker identifierats, se sidan 50-53 samt 116-119.

Sagax följer aktiebolagslagens huvudregel i fråga om syfte och har således inte föreskrivit något annat syfte i bolagsordningen än att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna, se 3 kap 3 § ABL.

I enlighet med 6 kap 11 § ÅRL har Sagax valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Sidhänvisningar i intervallet sidan 1-153 avser Sagax årsredovisning 2018. Styrelsen är ytterst ansvarig för Sagax hållbarhetsarbete.

I syfte att förbättra kvaliteten på Sagax hållbarhetsrapportering när det gäller jämförbarhet, noggrannhet, aktualitet och tydlighet har Sagax valt att göra hållbarhetsrapporten inspirerad av riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI). GRI:s korsreferenslista återfinns på sidorna 156-157.

Sagax hållbarhetsarbete, bland annat Sagax hållbarhetspolicy, tar sin utgångspunkt i bland annat Global Compacts tio principer. Av de mål som följer av Agenda 2030 syftar Sagax hållbarhetsarbete till måloppfyllelse främst avseende god hälsa och välbefinnande (mål 3), jämställdhet (mål 5), hållbar energi för alla (mål 7), anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8) samt hållbara städer och samhällen (mål 11).

Sagax hållbarhetsarbete som en naturlig del av verksamheten

Sagax övergripande mål är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare. För att nå detta mål bedrivs bolagets verksamhet genomgående med ett långsiktigt perspektiv.

Sagax långsiktiga förhållningssätt illustreras av att det i förvaltningsstrategin ingår att arbeta med att försöka ingå långa hyresavtal samt det begränsade inslaget av fastighetshandel i bolagets verksamhet. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokal-anpassningskostnader.

Bolaget 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 långsiktigt behålla kompetent personal.

Sammantaget är bolagets strategier utformade för att Sagax skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassa-

flöden. I fråga om upplysningar för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat hänvisas till årsredovisningen för 2018, där även ett särskilt avsnitt beskriver bolagets risker och riskhantering.

Sagax arbete med hållbarhetsfrågor är en naturlig del i företagets affärsmodell och bidrar till att kunna uppnå företagets mål. Under 2018 har Sagax bland annat:

- identifierat vilka fastigheter där det är lämpligast att inleda ett aktivt arbete med att minska energiförbrukningen,
- kartlagt vilka uppvärmningssystem varje fastighet har i syfte att kunna förbättra möjligheterna till en effektiv och miljövänlig uppvärmning,
- identifierat 47 olika fastigheter med potential för installation av solfångare på tak och inlett process för förverkligande genom dialog med berörda länsstyrelser och Energimyndigheten angående detta,
- minimerat sin miljöpåverkan genom att köpa 9 300 megawatt el garanterat producerad av vattenkraft,
- fortsatt konverteringsprocessen avseende uppvärmningssystem från fossila bränslekällor till fjärrvärme och värmepumpar,
- påbörjat ett pilotprojekt avseende laddplatser för eldrivna bilar,
- centraliserat kontrollen av eventuella markföroreningar i fastigheterna genom användning av länsstyrelsernas MIFO-register, samt
- avtalat med samtliga huvudleverantörer om en uppförandekod för att försäkra att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till Sagax uppfyller Sagax krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdraget bedrivs på ett miljömedvetet sätt

Sagax intressentanalys

Sagax verksamhet påverkar och påverkas av olika intressentgrupper. Intressenternas perspektiv tas också i beaktande i Sagax hållbarhetsarbete. Under 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. De områden som bedömts vara mest relevanta utifrån såväl intressenternas som Sagax perspektiv – efterlevnad av lagar och bestämmelser inklusive regelverken för korrekt marknadskommunikation och antikorrup-tion, kundnöjdhet, energianvändning och klimatpåverkan samt medarbetarnas anställningsvillkor – är prioriterade i hållbarhetsarbetet. Att kartlägga och analysera intressenternas förväntningar på Sagax verksamhet leder till bättre förutsättningar att nå våra övergripande mål. Därför för vi också en löpande dialog med de viktigaste intressenterna på bland annat följande sätt:

Ägare/investerare

- Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte
- Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning

Medarbetare

- Medarbetardialog
- Workshops
- Affärsplanering
- Årlig konferens med samtliga medarbetare
- Återkommande genomgångar med alla medarbetare kring bolagets policyer

Långivare

- Enskilda möten med banker och representanter från kapitalmarknaden
- Dialog vid framställning av finansiella rapporter
- Kapitalmarknadspresentationer

Hyresgäster

- Kundmöten
- Löpande dialog kring förvaltning med respektive fastighetsskötarfirma
- Dialog mellan hyresgäster och en för varje fastighet särskilt utsedd förvaltare som kontaktperson

Leverantörer

- Vid upphandling, uppföljning av ramavtal och beställningar
- Vid leverantörmöten

Samarbetspartners

- Närvaro och engagemang vid möten med intresse- och branschorganisationer
- Nätverksträffar

Utöver interna utvärderingar av vårt hållbarhetsarbete och förhållningssätt, följer vi våra resultat i rapporter från externa organisationer, analytiker, investerare och så vidare.

En mer detaljerad beskrivning avseende varje hållbarhetsområde, gränsdragning och förhållningssätt ges i relevanta avsnitt i Sagax hållbarhetsrapport för respektive aspekt.

FNs HÅLLBARHETSMÅL



Agenda 2030 och Globala målen är en agenda för hållbar utveckling som världens länder enats om. Alla aktörer i samhället har ett ansvar för att målen ska uppnås till år 2030. I Sagax verksamhet anses hållbarhetsmålen 3, 5, 7 – 8 och 11 mest väsentliga.

GRI KORSREFERENSLISTA

GRI Standard nummer		Läshänvisning	Kommentar
ORGANISATION			
102-1	Organisationens namn	Sidan 88	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	Sidan 1-37	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Sidan 60	
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet	Sidan 60	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	Sidan 55-57 och 60	
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Sidan 18 och 60	
102-7	Organisationens storlek och omfattning	Sidan 60-61 och 78-82	
102-8	Personalstyrka redovisad uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön	Sidan 60, 96-97 och 162	
102-9	Beskrivning av leverantörskedjan	Sidan 163	
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden inom organisationen eller dess leverantörskedja		Inga väsentliga förändringar har skett i organisationen eller leverantörskedjan under redovisningsperioden.
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen		Försiktighetsprincipen är grundläggande i Sagax hållbarhetsarbete och finns inskriven i Sagax hållbarhetspolicy samt uppförandekod för leverantörer.
102-12	Externa riktlinjer	Sidan 60-61 och 66-70	I hållbarhetsarbetet utgår Sagax även från principerna i FN:s Global Compact-initiativ.
102-13	Medlemskap i bransch- eller intresseorganisationer		Sagax är inte medlem i någon sådan organisation.
STRATEGI OCH ANALYS			
102-14	Uttalande från organisationens högste beslutsfattare	Sidan 4-7	
ETIK			
102-16	Redogörelse för organisationens värderingar, principer och uppförandekod	Sidan 61, 70 och 163	Se även Sagax uppförandekod och hållbarhetspolicy.
STYRNING			
102-18	Bolagsstyrning	Sidan 60-61 och 66-72	
INTRESSENTENGAGEMANG			
102-40	Förteckning över intressentgrupper	Sidan 154-155	
102-41	Kollektivavtal		Inga anställda omfattas av kollektivavtal.
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	Sidan 54-56 och 154	
102-43	Metod för samarbete med intressenter	Sidan 155	
102-44	Viktiga frågor som kommit fram i dialog med intressentgrupper	Sidan 154	
REDOVISNINGSPRINCIPER			
102-45	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	Sidan 45-47 och 60	
102-46	Process för väsentlighetsanalys	Sidan 89	
102-47	Väsentliga aspekter	Sidan 89	
102-48	Effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar.		Redovisning för 2018 är bolagets första GRI-inspirerade redovisning.
102-49	Förändringar i rapporteringen från tidigare rapport		Redovisning för 2018 är bolagets första GRI-inspirerade redovisning.
102-50	Redovisningsperiod	Sidan 88	Samma som för Sagax årsredovisning.
102-51	Datum för senaste redovisningen		Hållbarhetsavsnitt i årsredovisning för 2017, dock ej GRI-inspirerat.
102-52	Redovisningscykel		Årligen i samband med årsredovisningen.
102-53	Kontaktperson för rapporten		VD
102-54	Uttalande om hur organisationen har redovisat enligt GRI	Sidan 154	
102-55	GRI korsreferenslista	Sidan 156-157	
102-56	Extern bestyrkande	Sidan 165	

GRI Standard nummer	Läshänvisning	Kommentar
EKONOMISKT ANSVAR		
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 201 Economic Performance</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 8-9 och 158
103-2	Styrning	Sidan 8-9 och 158
103-3	Uppföljning	Sidan 8-9 och 158
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	Sidan 8-9 och 158
<i>GRI 103 Managment approach</i> <i>GRI 205 Anti-Corruption</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 70 och 158
103-2	Styrning	Sidan 70 och 158
103-3	Uppföljning	Sidan 70 och 158
205-3	Konfirmerade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sidan 158 Inga fall av korruption som involverar Sagax har rapporterats under året.
MILJÖANSVAR		
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 302 Energy</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 70 Se även Sagax hållbarhetspolicy.
103-2	Styrning	Sidan 70
103-3	Uppföljning	Sidan 70
302-1	Energiförbrukning inom organisationen	Sidan 70 och 159-161
–	Energibesparingar	Sidan 70 och 159-161
–	Markanvändning	Sidan 70 och 159-161
–	Markundersökningar	Sidan 70 och 159-161
SOCIALT ANSVAR		
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 401 Employment</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 161
103-2	Styrning	Sidan 161
103-3	Uppföljning	Sidan 161
401-1	Antal nyanställningar och personalomsättning	Sidan 161
401-2	Förmåner som tillfaller heltidsanställda men inte del- eller visstidsanställda	Sidan 97 och 162
401-3	Föräldraledighet	Sidan 162
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 404 Training and Education</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 162
103-2	Styrning	Sidan 162
103-3	Uppföljning	Sidan 162
404-3	Andel anställda med vilka utvecklingssamtal regelbundet genomförs	Sidan 162
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 406 Non-discrimination</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 70 och 163
103-2	Styrning	Sidan 70 och 163
103-3	Uppföljning	Sidan 70 och 163
406-1	Rapporterade fall av diskriminering och vidtagna åtgärder med anledning av detta.	Sidan 163 Under 2018 har inga fall av diskriminering anmälts.

EKONOMISKT ANSVAR

Affärsmodell

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

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

Hög direktavkastning i kombination med låg nyproduktions-takt 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 är 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. 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 kreditvärda hyresgäster. Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal där hyresgästen betalar fastighetskostnader som annars hade belastat fastighetsägaren.

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil be-folkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största expo-nering 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 på grund av den stabila befolkningstillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner.

Skapat och fördelat direkt värde

Det ekonomiska resultatet är avgörande för bolagets existens. Långsiktigt värdeskapande är centralt i bolagets strategi. Ekono-miska delmål är att Sagax avkastning på eget kapital under en femårsperiod skall uppgå till lägst 15 % och att förvaltningsresul-tatet per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen inom ramarna för vad bolagets policyer medger. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med del-årsrapporter.

Detaljerad information om Sagax finansiella ställning finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 78-121. Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 4,8 miljarder kronor under 2018 och utgörs primärt av hyresintäkter, förvaltningsresultat från joint ventures och värdeförändringar på fastigheterna. Det kvarvarande värdet uppgick till 2,6 miljarder kronor. Fördelat värde till ägarna avser den utdelning som lämnas till ägarna.

Skapat ekonomiskt värde	Mkr	%
Hyres- och övriga intäkter	2 312	48 %
Joint ventures, förvaltningsresultat	312	7 %
Värdeförändringar	2 167	45 %
Summa	4 791	100 %
Fördelat ekonomiskt värde		
Operativa kostnader	360	8 %
Medarbetare	87	2 %
Skatter	698	15 %
Kreditgivare	481	10 %
Ägare (föreslagen utdelning)	554	12 %
Behållet ekonomiskt värde	2 609	54 %

Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

God affärsmoral är en grundförutsättning för Sagax långsiktiga värdemaximering. Bolaget har en skyldighet att agera i enlighet med gällande lagstiftning och regler på bolagets olika marknader. Bolagets ambition är att vara transparent och trovärdigt.

Antikorrupsionspolicyn är fastställd av Sagax styrelse och omfattar alla medarbetare. Bolaget skall aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor. Beloppsgränser för mottagna och lämnade gåvor följer Skatteverkets riktlinjer för gåvor. Antikorrupsionspolicyn kommuniceras till organisationen vid den årliga personalkonferensen och hålls kontinuerligt tillgäng-lig för personalen.

Bolaget bedriver ingen verksamhet i länder med omfattande korruptionsproblem. Korruption har historiskt inte varit ett pro-blem i verksamheten.

Under 2018 kom inga korruptionsincidenter till ledningens kännedom.

MILJÖANSVAR

Energianvändning och klimatpåverkan

Uppvärmning av lokaler samt elanvändning bedöms vara de viktigaste miljörelaterade hållbarhetsområdena för Sagax. Sagax har antagit en hållbarhetspolicy där miljöfrågor ingår. Klimatpåverkan på grund av el- och värmeanvändning hos hyresgäster är dock något som bolaget endast har ett begränsat inflytande över. I sitt hållbarhetsarbete eftersträvar Sagax energiåtervinning avseende uppvärmning och minskad elanvändning.

De flesta av Sagax hyresgäster, motsvarande 69 % av uthyrningsbar area, står själva för abonnemangen för värmeförsörjning. Det är därför viktigt för Sagax att föra en kontinuerlig dialog med hyresgästerna som syftar till att åstadkomma energibesparingar och att effektivisera hyresgästernas hållbarhetsarbete.

Att gå över till förnyelsebara energikällor för el och uppvärmning är ett annat sätt att minska klimatpåverkan från fastigheterna. Som ett led i Sagax hållbarhetsarbete används endast grön el i det svenska fastighetsbeståndet. Användningen av fjärrvärme har ökat de senaste fem åren som en konsekvens av Sagax utfasning av oljeuppvärmning, se stapeldiagram på följande sida.

Vid utgången av 2018 hade fjärrvärme som uppvärmningskälla ökat till 82 % av bolagets uthyrningsbara area samtidigt som oljeuppvärmning minskats till 8 % av den uthyrningsbara arean. I diagrammen på följande sida redovisas uppvärmningskällor inom respektive marknadsområde.

I bolagets intressentdialog uppfattades att investerare hade önskemål om en tydligare beräkning och redovisning av Sagax koldioxidutsläpp. I början av 2019 har Sagax låtit Carbon Footprint Ltd, ett ledande tjänsteföretag på området, beräkna Sagax klimatavtryck i form av koldioxidutsläpp under verksamhetsåret 2018. Sammanlagt har Sagax stått för utsläpp om 252 ton koldioxid, varav merparten var från tjänstebilar samt flygresor i tjänsten. Sagax har klimatkompenserat för de utsläpp som bolaget stått för under 2018. För att minska koldioxidutsläppen under 2019 kommer Sagax att inleda en utfasning av den befintliga bilflottan till miljöbilar och ersätta flygresor med tågresor.

Energibesparingar

Då Sagax 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. Att hyresgästerna själva står för dessa kostnader innebär att de direkt påverkas av eventuella el- och värmebesparingar. Då el och uppvärmning vanligtvis utgör en betydande andel av kundernas driftskostnader är det av intresse för hyresgästen att genomföra energibesparande åtgärder.

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

Under 2018 har främst det svenska fastighetsbeståndet kartlagts med syftet att identifiera fastigheter med hög energianvändning. För ett antal utvalda fastigheter med hög användning har ytterligare analyser genomförts för att identifiera och genomföra enkla åtgärder som kan leda till minskad energianvändning. Sådana 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. Sagax har identifierat 47 olika fastigheter som har potential för installation av solfångare på tak och i samråd med berörda länsstyrelser skickat ansökningar till Energimyndigheten angående detta.

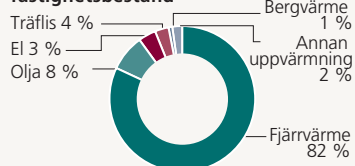
Markanvändning

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 fastighet som är ansvarig för eventuella föroreningar som uppstår. Ansvaret kan dock falla på Sagax 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, lagstiftning eller myndighetstillstånd. Hyresgäster som inte följer lagar och avtal kan förlora sitt hyresavtal.

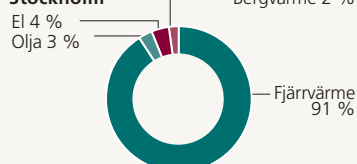
Markundersökningar

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 miljöskador 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.

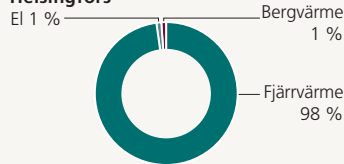
Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd



Stockholm



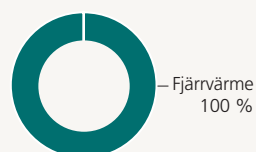
Helsingfors



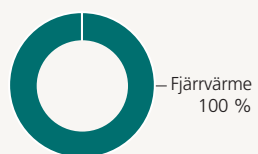
Finland, universitetsstäder



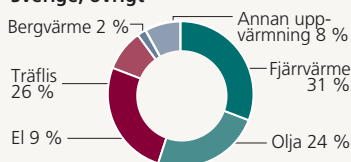
Paris



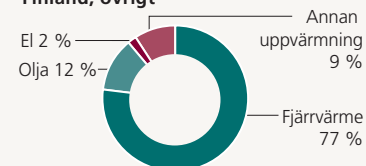
Nederländerna



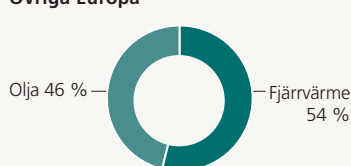
Sverige, övrigt



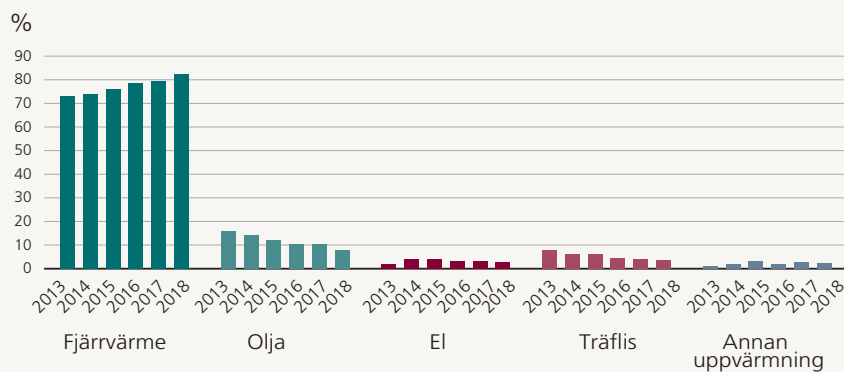
Finland, övrigt



Övriga Europa



Uppvärmningskällor i fastighetsbeståndet



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 2018 upptäcktes inga föroreningar på Sagax fastigheter och inga saneringsarbeten genomfördes.

SOCIALT ANSVAR

Mänskliga rättigheter

Enligt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter har staten en skyldighet att skydda de mänskliga rättigheterna och företag ett ansvar att respektera de mänskliga rättigheterna. Stat och de företag som kan ha kränkt enskildas mänskliga rättigheter ska bidra till att enskilda vars mänskliga rättigheter har inskränkts ska få möjlighet att få sin sak prövad.

Sagax ska respektera de mänskliga rättigheterna i all sin verksamhet. Detta innebär att bolagets verksamhet inte ska orsaka, bidra eller vara kopplad till kränkningar av mänskliga rättigheter och att Sagax ska agera för att förhindra sådana kränkningar i verksamheten. Sagax ska åtgärda eventuell negativ påverkan på mänskliga rättigheter om sådan ändå skulle uppstå i verksamhet som Sagax svarar för.

Internationellt accepterade instrument utgör vägledning i Sagax arbete med att respektera och främja mänskliga rättigheter. De mest centrala internationellt erkända mänskliga rättigheterna som är relevanta i sammanhanget består av FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, Internationella konventionen om medborgerliga och politiska rättigheter, Internationella konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, de åtta mest centrala ILO-konventionerna (de s.k. kärnkonventionerna) samt den europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen), införlivad i svensk lagstiftning genom SFS 1994:1219.

För ett företags anställda är mänskliga rättigheter i arbetslivet av särskild betydelse. Rätten till föreningsfrihet och likabehandling är exempel på sådana rättigheter.

Som framgår av Sagax Hållbarhetspolicy utgör även de tio principerna i FN:s Global Compact, som utöver mänskliga rättigheter även berör arbets- och anställningsförhållanden, miljö och anti-korruption, riktlinjer i Sagax hållbarhetsarbete.

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 bygger Sagax löpande upp relevant kunskap i organisationen genom interna seminarier, föreläsningar och annan utbildning av sina anställda. Därutöver anlitar Sagax kvalificerad expertis i form av till exempel välrenommerade jurister 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 2018 har det inte skett några lagöverträdelser med 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 2018 4,1 % (3,2 %), se diagram på sidan 18, beräknad som kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

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.

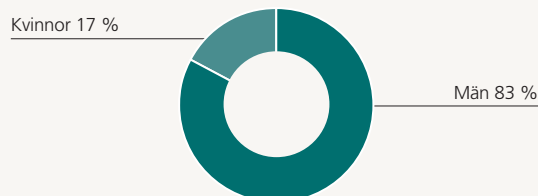
Anställningsvillkor

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 till exempel pensioner och hälsovård. Utöver att erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram, se årsredovisningen för 2018. 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.

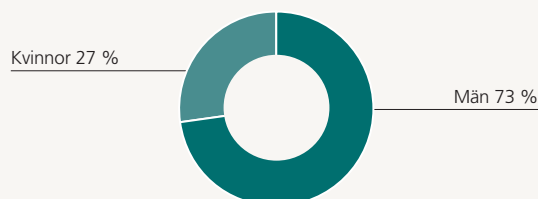
Under 2018 nyanställdes 13 medarbetare och fem medarbetare lämnade sin anställning. Vid årets slut hade koncernen 59 anställda. Inga anställda omfattades under 2018 av kollektivavtal.

Antal anställda	Män	Kvinnor	Totalt
Sverige	17	12	29
Finland	8	12	20
Frankrike	4	2	6
Nederländerna	4	0	4
Totalt	33	26	59

Styrelse



Övriga befattningshavare



Vid utgången av året anlätades fyra konsulter i verksamheten i huvudsak som ersättning till ordinarie personal vid till exempel föräldraledighet. Under 2018 har sex män och fem kvinnor varit föräldralediga sammanlagt 413 dagar. 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.

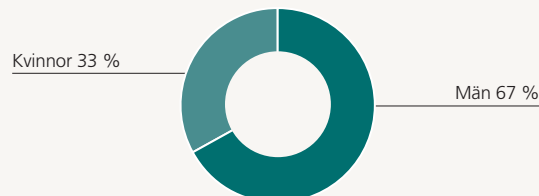
Kompetensutveckling och kompetensförsörjning

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. Risken att nyckelpersoner slutar är en naturlig verksamhetsrisk för ett företag av Sagax karaktär. Bolaget försöker minimera den risken med marknadsmässiga ersättningar och en löpande dialog med bolagets medarbetare.

Under 2018 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.

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

Företagsledning



Övriga



Icke-diskriminering

Sagax har en antidiskrimineringspolicy enligt vilken Sagax fortlöpande skall vidta aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och särbehandling och verka för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Det gäller exempelvis lönesättning, möjlighet till befordran och kompetensutveckling. Under 2018 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 byggentreprenörer ställs generella krav på regelefterlevnad och krav på allmän ordning och reda. Uppdags det att leverantörsavtalet har brutits kan bolaget byta till en annan part.

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 ingås med samtliga leverantörer. I avtalen ingår att externa förvaltare måste genomföra de kontroller de är ålagda att göra i fastigheterna i tid. Sagax har även anställt en person i Sverige som skall arbeta särskilt med kravställande gentemot leverantörerna. Under 2018 har Sagax avtalat med samtliga huvudleverantörer i Sverige om en uppförandekod för att försäkra att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Sagax krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdraget bedrivs på ett miljömedvetet sätt. Leverantörer skall även informera underleverantörer om uppförandekoden.

I Sagax svenska verksamhet pågår också en implementering av 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. Det gäller exempelvis systematiskt brandskyddsarbete, elrevisioner samt kontroll av ventilation och annan utrustning i Sagax fastigheter. Systemet skall förenkla uppföljningen av hur fastighetsförvaltningen sköts.

Hyresgästers hälsa och säkerhet

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. 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. Sagax 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, har kontrollen av förvaltning utförd av extern part förbättrats under 2018.

Incidentrapportering för hyresgästerna sker genom att varje hyresgäst kontaktar sin tilldelade förvaltare om en incident som hamnar under Sagax ansvarsområden uppstått.

Ingen information har framkommit som tyder på att någon allvarlig incident skall ha inträffat under 2018.

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 lagstiftning och lokala regler. Sagax sanerar även för PCB som kan förekomma i fogmassor, isolerrutor och i vissa typer av golvbeläggningar. Eventuella behov av åtgärder har genomförts eller återfinns i bolagets planer på kommande åtgärdsarbete.

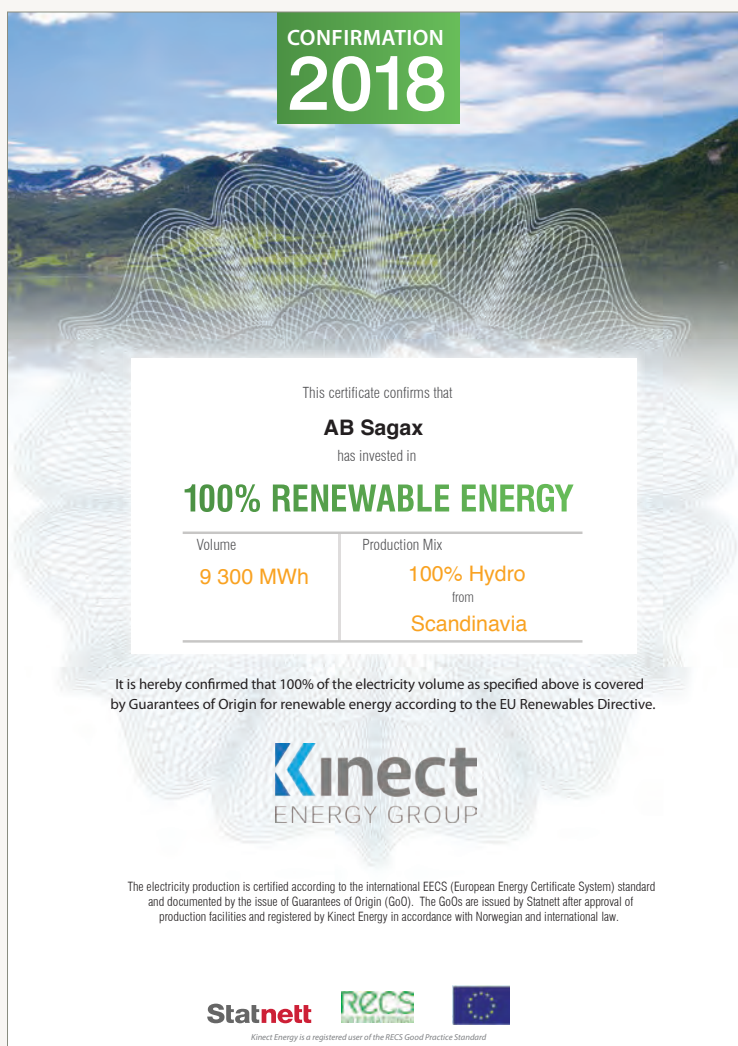
Korrekt marknadskommunikation

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 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, intressenter 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 policyn och på vilket sätt denna har betydelse för den enskilda medarbetaren.

Inga överträdelse, kopplat till felaktig marknadskommunikation, med böter, varning eller andra icke-monetära sanktioner som följd, har ägt rum vare sig historiskt eller under 2018.



This certificate acknowledges that

AB Sagax

offset

252 tonnes of Carbon Dioxide

by supporting the VCS certified Solar Power project in India, which will reduce carbon emissions via the displacement of fossil fuels.

This helps to combat climate change and sustain our environment for future generations.

John Buckley, Managing Director,
Carbon Footprint Ltd.

www.carbonfootprint.com

07 March 2019

Calculating the carbon footprint
Offsetting carbon emissions
Helping to combat climate change

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 154-164 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 12 april 2019

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