

ÅRSREDOVISNING 2019

AB | SAGAX

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



Innehåll

Året i korthet	1
Sagax i korthet	2
VD har ordet	4

Förvaltningsberättelse

Affärsidé, mål och strategier	6
Sagax utveckling	8
Marknadsöversikt	9
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	16
Marknadsområde Stockholm	22
Marknadsområde Helsingfors	24
Marknadsområde Finland, universitetsstäder	25
Marknadsområde Paris	26
Marknadsområde Nederländerna	28
Marknadsområde Sverige, övrigt	29
Marknadsområde Finland, övrigt	30
Marknadsområde Övriga Europa	31
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	32
Finansiering	34
Joint venture	41
Aktuell intjäningsförmåga	44
Risker och riskhantering	46
Aktien och ägarna	50
Moderbolaget	54
Organisation och medarbetare	55
Flerårsöversikt	57
Händelser efter årets utgång	60

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	61
Styrelse	68
Företagsledning	70
Revisor	70
Andra befattningsinnehavare	71

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat	72
Kommentarer till koncernens totalresultat	73
Rapport över koncernens finansiella ställning	74
Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde	75
Rapport över kassaflöde, koncernen	76
Förändringar av eget kapital, koncernen	77
Moderbolagets resultaträkning	78
Moderbolagets balansräkning	79
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	80
Förändringar av eget kapital, moderbolaget	81
Redovisningsprinciper och noter	82
Förslag till vinstdisposition (Not 33)	113
Revisionsberättelse	116

Fastighetsförteckning	120
Definitioner	136
Kalendarium	139

Hållbarhetsrapport 2019	140
-------------------------	-----

Årsredovisningen för AB Sagax (publ) 556520-0028 utgörs av förvaltningsberättelsen sidorna 6-115.
Hållbarhetsinformation finns på sidorna 140-152.

Året i korthet

*Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 2 001 miljoner kronor.
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 20 % till 1 795 miljoner kronor.*

Intäkterna ökade med 15 %

Hysesintäkterna ökade med 15 % till 2 581 miljoner kronor (2 247 miljoner kronor föregående år). Hysesintäkterna påverkades positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultatet ökade med 25 %

Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 2 001 (1 603) miljoner kronor varav 441 (312) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har främst ökat till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 28 % till 5,51 (4,31) kronor.

Omvärdering av fastigheter

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 1 956 (1 878) miljoner kronor varav 695 (635) miljoner kronor avsåg fastigheter i joint venture. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 32 625 (29 024) miljoner kronor vid årsskiftet. Direktavkastningen uppgick till 6,4 % (6,8 %) 2019.

Omvärdering av finansiella instrument

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till -15 (103) miljoner kronor, varav -5 (42) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i joint venture. Finansiella instrument avseende joint venture har omvärderats med 305 (76) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en värdeförändring om 594 (97) miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 4 111 (3 166) miljoner kronor, motsvarande 12,13 (9,24) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

Sagax nettoinvesterade 2 090 miljoner kronor

Sagax nettoinvesterade under året 2 090 (3 437) miljoner kronor i fastigheter varav 1 383 (2 981) miljoner kronor avsåg nettoförvärv och 707 (456) miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter. 84 fastigheter förvärvades och 44 fastigheter avyttrades.

Kassaflödet ökade med 20 %

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 20 % till 1 795 (1 490) miljoner kronor motsvarande 4,86 (3,95) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

Justerat utdelningsförslag

Ett av de långsiktiga mål som fastställts för Sagax är att utdelningen ska uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet. Till följd av COVID-19 har den makroekonomiska utvecklingen försämrats och osäkerheten ökat. Påverkan på Sagax har hittills varit begränsad. COVID-19:s påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå som ekonomin stabiliseras. Styrelsen har därför som försiktighetsåtgärd justerat utdelningsförslaget beträffande stamaktier av serie A och B. Styrelsen har beslutat att justera utdelningsförslaget för 2019 om 1,30 kronor till 0,65 kronor per aktie av serie A och B. Ytterligare utdelning om 0,65 kronor per stamaktie av serie A och B kan komma att föreslås vid en extra bolagsstämma i höst om så bedöms lämpligt. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie och D-aktie, med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningsförslaget motsvarar 22,7 % (34,6) av förvaltningsresultatet.

Nyckeltal i urval

	2019	2018	2017	2016	2015
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,51	4,31	3,70	2,98	2,45
Förändring jämfört med föregående år, %	28	16	24	22	31
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	12,13	9,24	8,85	7,25	4,93
Utdelning per A- och B-aktie, kr (föreslagen)	0,65	1,00	0,90	0,72	0,58
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,2	3,7	3,4	2,9
Belåningsgrad, %	44	47	50	54	59
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	32 625	29 024	23 771	20 628	16 189
Fastigheternas direktavkastning, %	6,4	6,8	6,9	7,1	7,4

Sagax i korthet

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Fastighetsinnehavet per 31 december 2019 värderades till 32,6 miljarder kronor fördelat på 553 fastigheter. Sagax är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2019 omfattade fastighetsbeståndet 553 (512) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 022 000 (2 850 000) kvadratmeter. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Frankrike, Tyskland, Nederländerna, Spanien och Danmark.

De två största marknadsområdena Stockholm och Helsingfors motsvarade totalt 51 % (56 %) av marknadsvärdet och 47 % (51 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 735 (2 510) miljoner kronor respektive 2 600 (2 378) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

HYRESAVTALSSTRUKTUR

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 724 (1 545) hyresavtal med cirka 1 200 (1 000) hyresgäster. 1 715 (1 536) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 83 % (82 %) av Sagax kontrakterade årshyra. Endast 3 (3) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 8 % (8 %) av koncernens kontrakterade årshyra.

Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. 18 % (19 %) av Sagax kontrakterade hyresintäkter kommer från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, 13 % (12 %) från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet samt 12 % (12 %) från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning.

FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 17 519 (15 763) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 1,9 % (2,2 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 44 % (47 %) och räntetäckningsgraden till 492 % (433 %), se utvecklingen i diagrammet nedan. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindning uppgick till 3,5 (3,0) respektive 3,8 (3,6) år.

Sagax finansiella kostnader 2019 uppgick till 470 (481) miljoner kronor inklusive räntekomponent leasing om 24 (-) miljoner kronor motsvarande 44 % (47 %) av bolagets sammanlagda kostnader före värdeförändringar och skatt.

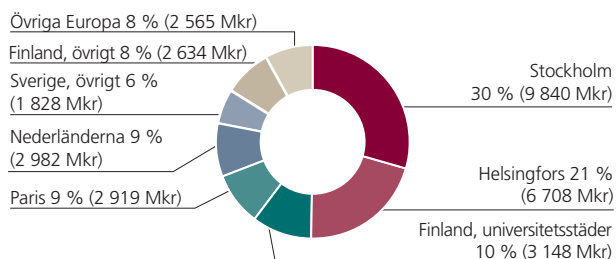
AKTIERNA

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 14 830 (10 867) aktieägare. Sagax börsvärde uppgick till 47 812 (24 664) miljoner kronor per 31 december 2019.

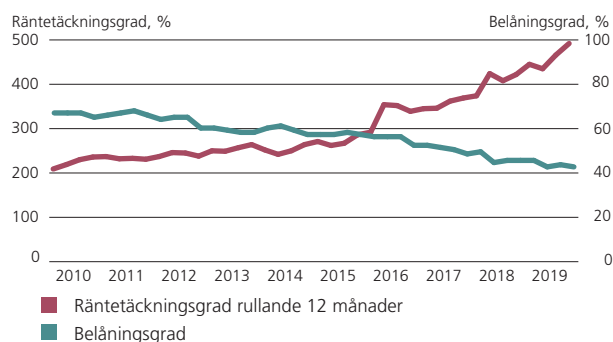
Förvaltningsresultatet 2019 per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 5,51 (4,31) kronor, vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 24,7 (15,0) gånger.

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 46,78 (35,67) kronor vid årets slut. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 56,77 (44,22) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 136. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 136,20 (64,70) kronor, motsvarande 292 % (182 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 240 % (147 %) av substansvärde per B-aktie.

Fastigheternas marknadsvärde



Belånings- och räntetäckningsgrad





Under fjärde kvartalet 2019 förvärvades fastigheten Opaallaan 31 i Haarlem, 30 kilometer från centrala Amsterdam. Fastigheten omfattar 1 100 kvadratmeter uthyrningsbar area. Lokalerna är fullt uthyrda till en hyresgäst verksam inom hälsovård.

Till Sagax aktieägare

Aldrig tidigare har bolagets verksamhet och räkenskaper presenterats under så dramatiska omständigheter. Hundratal miljoner människor sitter idag i karantän i Europa, tusentals människor dör i förtid och i skrivande stund sprids COVID-19 fortsatt över hela världen samtidigt som världsekonomin är på väg mot att bli stillastående. Vad det slutliga utfallet av viruset och de därtill relaterade åtgärderna kommer att bli kan ingen veta idag men det är uppenbart att det mänskliga lidandet kommer att bli stort. Att mot den bakgrunden kommentera hur framgångsrik Sagax verksamhet var under 2019 framstår som både irrelevant och på gränsen till stötande. Jag avstår därför från den genomgång av föregående års utfall som aktieägarna brukar återfinna i denna kommentar och nöjer mig med att konstatera att Sagax redovisade sitt bästa resultat någonsin 2019, en vinst efter skatt om 4 111 miljoner kronor, och att Sagax-aktien stigit med 3 537 % motsvarande +43 % CAGR under det nu avslutade 2010-talet. Jag vill i det följande koncentrera mig på den närmaste framtiden, riskerna och på bolagets förmåga att möta dessa.

Till följd av COVID-19 har ekonomierna i de länder där Sagax har verksamhet bromsat in kraftigt. Visibiliteten för den ekonomiska utvecklingen är i skrivande stund obefintlig. Med det sagt tycks det vara uppenbart att flertalet ekonomier kommer att befinna sig i recession inom kort med stigande arbetslöshet som följd. Samtidigt agerar dock såväl centralbanker som regeringar kraftfullt. Hur djup och långdragen recessionen blir och hur effektiva de åtgärder som vidtas kommer att vara är inte möjligt att bedöma i nuläget.

Lågkonjunkturen kommer att medföra stora utmaningar för våra kunder och därmed, i förlängningen, för Sagax. Jag förväntar mig att Sagax nettouthyrning kommer att vara negativ under 2020. Jag räknar med att hyresgäster kommer att tvingas ställa in betalningarna och gå i konkurs eftersom efterfrågan på deras tjänster och produkter plötsligt försvunnit. Jag tror att uthyrningen kommer att pressas under 2020 av både minskad efterfrågan (lägre ekonomisk aktivitet) och av ökat utbud (till följd av stigande vakanser i marknaden). Hur negativ denna utveckling blir kommer att bero på hur snabbt ekonomin stabiliseras.

Sagax har generellt sett en hög kvalitet på sina hyresgäster vilket kan illustreras av att de årliga hyresförlusterna under de senaste 10 åren understigit 0,1 % av koncernens omsättning. Sagax hyresgäster har även en god spridning över branscher och marknader. Om recessionen kan begränsas i tid kommer förhoppningsvis konkurserna att vara koncentrerade till

mindre hyresgäster och enskilda hyresgäster vars verksamheter av något skäl drabbats särskilt hårt. Ett sådant scenario skulle ha en begränsad påverkan på Sagax uthyrningsgrad eftersom bolagets kundbas domineras av stora företag med betydande finansiella resurser. Blir krisen mer utdragen är det tyvärr rimligt att anta att effekten blir större. Att kvantifiera eventuell påverkan på Sagax uthyrningsgrad låter sig inte göras i nuläget. Som riktmärke kan aktieägarna dock ha i åtanke att Sagax hade 95 % uthyrningsgrad vid årsskiftet och att en minskning med 1 procentenhet påverkar förvaltningsresultatet med cirka –30 miljoner kronor. Detta kan i sin tur ställas i relation till Sagax förvaltningsresultat om 2 001 miljoner konor för 2019. Sagax senaste prognos för förvaltningsresultatet 2020 uppgår till 2 250 miljoner kronor, ett 12,5 % högre resultat. Det är dock värt att uppmärksamma att nämnda prognos tillkännagavs i bokslutskommunikén för 2019 den 7 februari 2020. Vid den tidpunkten hade endast sammanlagt 9 personer, varav 1 enda i Sverige, diagnostiserats med COVID-19 i Sagax marknader. Omvärlden har sedan dess dramatiskt förändrats. Vad detta betyder för förvaltningsresultatet 2020 får vi återkomma till så snart vi får en tydligare överblick men att prognosen överstiger det senaste utfallet (vilket var det högsta någonsin) indikerar att det är ett lönsamt och välfungerande Sagax som ska ta sig an de kommande utmaningarna.

Centralt för att ett bolag av Sagax karaktär ska kunna möta en svagare ekonomi på bästa sätt är att kapitalförsörjningen är välfungerande och att likviditeten är god. Sagax har härvidlag ett bra utgångsläge. Bolaget har inget refinansieringsbehov under 2020 och endast 1 150 miljoner som ska refinansieras under första halvåret 2021. Samtidigt överstiger Sagax likviditet och outnyttjade kreditfaciliteter 4 500 miljoner konor till vilket tillkommer bolagets löpande kassaflöde som 2019 uppgick till 1 795 miljoner kronor. Sagax outnyttjade kreditfaciliteter har historiskt aldrig varit större och refinansieringsbehovet på 12-18 månaders sikt sällan varit lägre. Denna kombination är inte en funktion av våra förberedelser inför COVID-19 utan av de goda omständigheter som rådde på kapitalmarknaden under 2019 och i början av 2020 vilka bolaget under Sagax finanschef Björn Garats ledning utnyttjade. Jag kan konstatera att nuvarande ställning är till nytta för bolaget och en av de bästa vi kunnat ha inför den betydligt svagare konjunktur som vi nu har framför oss.

En grundläggande förutsättning för att kunna minimera risker och eventuell skada för bolaget är att svåra beslut kan fattas skyndsamt, flexibelt och nära kunderna. Sagax organisa-

tion är erfaren, kollegial och uppbyggd med delegerat beslutsfattande och individuellt ansvarstagande. Jag tror att Sagax har ett av de bästa teamen på marknaden för att möta sämre tider. Med det sagt, Sagax organisation består av skickliga medarbetare, inte av trollkarlar. Ingen organisation i världen kommer att kunna hålla sina aktieägare skadeslösa om hyresgästerna och ekonomin imploderar snabbt och återhämtningen dröjer.

Jag är naturligtvis fundersam kring vad de motvindar som Sagax kommer att möta ska innebära. Jag är emellertid även angelägen om att Sagax inte ska misslyckas med att tillvarata de affärsmöjligheter som kommer att dyka upp. Jag försummade detta i samband med den globala finanskrisen 2008. Sagax var då ett betydligt mindre företag med sämre riskspridning och resurser, men likväl hade koncernen en god finansiell ställning samtidigt som investeringsmöjligheterna var exceptionella. För att sätta de förbigångna investeringsmöjligheterna i perspektiv kan nämnas att Sagax aktiekurs 2008 som lägst motsvarade 2 (två) gånger förvaltningsresultatet per aktie. Ett balanserat återköpsprogram eller genomförandet av någon av de många likvärdiga affärsmöjligheter som stod till buds hade gjort Sagax till ett mer värdefullt företag idag. Denna gång är vi visare av den erfarenheten samtidigt som Sagax är både finansiellt och operationellt överlägset 2008 års version.

Det är min förhoppning att jag ska ha anledning att återgå till att skriva en mer positiv och framtidsinriktad kommentar i årsredovisningen för 2020, men nu går mina tankar framför allt till alla som blir svårt sjuka av COVID-19 och till personalen inom den högt belastade sjukvården.

Stockholm, 14 april 2020

David Mindus
Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategier

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter i regioner med stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv samt 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 ska Sagax uppnå följande verksamhetsmål:

- Verksamheten ska generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt ska fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Kassaflöden från befintligt fastighetsbestånd ska stiga mer än inflationen.

FINANSIELLA MÅL

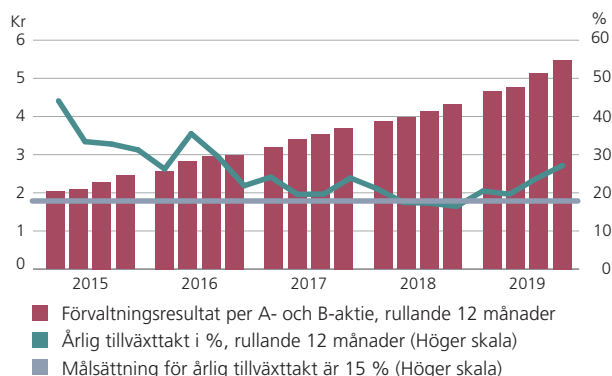
I tabellen nedan redovisas hur utfallen de senaste fem åren förhåller sig till de finansiella målen.

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 7 redovisas utvecklingen av fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area.

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Finansiella mål

	Utfall 2019	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	24 %	29 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	28 %	25 %

Finansieringsstrategi

Sagax finansiella struktur ska 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 venture och intresseföretag 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 3,5 (3,0) år vid årsskiftet. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,8 (3,6) 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 befolkningstillväxten 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.

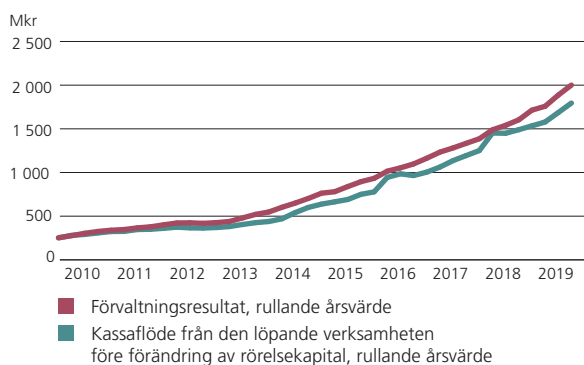
Sagax följer aktiebolagslagens huvudregel i fråga om syfte och har således inte föreskrivit något annat syfte i bolagsordningen än att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna, se 3 kap 3 § ABL. Sagax uppfattning är att vinstsyftet inte står i konflikt med hållbart företagande: Att vara en bra arbetsgivare, 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, ska kunna vinstmaximera för sina aktieägare.

För att uppnå ett framgångsrikt hållbarhetsarbete har Sagax åtagit sig att övergripande:

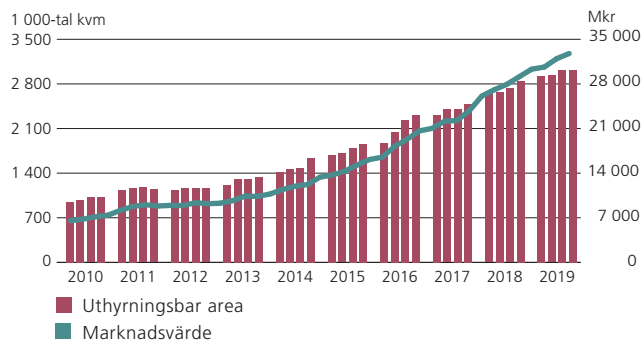
- Styra verksamheten i linje med de av FN:s globala mål för hållbar utveckling som är relevanta för Sagax och i linje med Global Compacts tio principer.
- Verka för att minimera bolagets koldioxidavtryck.
- Kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.
- Regelbundet följa upp, redovisa och förbättra hållbarhetsarbetet.

I enlighet med 6 kap 11 § ÅRL har Sagax valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport, se sidorna 140-152.

Förvaltningsresultat och kassaflöde

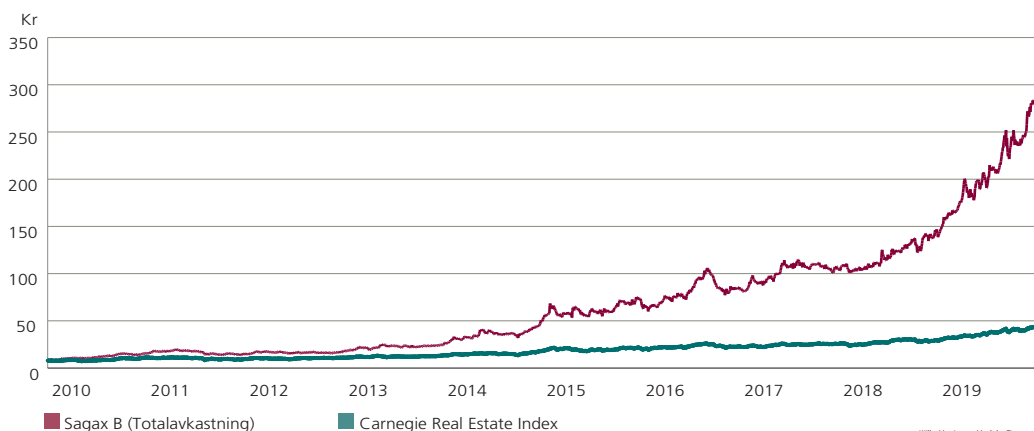


Fastigheternas marknadsvärde och area



Sagax utveckling

Totalavkastning för Sagax B-aktie under perioden 2010-2019^{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.

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

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

2015

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

2016

2,8 miljarder kronor nettoinvesteras. Totalt 3,7 miljarder kronor investeras, varav hälften i Finland. De första fastigheterna i Nederländerna förvärvades. 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.

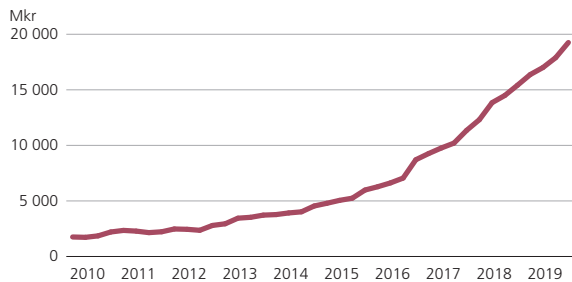
2018

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.

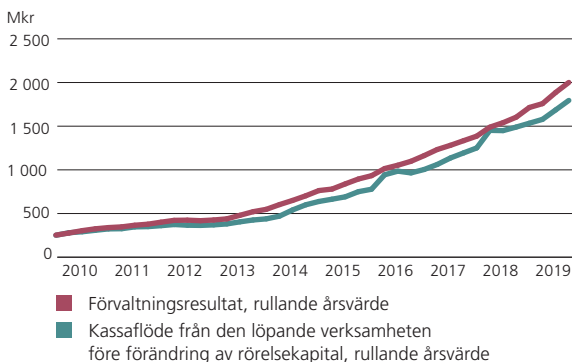
2019

Förvaltningsresultatet uppgick till 2,0 miljarder kronor. 2,1 miljarder kronor nettoinvesteras, varav 2,8 avsåg fastighetsförvärv. 97 % av förvärven skedde utomlands. Sagax öppnade kontor och gjorde de första fastighetsförvärven i Spanien.

Eget kapital



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Marknadsöversikt

Större regioner har som regel högre ekonomisk, befolknings- och sysselsättningstillväxt än mindre regioner. De har även mer utvecklade ekonomier med ett mer diversifierat näringsliv och lägre risk för långvariga vakanser i fastighetsbeståndet.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på marknaden för uthyrning av lokaler. 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. Dessa regioner kännetecknas av stabil befolkningstillväxt samt ett diversifierat näringsliv.

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

INVESTERINGSMARKNADEN

Lager- och industrifastigheter utgör ett av de mindre segmenten på fastighetsmarknaden. Få investerare är specialiserade på lager- och industrifastigheter även om intresset för investeringar inom segmentet har ökat markant under de senaste fem 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.

75 % 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 235 (155) miljarder kronor under 2019, vilket är en fortsatt hög transaktionsvolym. Under 2019 har transaktionsvolymen i Finland minskat till cirka 6,6 (9,4) miljarder euro. I Frankrike uppskattas transaktionsvolymen till 41,6 (32,5) miljarder euro, i Nederländerna till 22,0 (20,8) miljarder euro och i Spanien till 16,3 (18,1) miljarder euro.

HYRESMARKNADEN

Sagax exponering mot hyresmarknaden återfinns främst i de fastigheter som är belägna i Stockholm och Helsingfors. Tillsammans svarar dessa marknader för 47 % av Sagax hyresvärde. Den genomsnittliga löptiden för Sagax hyresavtal i Stockholm uppgår till 4,2 (4,5) år och i Helsingfors till 4,8 (5,0) 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, Randstad, Katalonien och Madrid 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.

Tillväxt

Större regioner har uppvisat 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 på sidan 12 tillhör Stockholm, Helsingfors, Paris, Randstad, Katalonien och Madrid 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 2018 finns ännu inte tillgängliga från Eurostat.

Med 63 000 euro per capita är Stockholm det rikaste av Sagax marknadsområden, följt av Paris med 60 000 euro per capita, Helsingfors med 55 000 euro per capita, Randstad med 51 000 euro per capita samt Barcelona med 30 000. 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 2000–2019. Av Sveriges 52 regioner med mindre än 100 000 invånare har endast 16 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 98 % i regioner med befolkningstillväxt. 96 % återfinns i de tre storstadsregionerna. 84 % av det svenska beståndet, motsvarande ett fastighetsvärde om 9,8 miljarder kronor, återfinns i Stockholmsregionen.

I Finland återfinns motsvarande 93 % av Sagax fastighetsvärden i regioner med befolkningstillväxt. 62 % återfinns i Helsingforsregionen med en genomsnittlig årlig befolknings-tillväxt med 1,0 % sedan 2000. Bland regionerna med be-

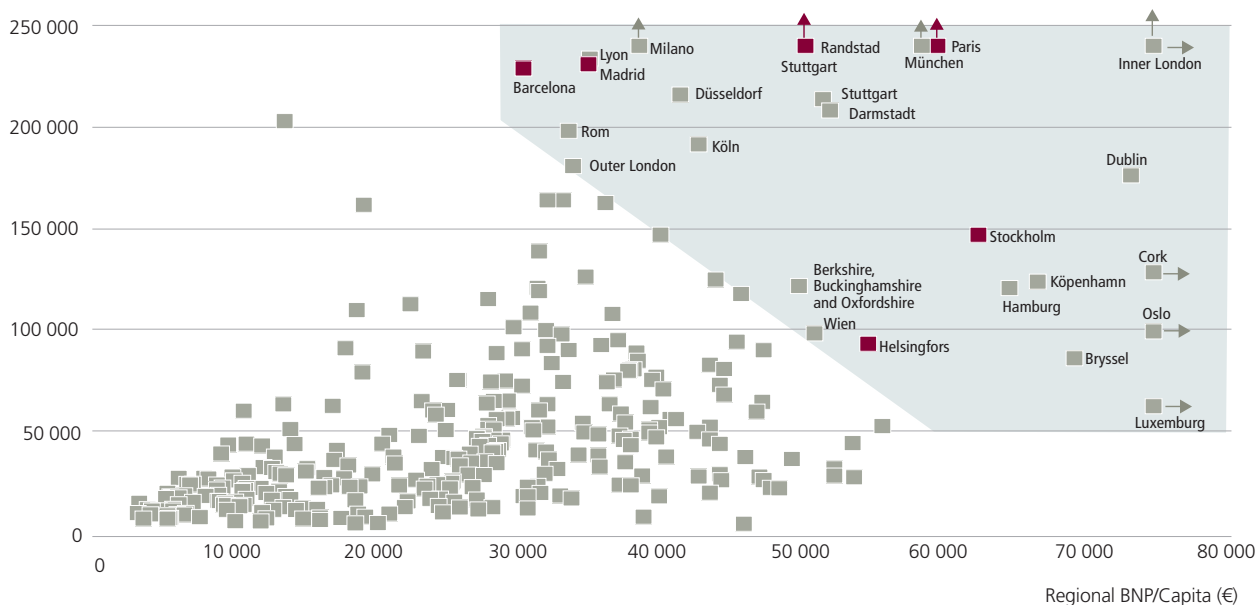
folkning mellan 100 000 och 500 000 har Tammerfors- och Åboregionernas befolkningstillväxt överstigit 0,6 % per år under 1990–2019.

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 2000–2019. Trenden är i övrigt densamma som i Sverige och Finland. Paris som i absoluta tal är en av de snabbast växande regionerna i Europa har vuxit med drygt 1,2 miljoner invånare sedan 2000, en befolkningstillväxt om 0,6 % per år.

Det tätbefolkade Nederländerna visar inte samma demografiska tillväxtmönster med lägre tillväxt i mindre regioner. Förklaringen är de relativt korta avstånden och en omfattande pendling inom landet, mer omfattande än i till exempel Sverige. Landet kan ses som en enda lokal arbetsmarknad och det går inte att urskilja några mindre lokala arbetsmarknader. Den så kallade Randstadsregionen har haft en befolkningstillväxt om 13 % sedan 2000, innebärande en befolkningstillväxt med i genomsnitt 0,6 % per år.

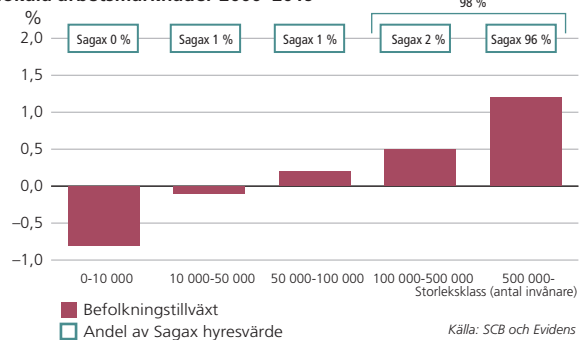
Regional BNP och BNP/capita per region 2018

Regional BNP (€ miljoner)

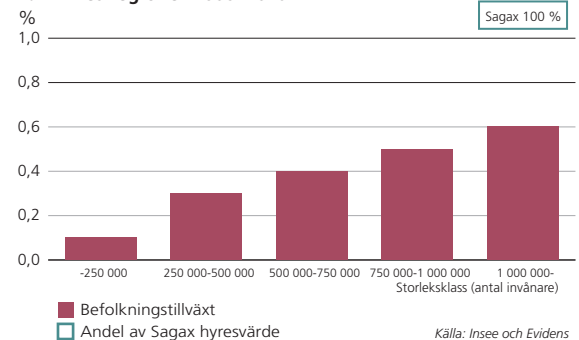


Källa: Euorostat

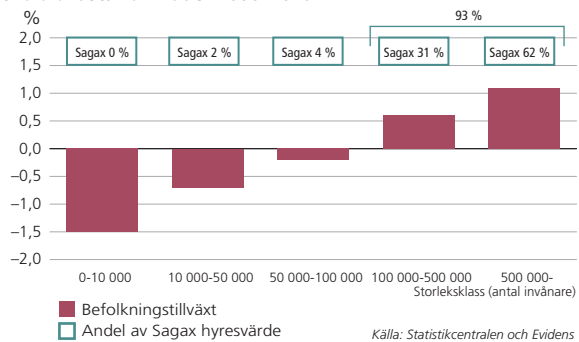
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Sveriges lokala arbetsmarknader 2000–2019



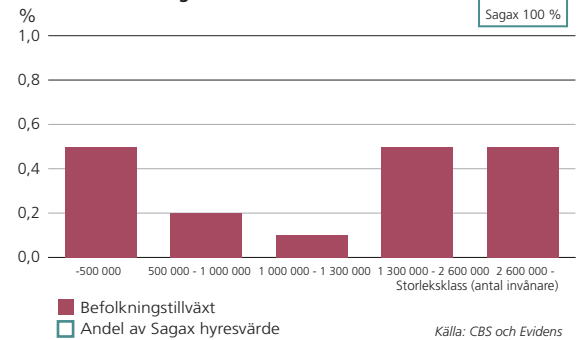
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Frankrikes regioner 2000–2019



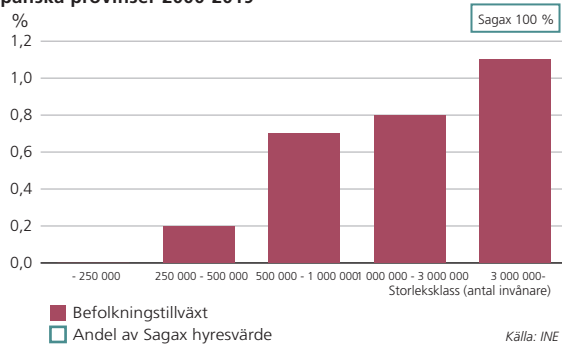
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Finlands lokala arbetsmarknader 2000–2019



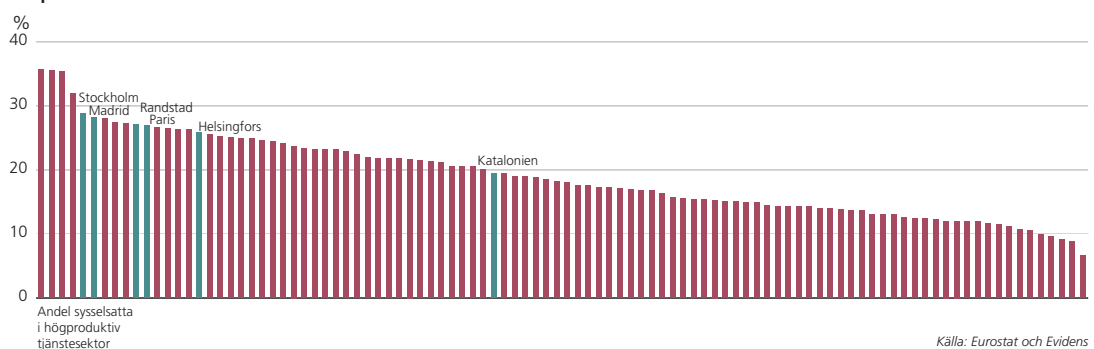
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Nederländernas regioner 2000–2019



Årlig procentuell befolkningstillväxt i spanska provinser 2000–2019



Europas 100 största arbetsmarknader



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 61 % i åldersgruppen 30–34 år i Stockholm högstskoleutbildade 2018, en ökning med 50 % sedan 2000. I Helsingfors var andelen högutbildade i samma åldersgrupp 52 %, i Paris 60 % och i Randstad 53 %, att jämföra med genomsnittet i EU om 39 %. I Barcelona har andelen högstskoleutbildade 30–34-åringar ökat från 30 till 47 % under åren 2000 till 2018.

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 rådgivningstjänster riktade mot företag. Stockholm är en av de europeiska regioner som har högst andel anställda inom denna tjänstesektor. Som framgår av diagrammet på sidan 11 har även Helsingfors, Paris och Randstad betydande andelar inom den högproduktiva tjänstesektorn jämfört med andra större arbetsmarknader i Europa.

Befolkningstillväxt i europeiska regioner 2000–2019

Region	Befolknings- tillväxt 2000-2019 (%)	Befolknings- tillväxt 2000-2019 (% per år)	Befolknings- tillväxt 2000-2019 (totalt antal)
Luxemburg	42 %	1,85 %	180 294
Oslo	34 %	1,55 %	330 603
Stockholm	30 %	1,39 %	540 747
Inner London (sedan 2002)	26 %	1,37 %	746 044
Dublin (sedan 2012)	9 %	1,26 %	201 804
Bryssel	27 %	1,25 %	255 972
Madrid	25 %	1,17 %	1 312 043
Wien	23 %	1,08 %	348 954
Köpenhamn (sedan 2007)	14 %	1,07 %	219 903
Outer London (sedan 2002)	20 %	1,07 %	886 121
Helsingfors	20 %	1,02 %	291 312
Katalonien	20 %	0,98 %	1 283 330
München	16 %	0,79 %	652 520
Berkshire, Buckinghamshire och Oxfordshire	16 %	0,77 %	328 472
Rom	15 %	0,73 %	759 759
Lyon	14 %	0,71 %	1 005 131
Randstad	13 %	0,64 %	944 803
Milano	12 %	0,61 %	1 089 426
Paris	11 %	0,56 %	1 224 816
Hamburg	8 %	0,41 %	136 444
Darmstadt	8 %	0,38 %	279 370
Stuttgart	6 %	0,30 %	226 113
Karlsruhe	5 %	0,25 %	128 872
Köln	5 %	0,25 %	205 229
Düsseldorf	–1 %	–0,06 %	–62 147
Median, samtliga regioner i EU	5 %	0,28 %	26 212 596

Källa: Eurostat och Evidens

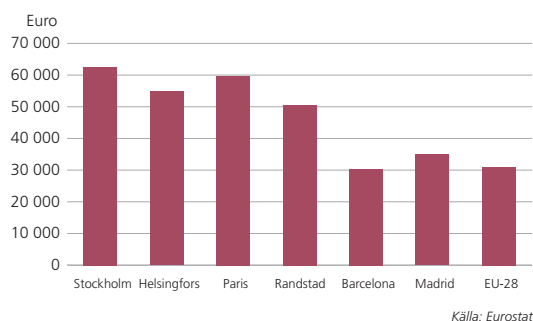
Marknadsdynamiken

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, Randstad och Katalonien 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.

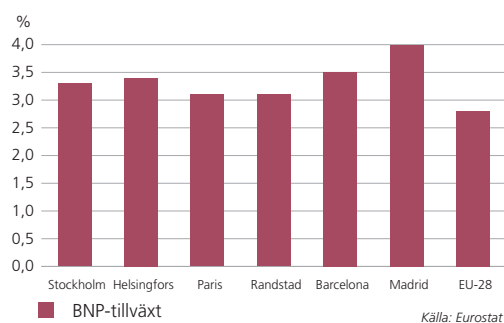
Sedan 2000 har invånarantalet i Stockholmsregionen i genomsnitt ökat med 1,4 % per år. Invånarantalet i Stockholmsregionen har under perioden stigit med totalt 30 %, motsvarande 540 747 personer.

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, Randstad, Madrid och Barcelona 2000–2018. Med en årlig BNP-tillväxt om 3,3 % och en befolkningstillväxt om 1,4 % sedan 2000 tillhör till exempel Stockholmsregionen en av EU:s mest framgångsrika regioner. Även Helsingfors, Paris, Randstad, Madrid och Barcelona har haft en utveckling som överstiger EU:s genomsnitt.

Regional BNP per capita 2018



Årlig BNP-tillväxt 2000–2018 i 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 generellt sett på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Detta leder till att befintliga lager- och industrifastigheter tas i anspråk för andra ändamål. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen av den typen av lokaler begränsad.

De hyresgästskategorier som återfinns i lokaler för lager och lätt industri har ofta relativt låga vinstmarginaler som inte medger de hyresnivåer som krävs vid nyproduktion av lokaler i storstadsregioner. En studie som Sagax tidigare låtit göra 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. När efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler ökar, ökar även incitamenten för ägare av lager-

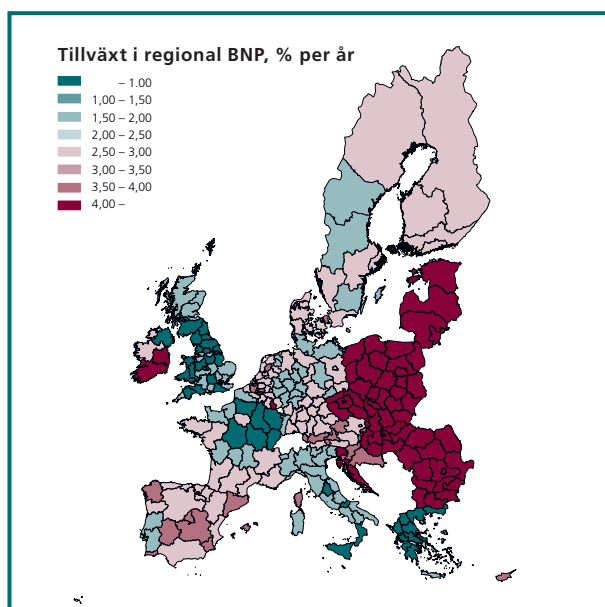
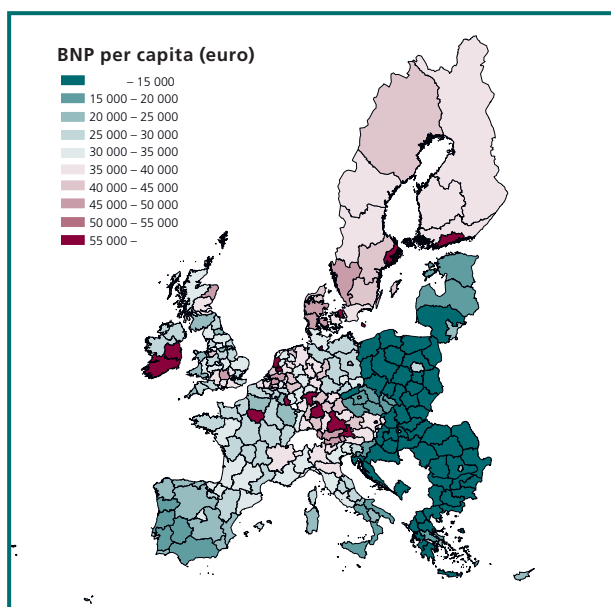
och industrifastigheter att omvandla dessa till annan användning och därmed möta efterfrågan från intressenter med högre betalningsvilja. Det innebär att utbudet av lokaler för lager och lätt industri minskar per capita.

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 1998–2019. De undersökta områdena har delats upp i tre delmarknader: centrala områden, närförort och yttre områden (se nästa sida). Mellan 1998 och 2019 har utbudet av lager, lätt industri och industrikontor i Stockholm ökat med totalt 5 % 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 Västberga och Hagalund 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 92 %. 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 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 27 %. Utbudet av industrikontor har minskat med 4 % medan utbudet av lagerlokaler ökat med 26 %.

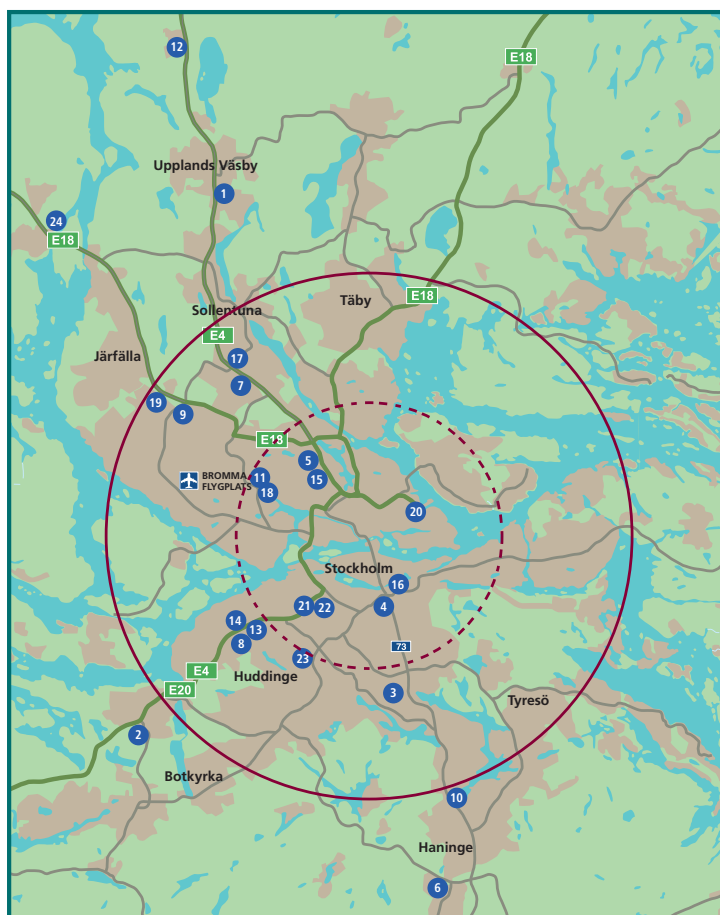
Hyresutveckling

Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom segmentet lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter

- 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 1998–2019 i Stockholm (area)

Område	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industrikontor	
Centrala områden	–27%	–36%	–18%	–27%
Närförort	17%	–37%	–7%	–7%
Yttre områden	135%	18%	43%	92%
Totalt	26%	–27%	–4%	5%

Befolkningsförändringen under perioden var +30 %.

Källa: Scb och Evidens

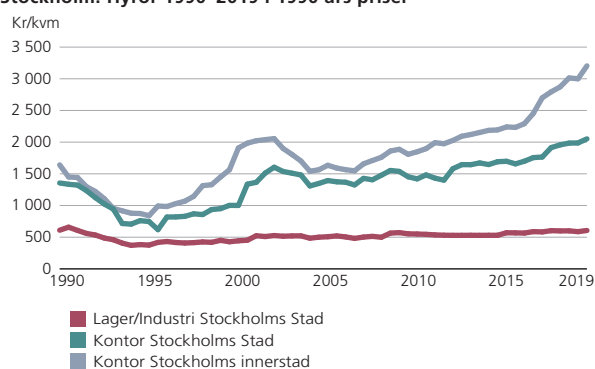
är stabil, se diagram nedan avseende inflationsjusterade hyror i Stockholm, Helsingfors, Paris samt Randstad.

I Helsingfors har hyresnivåerna varit svagt stigande med små fluktuationer sedan 1994. Tillväxttakten i Helsingfors har varit i linje med den i Stockholm. Den redovisade tidsserien för Paris sträcker sig över perioden 2005–2019 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.

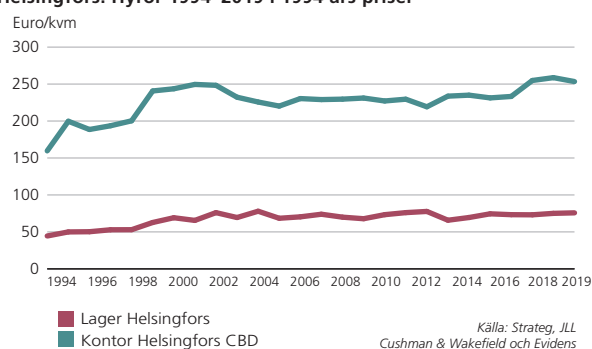
Diagrammen illustrerar att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter i de fyra regionerna endast är svagt

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.

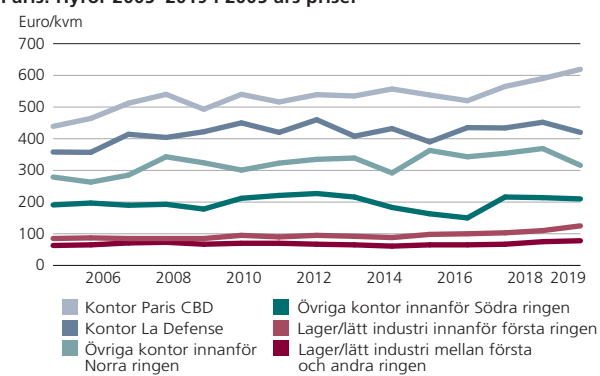
Stockholm: Hyror 1990–2019 i 1990 års priser



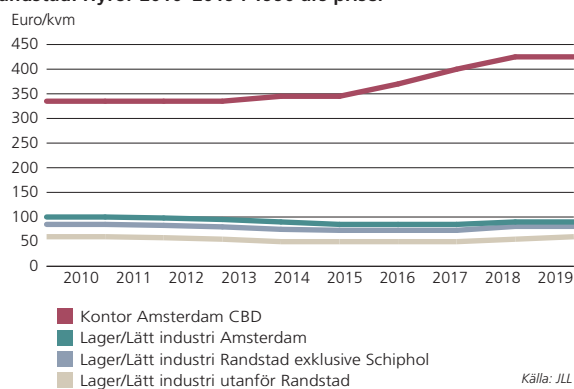
Helsingfors: Hyror 1994–2019 i 1994 års priser



Paris: Hyror 2005–2019 i 2005 års priser



Randstad: Hyror 2010–2019 i 1990 års priser



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Den 31 december 2019 omfattade Sagax fastighetsbestånd 553 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 3 022 000 kvadratmeter. De två största marknadsområdena Stockholm och Helsingfors motsvarade 51 % av marknadsvärdet och 47 % av hyresvärdet. Det årliga hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 735 respektive 2 600 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %.

MARKNADSOMRÅDEN

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Helsingfors, universitetsstäder i Finland, Paris, Nederländerna, Sverige övrigt, Finland övrigt samt Övriga Europa. Sagax största marknadsområde, Stockholm, omfattar 30 % av det totala marknadsvärdet och 25 % av hyresvärdet, se tabell respektive diagram nedan.

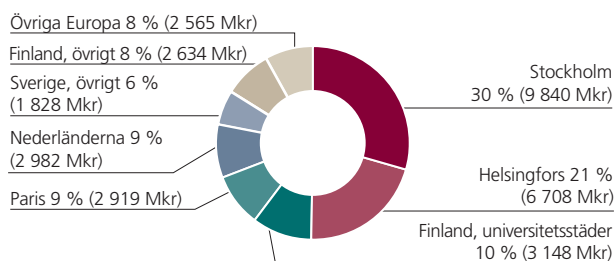
HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

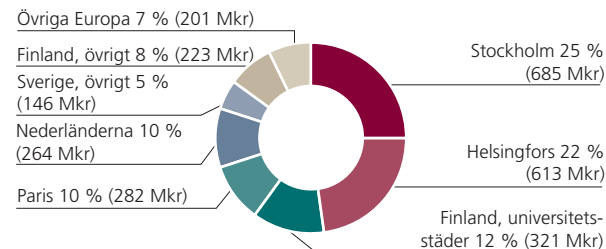
fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna, så kallade triple netavtal. Avtalspart för mediaförsörjningen, det vill säga värme, elektricitet samt VA, kan skilja sig mellan bestånden i Stockholm, Helsingfors och Paris jämfört med övriga marknadsområden. De flesta fastigheter utanför Stockholm, Helsingfors, 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 100 % (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, dels att uppnå en god diversifiering av hyresavtalens längd och storlek.

Fastigheternas marknadsvärde



Fastigheternas hyresvärde



Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2019-12-31					2019					
			Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, Mkr ¹⁾	Direktavkastning ¹⁾
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm ¹⁾		
Stockholm	76	629 000	9 840	15 600	685	1 089	94 %	657	6	-120	-192	542	5,2 %
Helsingfors	71	580 000	6 708	11 600	613	1 057	93 %	581	15	-128	-221	468	6,8 %
Finland, universitetsstäder	67	345 000	3 148	9 100	321	930	97 %	317	1	-68	-198	249	7,9 %
Paris	61	275 000	2 919	10 600	282	1 025	95 %	242	5	-66	-239	181	6,6 %
Nederländerna	55	321 000	2 982	9 300	264	822	96 %	212	-	-22	-70	190	7,4 %
Sverige, övrigt	30	261 000	1 828	7 000	146	559	100 %	195	-	-10	-40	185	7,4 %
Finland, övrigt	137	328 000	2 634	8 000	223	680	99 %	233	-	-23	-70	210	7,7 %
Övriga Europa	56	284 000	2 565	9 000	201	708	94 %	144	-	-11	-40	133	6,1 %
Delsumma	553	3 022 000	32 625	10 800	2 735	905	95 %	2 581	27	-450	-149	2 158	6,4 %
Ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-25	-8	-25	-
Totalt	553	3 022 000	32 625	10 800	2 735	905	95 %	2 581	27	-475	-157	2 133	6,4 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 724 hyresavtal med cirka 1 200 hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid periodens utgång.

Av tabellen framgår att 1 715 hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 83 % 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
2020	716	308 000	318	12 %
2021	243	402 000	328	12 %
2022	254	358 000	361	14 %
2023	163	277 000	259	10 %
2024	82	258 000	251	10 %
>2024	266	1 266 000	1 084	42 %
Totalt	1 724	2 869 000	2 600	100 %

Hyresduration

Marknadsområde	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Stockholm	76	388	4,2
Helsingfors	71	348	4,8
Finland, universitetsstäder	67	299	4,8
Paris	61	276	5,1
Nederländerna	55	130	6,3
Sverige, övrigt	30	28	8,3
Finland, övrigt	137	165	5,5
Övriga Europa	56	88	10,9
Totalt/genomsnitt	553	1 722	5,5

HYRESGÄSTER

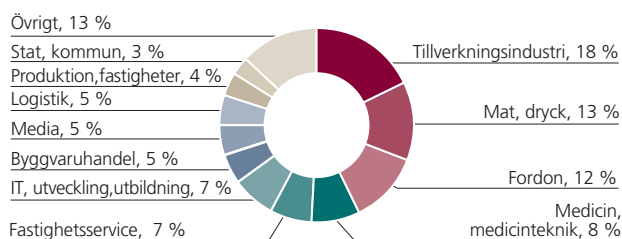
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. 18 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter kommer från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, 13 % från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet samt 12 % från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. En 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 30 % av de totala kontrakterade hyresintäkterna, fördelade på 235 separata hyresavtal. Hyresdurationen för dessa uppgick till 8,0 år i genomsnitt. Den enskilt största hyresgästen är den amerikanska medicinteknikkoncernen Baxter med verksamhet i mer än 100 länder. Baxter svarade vid årsskiftet för 5,7 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter. Ytterligare sju 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, Kesko, Konecranes, Nokia och Sanomala. I beskrivningarna av marknadsområdena på sidorna 22-31 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 %	201	8 %	3	67	12
1-2 %	236	9 %	6	39	6
< 1 %	2 164	83 %	1 715	1	5
	2 600	100 %	1 724	2	6

Branschexponering för hyresvärde



DIREKTAVKASTNING

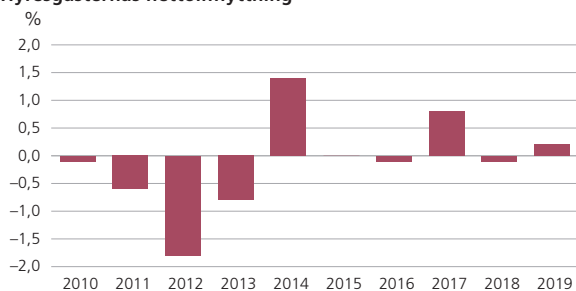
Den redovisade direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 6,4 % (6,8 %). I diagram nedan förklaras hur direktavkastningen under 2019 påverkats av investeringar, försäljningar, värdeförändringar och valutaeffekter.

HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt redovisat låga hyresförluster, se nedanstående tabell. Under 2019 uppgick hyresförlusterna till 2,9 (1,6) miljoner kronor. Förlusterna motsvarade 0,1 % (0,1 %) av omsättningen under året.

Hyresförluster

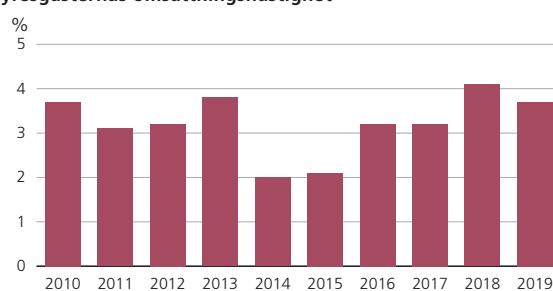
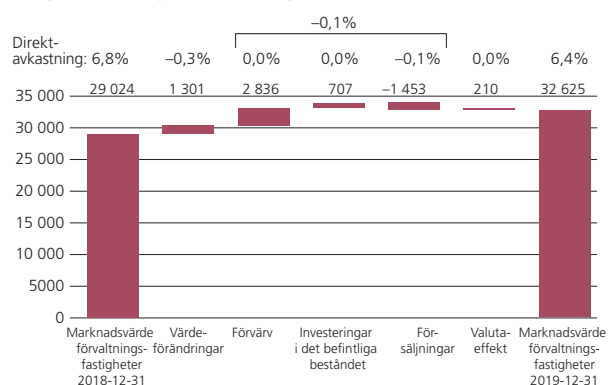
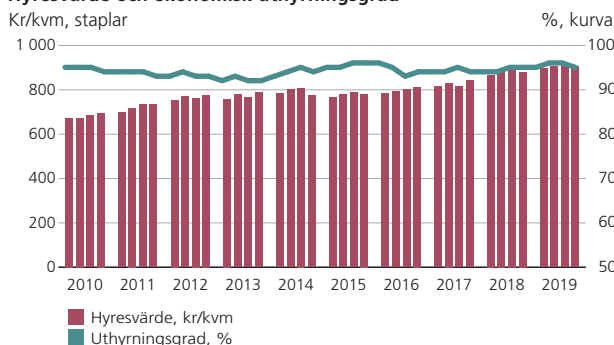
År	Hyresförluster, Mkr	Andel av omsättning, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
2010	0,1	0,0	94
2011	0,2	0,0	93
2012	2,5	0,3	93
2013	0,0	0,0	92
2014	0,2	0,0	94
2015	0,6	0,0	96
2016	0,1	0,0	94
2017	0,1	0,0	94
2018	1,6	0,1	95
2019	2,9	0,1	95

Hyresgästernas nettoinflyttning**UTHYRINGSARBETE**

Av nedanstående stapeldiagram framgår att Sagax haft en omsättningshastighet av hyresgäster om 3,7 % (4,1 %) under 2019. Omsättningstakten har beräknats som kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Diagrammet nedan över hyresgästers nettoinflyttning visar att nettoinflyttningen 2019 uppgick till 0,2 % (-0,1 %). Nettoinflyttningen har beräknats genom att nettot av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförts med genomsnittligt hyresvärde under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95 %).

Diagrammet över hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad åskådliggör hur uthyrningsgraden överstigit 90 % under perioden 2010-2019.

Hyresgästernas omsättningshastighet**Fastighetsportföljens utveckling 2019****Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad**

VAKANSGRAD**Den ekonomiska vakansgradens förändring**

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95 %) vid årsskiftet 2019/2020. Under året har vakansvärdet ökat med 93 (89) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 98 (86) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 22 (19) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 63 % (75 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors. Hyresmarknaderna i Stockholm och Helsingfors har kortare hyresduration och högre omsättning av hyresgäster vilket leder till omflyttningssvakanser.

Utgående vakansvärde uppgick till 135 (132) miljoner kronor. Förvärv av fastigheter med vakanser 2019 har ökat vakansvärdet med 23 miljoner kronor. Utgående vakansvärde har reducerats med 7 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar.

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

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 85 (49) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 4 (5) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och hyresavtal omfattande 81 (44) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 29 miljoner kronor under 2020, 38 miljoner kronor under 2021 och 15 miljoner kronor under 2022 eller därefter. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan.

Nyuthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 14 (29) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 205 (152) miljoner kronor. 67 (15) miljoner kronor avser avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej avflyttats och nyuthyrningar som ännu inte inflyttats.

Vakanser 1 januari 2020¹⁾

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	76	629 000	685	43	37 000	6 %
Helsingfors	71	580 000	613	42	50 000	9 %
Finland, universitetsstäder	67	345 000	321	10	13 000	4 %
Paris	61	275 000	282	14	13 000	5 %
Nederländerna	55	321 000	264	10	6 000	2 %
Sverige, övrigt	30	261 000	146	–	–	–
Finland, övrigt	137	328 000	223	3	10 000	2 %
Övriga Europa	56	284 000	201	12	26 000	9 %
Totalt	553	3 022 000	2 735	135	153 000	5 %

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

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2020	13
2021	2
2022	2
2023	4
2024	1
>2024	1
Totalt	22

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2020	56	29
2021	10	38
2022	4	13
2023	–	–
2024	1	1
>2024	1	1
Totalt	72	81

Vakansförändringar

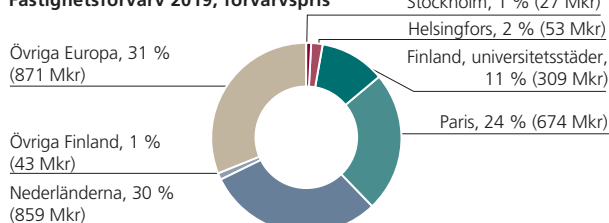
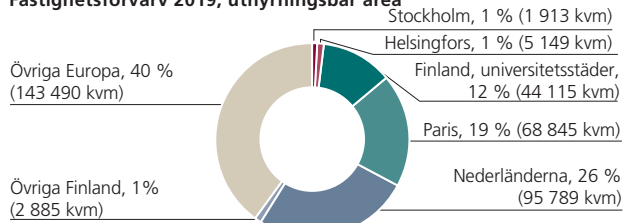
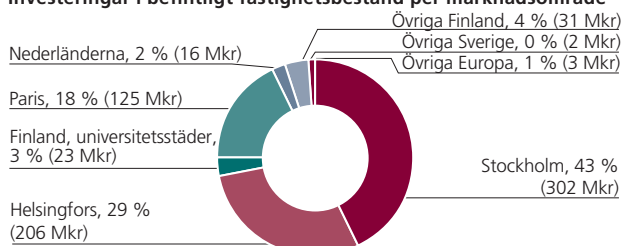
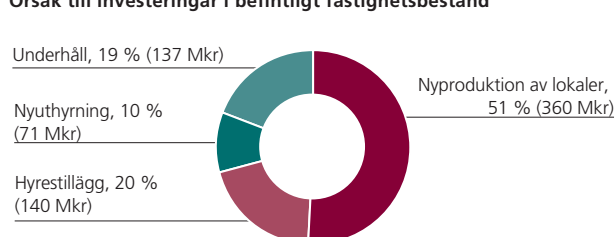
Belopp i miljoner kronor	2019	2018
Ingående vakans respektive år	132	122
Avflyttningar	93	89
Inflyttningar	–98	–86
Förändring av lämnade rabatter	4	2
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	23	6
Vakansvärde, försålda fastigheter	–7	–5
Rivning av byggnad	–14	–
Valutakursförändring	1	4
Utgående vakansvärde	135	132
Uppsagt för omförhandling	4	5
Uppsagda avtal, ej avflyttat	81	44
Nyuthyrning, ej inflyttat	–14	–29
Justerat utgående vakansvärde	205	152

SAGAX INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Sagax har under 2019 investerat 707 (454) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 302 (232) miljoner kronor i Stockholm och 206 (177) miljoner kronor i Helsingfors. 140 (51) miljoner kronor av investeringarna avsåg anpassning av lokaler för befintliga hyresgäster mot ersättning i form av ökad hyresnivå samt förlängda hyresavtal. 71 (155) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar.

360 (137) miljoner kronor investerades i nybyggnation och 137 (112) miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll. Därutöver har löpande underhåll om 84 (59) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2019.

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

Fastighetsförvärv 2019, förvärvspris**Fastighetsförvärv 2019, uthyrningsbar area****Investeringar i befintligt fastighetsbestånd per marknadsområde****Orsak till investeringar i befintligt fastighetsbestånd**

SAGAX NETTOINVESTERINGAR 2019

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2019 uppgick till 7 % av ingående fastighetsvärde, se diagram nedan. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna i genomsnitt uppgått till 13 %. Nettoinvesteringarna har beräknats som nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

SAGAX FEM STÖRSTA INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND UNDER 2019

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 324 miljoner kronor, vilket motsvarar 46 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Gjutmästaren 8 i Stockholm, 153 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.

Tikkurilantie 5 i Helsingfors, 56 miljoner kronor

Hyresgäst Anpassning om 13 600 kvadratmeter har färdigställts under året. Fastigheten förvärvades 2018 och uthyrningsbar area uppgår till 62 300 kvadratmeter och är fullt uthyrd.

Cormeilles i Paris, 44 miljoner kronor

Nybyggnation av verksamhetslokaler med tillhörande kontor om totalt 3 400 kvadratmeter. Fastigheten förvärvades i slutet av 2018 och byggnationen färdigställdes under tredje kvartalet 2019.

Tuna Äng 3 i Stockholm, 38 miljoner kronor

En tillbyggnad om 2 400 kvadratmeter frys- och torrlager har skett åt nuvarande hyresgäst som hyr hela fastigheten. Investeringen färdigställdes i slutet av 2019 och totalt omfattar fastigheten 7 200 kvadratmeter uthyrningsbar area.

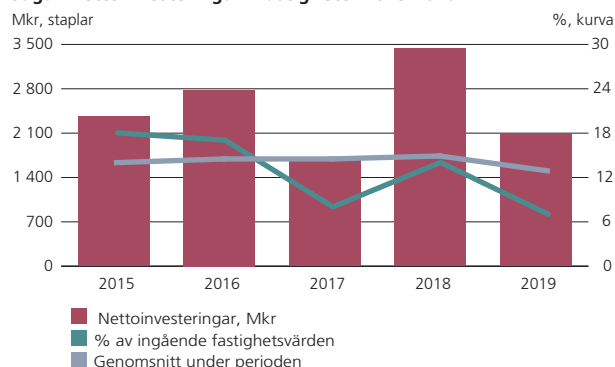
Les Ulis Prologue i Paris, 32 miljoner kronor

Nybyggnation av parkeringar om 235 parkeringsplatser som är fullt uthyrda till nuvarande hyresgäst (Renault Sport Cars). Investeringen färdigställdes under tredje kvartalet 2019.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR VID ÅRSSKIFTET

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

Det fanns pågående projekt vid årsskiftet med en beräknad investering om totalt 537 miljoner kronor varav 329 miljoner kronor investerats till och med 2019.

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter 2015-2019**Pågående projekt**

Pågående projekt överstigande 10 miljoner kronor

Fastighet	Kommun	Avseende	Projektarea, kvm	Beräknad investering, Mkr	Kvarvarande investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Veddesta 1:13	Järfälla	Fastighetsutveckling (detaljplan)	50 000	18	6	2021
Gjutmästaren 8	Stockholm	Nybyggnation	19 000	365	137	2021
Veddesta 2:20	Järfälla	Ombyggnation	11 000	20	18	2021
Varubilen 1	Stockholm	Nybyggnation	2 000	21	19	2020
Olarinluoma	Esbo	Nybyggnation	1 000	37	7	2020
Delsumma			83 000	460	187	
Pågående projekt understigande 10 miljoner kronor				77	21	2020
Totalt pågående projekt 31 december 2019				537	208	

Marknadsområde Stockholm

I Stockholm omfattade Sagax fastighetsbestånd 76 fastigheter med 629 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 685 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 4,2 år vid årets utgång.

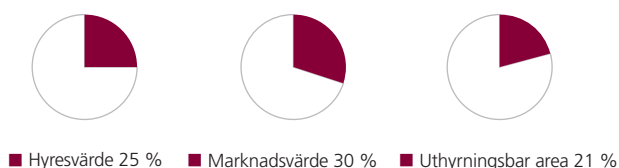
Korta fakta

	2019	2018
Antal fastigheter	76	81
Uthyrningsbar area, kvm	629 000	644 000
Hyresvärde, Mkr	685	689
Ekonomisk vakansgrad, %	6	5
Hyresduration, år	4,2	4,5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	9 840	9 822
Förvaltningsresultat, Mkr	390	330
Direktavkastning per 31 december, %	5,2	5,2

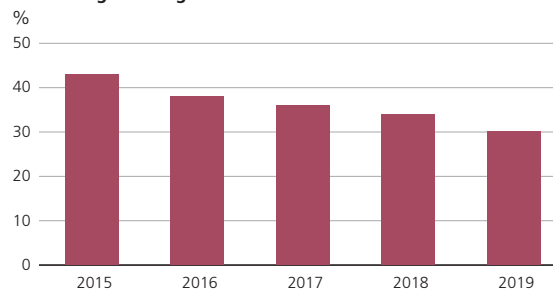
De fem största hyresgästerna motsvarande 20 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Dagab Inköp & Logistik	Dagab levererar dagligvarusortiment till butiker inom Axfoodkoncernen
ICA Fastigheter	ICA:s plocklager för näthandel av läkemedel
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. 30 % respektive 25 % av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns här. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattade 76 fastigheter med 629 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 388 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 657 (636) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 390 (330) miljoner kronor under 2019. Driftnettot ökade med 6 % till 542 (512) miljoner kronor, främst till följd av minskad vakans.

Durationen för hyresavtalen i Stockholmsområdet uppgick per 31 december 2019 till 4,2 (4,5) år. Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm har under 2019 varit 6 (6) %.

Sagax har under året tecknat 33 nya hyresavtal omfattande en uthyrningsbar area om totalt 30 000 kvadratmeter samtidigt som 33 hyresavtal om totalt 70 000 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 34 avtal om totalt 47 000 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 17 000 kvadratmeter.

Under 2019 har 302 (232) miljoner kronor investerats i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. På sidan 21 presenteras i korthet investeringar som motsvarade 191 miljoner kronor, 63 % av marknadsområdets investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2019 förvärvades fastigheten Grossisten 1 med en uthyrningsbar area om 1 900 kvadratmeter för 30 miljoner kronor, se även sidan 120. Sex fastigheter i Stockholm har avyttrats under året till Sagax joint venture Söderport för totalt 668 miljoner kronor. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgick till 22 000 kvadratmeter.



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

Marknadsområde Helsingfors

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors omfattade 71 fastigheter med 580 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 613 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 4,8 år vid årets utgång.

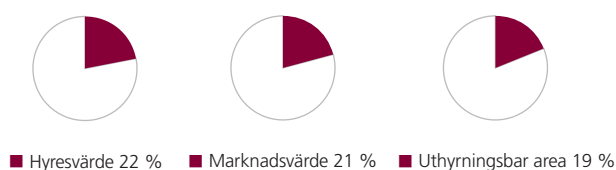
Korta fakta

	2019	2018
Antal fastigheter	71	71
Uthyrningsbar area, kvm	580 000	575 000
Hyresvärde, Mkr	613	599
Ekonomisk vakansgrad, %	7	11
Hyresduration, år	4,8	5,0
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 708	6 333
Förvaltningsresultat, Mkr	428	315
Direktavkastning per 31 december, %	6,8	6,8

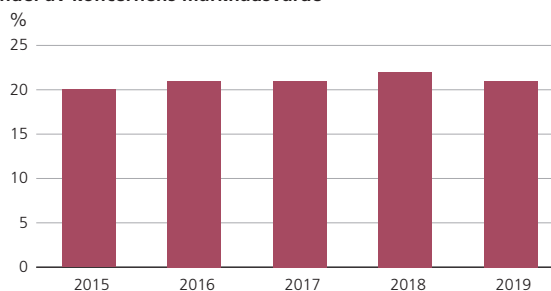
De fem största hyresgästerna motsvarande 29 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Bilia	Försäljning och service av bilar, ägd av Volvo Cars
Fujitsu	Leverantör av IT-tjänster
Kesko	Centrallager för dagligvaror
Nokia Solutions and Networks	Leverantör av mobila bredbandslösningar
Sanoma	Media- och utbildningsföretag

Andel av Sagax



Andel av koncernens marknadsvärde



Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Helsingfors omfattade vid årsskiftet 71 fastigheter med 580 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 19 % av Sagax uthyrningsbara area och 22 % 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 348 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 4,8 (5,0) år. Hyresintäkterna uppgick till 581 (512) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 428 (315) miljoner kronor under året. Driftnettot ökade med 18 % till 468 (395) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2018 och 2019 samt ersättningar av engångskaraktär.

Sagax har under 2019 investerat 206 (177) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. På sidan 21 redogörs för en investering om 56 miljoner kronor. Investeringen motsvarade 27 % av investeringarna i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd under 2019.

Sagax har under året tecknat nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 24 000 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 27 000 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 23 000 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 1 200 kvadratmeter under 2019.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2019 har fastigheten Pakkasraitti 14 om totalt 5 100 kvadratmeter uthyrningsbar area förvärvats för 53 miljoner kronor. Totalt har 259 (718) miljoner kronor investerats i marknadsområdet, motsvarande 7 % (19 %) av Sagax investering under 2019. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 120.

En fastighet med en uthyrningsbar area om 4 700 kvadratmeter avyttrades under året.

Marknadsområde Finland, universitetsstäder

Sagax fastighetsbestånd i Finland, universitetsstäder omfattade 67 fastigheter med 345 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 321 miljoner kronor.

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 4,8 år vid årets utgång.

Korta fakta

	2019	2018
Antal fastigheter	67	62
Uthyrningsbar area, kvm	345 000	304 000
Hyresvärde, Mkr	321	286
Ekonomisk vakansgrad, %	3	3
Hyresduration, år	4,8	5,4
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 148	2 732
Förvaltningsresultat, Mkr	242	150
Direktavkastning per 31 december, %	7,9	8,4

De fem största hyresgästerna motsvarande 36 % 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



Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Finland, universitetsstäder omfattade vid årsskiftet 67 fastigheter med 345 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 11 % av Sagax uthyrningsbara area och 12 % av hyresvärdet i koncernen.

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

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 299 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 4,8 år. Hyresintäkterna uppgick till 317 (249) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 242 (150) miljoner kronor under året. Driftnettoet ökade med 22 % till 249 (204) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2018 och 2019.

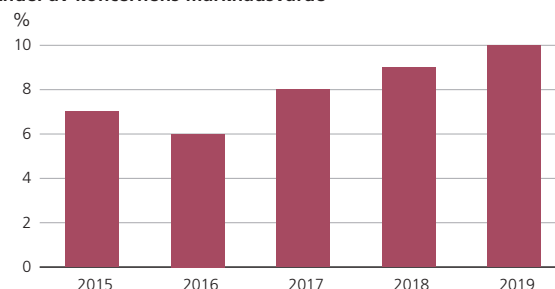
Sagax har under 2019 investerat 23 (19) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Under året har det tecknats nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 8 600 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 19 300 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 18 000 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till -9 400 kvadratmeter under 2019.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2019 har sju fastigheter förvärvats i marknadsområdet omfattande sammanlagt 44 000 kvadratmeter uthyrningsbar

Andel av koncernens marknadsvärde



area. Postikatu 3 i Åbo var den största av dem med en uthyrningsbar area om 13 200 kvadratmeter. Totalt har 332 (713) miljoner kronor investerats i marknadsområdet, motsvarande 9 % av Sagax investeringar under 2019. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 120.

Två fastigheter om totalt 700 kvadratmeter uthyrningsbar area har avyttrats i marknadsområdet under året.



Under första kvartalet 2019 förvärvades fastigheten Postikatu 3 i Åbo om 13 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och 55 200 kvadratmeter mark. Fastigheten består av lager- och logistiklokaler och har en uthyrningsgrad om 95 %.

Marknadsområde Paris

Sagax fastighetsbestånd i Paris omfattade 61 fastigheter med 275 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 282 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,1 år vid årets utgång.

Korta fakta

	2019	2018
Antal fastigheter	61	48
Uthyrningsbar area, kvm	275 000	219 000
Hyresvärde, Mkr	282	197
Ekonomisk vakansgrad, %	5	3
Hyresduration, år	5,1	5,9
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 919	1 995
Förvaltningsresultat, Mkr	164	98
Direktavkastning per 31 december, %	6,6	7,2

De fem största hyresgästerna motsvarande 31 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Assa Abloy	Lås- och säkerhetsleverantör
Enedis	Elnätsoperatör
JPG Staples	Försäljning av kontorsmaterial
Renault Sport Cars	Fordonstillverkare
SUEZ Group	Återvinnings- och avfallshanteringsföretag

Andel av Sagax



Vid utgången av 2019 hade Sagax 61 fastigheter med 275 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i marknadsområde Paris. Det utgör 9 % av uthyrningsbar area och 10 % av hyresvärdet i koncernen.

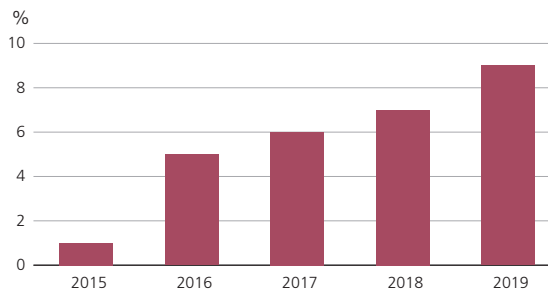
FÖRVALTNING

Marknadsområdets hyresintäkter var vid årsskiftet fördelade på 276 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,1 (5,9) år. Hyresintäkterna uppgick till 242 (168) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 164 (98) miljoner kronor under året. Driftnettot ökade med 40 % till 181 (129) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2018 och 2019.

Sagax har under 2019 investerat 125 (8) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat 48 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 28 500 kvadratmeter samtidigt som åtta hyresavtal om totalt 16 300 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 37 avtal om totalt 20 400 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 8 100 kvadratmeter under 2019.

Andel av koncernens marknadsvärde



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2019 har 16 fastigheter förvärvats i Paris för 674 miljoner kronor. Sammanlagt omfattade förvärven 65 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 120.



Sagax har under andra kvartalet 2019 förvärvat en fastighet i Trappes omfattande 6 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 12 000 kvadratmeter mark. Fastigheten är belägen 25 km sydväst om Paris.



Nybyggnation om 3 400 kvadratmeter uthyrningsbar area i Cormeilles-en-Parisis färdigställdes under fjärde kvartalet 2019. Fastigheten är belägen 15 kilometer norr om Paris och består av lager- och verksamhetslokaler.

Marknadsområde Nederländerna

Sagax fastighetsbestånd i Nederländerna omfattade 55 fastigheter med 321 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 264 miljoner kronor.

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 6,3 år vid årets utgång.

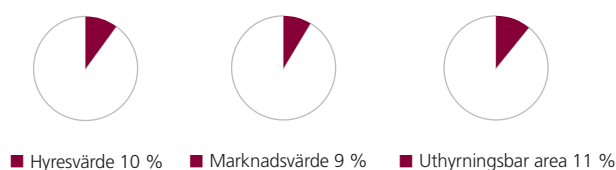
Korta fakta

	2019	2018
Antal fastigheter	55	33
Uthyrningsbar area, kvm	321 000	222 000
Hyresvärde, Mkr	264	168
Ekonomisk vakansgrad, %	4	5
Hyresduration, år	6,3	6,3
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 982	1 817
Förvaltningsresultat, Mkr	184	81
Direktavkastning per 31 december, %	7,4	8,5

De fem största hyresgästerna motsvarande 26 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Continental Bakeries	Bagerikoncern
Engie Services	Leverantör av tekniktjänster
PON Group	Handels- och serviceföretag
Somfy	Tekniklösningar för hem och byggnader
Tyco Building Services Products	Installation av brand- och säkerhetsskydd

Andel av Sagax



Fastighetsbeståndet i marknadsområde Nederländerna omfattade vid årsskiftet 55 fastigheter med 321 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 11 % av Sagax uthyrningsbara area och 10 % av hyresvärdet.

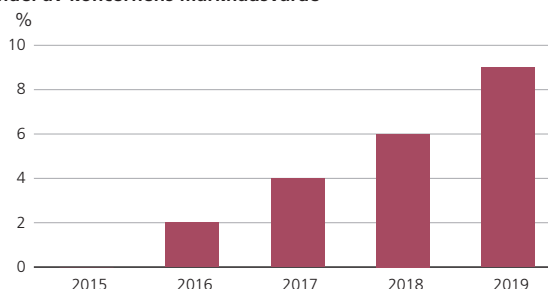
FÖRVALTNING

Vid årsskiftet var marknadsområdets hyresvärde fördelat på 130 hyresavtal med en genomsnittlig hyresduration om 6,3 (6,3) år. Hyresintäkterna under året uppgick till 212 (126) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 184 (81) miljoner kronor. Driftnettot ökade med 47 % till 181 (123) miljoner kronor, beroende på fastighetsförvärv under 2018 och 2019.

Sagax har under 2019 investerat 16 (4) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat elva nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 15 500 kvadratmeter samtidigt som sju hyresavtal om totalt 1 600 kvadratmeter har förlängts. Nio uppsägningar har mottagits under året med en uthyrningsbar area om totalt 6 200 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 9 300 kvadratmeter under 2019.

Andel av koncernens marknadsvärde



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2019 har 22 fastigheter förvärvats i Nederländerna omfattande sammanlagt 96 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Totalt förvärvades fastigheter för 859 miljoner kronor i marknadsområdet, motsvarande 30 % av Sagax investeringar under 2019. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 120.



Under tredje kvartalet 2019 förvärvades fastigheten Versterkerstraat 10 i Almere med en uthyrningsbar area om 11 000 kvadratmeter. Fastigheten är belägen 30 kilometer från Amsterdam och omfattar totalt 26 000 kvadratmeter mark.

Marknadsområde Sverige, övrigt

Sagax hade den 31 december 2019 ett fastighetsbestånd omfattande 30 fastigheter med 261 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i marknadsområdet. Hyresvärdet uppgick till 146 miljoner kronor. Under 2019 såldes 17 fastigheter. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 8,3 år.

Korta fakta

	2019	2018
Antal fastigheter	30	47
Uthyrningsbar area, kvm	261 000	407 000
Hyresvärde, Mkr	146	213
Ekonomisk vakansgrad, %	0	1
Hyresduration, år	8,3	9,3
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 828	2 392
Förvaltningsresultat, Mkr	126	156
Direktavkastning per 31 december, %	7,4	8,2

De fem största hyresgästerna motsvarande 80 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

Assemblin El	Elgrossist och elentreprenör
BE Group	Stålgrossist
Gambro Lundia	Medicintekniska produkter, ägd av Baxter
Optimera	Byggvaruhuskedja ägd av Saint Gobain
Södra	Skogsindustri

Andel av Sagax



Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet omfattade vid årets utgång 30 fastigheter med 261 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 9 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 5 % av hyresvärdet. I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet återfinns bland annat Gambros huvudkontor i Lund och BE Groups centrallager i Norrköping.

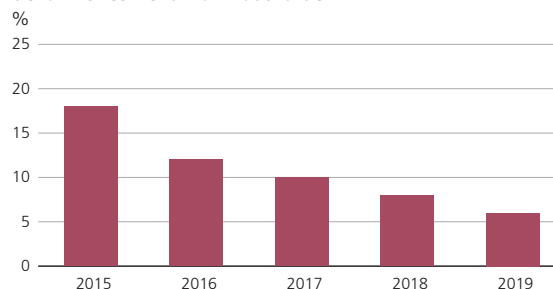
FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 28 hyresavtal. Hyresintäkterna uppgick till 195 (206) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 126 (156) miljoner kronor under 2019. Driftnettot minskade med 5 % till 185 (195) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsavyttringar under året.

Sagax har inte tecknat några nya hyresavtal under 2019. Ett avtal om 8 400 kvadratmeter har sagts upp och ett avtal om 8 700 kvadratmeter har förlängts under året. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 8,3 (9,3) år. Den absoluta merparten av marknadsområdets fastigheter är uthyrda med triple netavtal.

Under 2019 har totalt 2 (3) miljoner kronor investerats i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Andel av koncernens marknadsvärde



FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2019 har inga fastigheter förvärvats i marknadsområdet.

Under året har 17 fastigheter med en uthyrningsbar area om 146 000 kvadratmeter avyttrats, se sidan 122. Åtta av fastigheterna avyttrades till Fastighetsbolaget Emilshus AB som erlade köpeskillingen i form av nyemitterade aktier. Sagax ägande i Emilshus uppgår till 25 %, se sidan 41.

Marknadsområde Finland, övrigt

Marknadsområdet omfattade 137 fastigheter med 328 000 kvadratmeter uthyrningsbar area vid årets utgång. Hyresvärdet uppgick till 223 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,5 år vid årets utgång.

Korta fakta

	2019	2018
Antal fastigheter	137	150
Uthyrningsbar area, kvm	328 000	338 000
Hyresvärde, Mkr	223	226
Ekonomisk vakansgrad, %	1	2
Hyresduration, år	5,5	5,4
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 634	2 373
Förvaltningsresultat, Mkr	184	161
Direktavkastning per 31 december, %	7,7	8,4

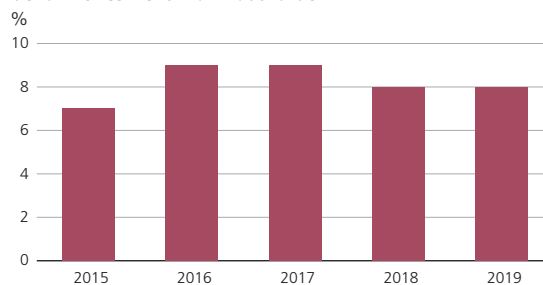
De fem största hyresgästerna motsvarande 74 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

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

Andel av Sagax



Andel av koncernens marknadsvärde



I Finland, övrigt omfattade Sagax fastighetsbestånd 137 fastigheter med 328 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 11 % av Sagax uthyrningsbara area och 8 % av hyresvärdet i koncernen.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 165 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,5 år. Den absoluta merparten av hyresavtalen är triple netavtal.

Hyresintäkterna uppgick till 233 (226) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 184 (161) miljoner kronor. Driftnettot 2019 minskade med 2 % till 210 (214) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsavyttringar under året.

Under 2019 har Sagax tecknat fyra avtal omfattande 5 800 kvadratmeter samtidigt som ett hyresavtal om 2 600 kvadratmeter förlängts. Åtta uppsägningar om sammanlagt 5 300 kvadratmeter har mottagits. Nettouthyrningen i marknadsområdet var följaktligen 500 kvadratmeter.

Sagax har under 2019 investerat 31 (10) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

En fastighet med en uthyrningsbar area om 1 500 har förvärvats i marknadsområdet under året.

14 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 11 800 kvadratmeter har avyttrats inom marknadsområdet under 2019, se sidan 122.

Marknadsområde Övriga Europa

I Spanien, Tyskland, Danmark och Frankrike exklusive Paris, hade Sagax den 31 december 2019 ett fastighetsbestånd omfattande 56 fastigheter med 284 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Under 2019 förvärvades 35 fastigheter i Spanien.

Korta fakta

	2019	2018
Antal fastigheter	56	20
Uthyrningsbar area, kvm	284 000	140 000
Hyresvärde, Mkr	201	131
Ekonomisk vakansgrad, %	6	1
Hyresduration, år	10,9	14,5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 565	1 560
Förvaltningsresultat, Mkr	129	93
Direktavkastning per 31 december, %	6,1	7,5

De fem största hyresgästerna motsvarande 59 % av marknadsområdets hyresvärde i bokstavsordning

AdeA	Global dokumenthantering
Baxter	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Bernard	Kontorsmaterial. Ägs av Staples
SGEL	Tryckeri samt försäljning av tryckta medier
Volvo	Serviceanläggningar för lastbilar

Marknadsområde Övriga Europas fastighetsbestånd

Land	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area	Andel
Danmark	2	6 500	2 %
Tyskland	5	64 000	23 %
Frankrike exklusive Paris	14	79 200	28 %
Spanien	35	133 900	47 %
Summa	56	283 600	100 %

Andel av Sagax



■ Hyresvärde 7 % ■ Marknadsvärde 8 % ■ Uthyrningsbar area 9 %

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Övriga Europa omfattar 56 fastigheter med 283 500 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 9 % av Sagax uthyrningsbara area och 7 % av hyresvärdet.

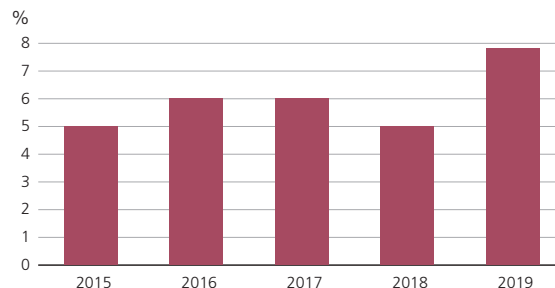
De totala investeringarna i marknadsområdet inklusive fastighetsförvärv uppgick till 874 (108) miljoner kronor, motsvarande 25 % av koncernens investeringar under 2019.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 88 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,9 (14,5) år. Hyresintäkterna uppgick till 144 (123) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 129 (93) miljoner kronor. Driftnetto 2019 ökade med 17 % till 133 (114) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv under 2018 och 2019.

Sagax har under året tecknat två nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 3 900 kvadratmeter samtidigt som ett hyresavtal om 1 300 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp två avtal om totalt 2 800 kvadratmeter

Andel av koncernens marknadsvärde



vilket betyder att nettouthyrningen i Övriga Europa uppgick till 1 100 kvadratmeter under 2019.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2019 har 36 fastigheter förvärvats i marknadsområdet för sammanlagt 871 miljoner kronor. Sammanlagt omfattar förvärven 143 500 kvadratmeter uthyrningsbar area. Inga fastigheter har avyttrats i marknadsområdet under året. Läs mer om fastighetsförvärv på sidan 120.



Under tredje kvartalet 2019 förvärvades en fastighet i Granollers om 7 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är belägen 30 kilometer norr om Barcelona och är fullt uthyrd till en hyresgäst inom tillverkningsindustrin.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

*Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 32 625 miljoner kronor per 31 december 2019.
Sagax direktavkastning och vägda direktavkastningskrav 2019
uppgick till 6,4 % respektive 6,6 %.*

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 553 (512) fastigheter uppgick den 31 december 2019 till 32 625 (29 024) miljoner kronor. Förändringen av fastigheternas redovisade värde under 2019 förklaras nedan. Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras på antaganden om framtida utveckling för en rad olika parametrar.

Nettoinvesteringarna under 2019 uppgick till 2 090 (3 437) miljoner kronor eller 7 % (14 %) av ingående fastighetsvärde. Utöver detta har förändrade omräkningskurser från utländsk valuta påverkat värdet med 209 (551) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för fastigheterna har varit positiv sedan 2010. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,6 % (7,1 %) per 31 december 2019.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 301 (1 265) miljoner kronor.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Fastighetsportföljens värde har stigit med 337 (461) 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 965 (804) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på fastighetsmarknaden. Marknadsvärdeförändringen motsvarar 3,0 % av fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång.

Akkumulerade orealiserade värdeförändringar de senaste tio åren redovisas i not 28 på sidan 109.

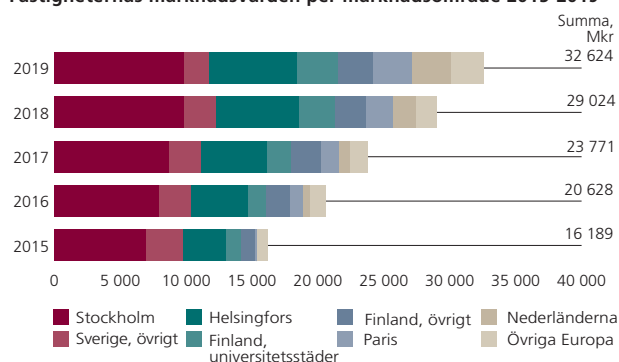
SAGAX FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax värdemässigt tio största fastigheter uppgick per 31 december 2019 till 6,5 (6,0) miljarder kronor. Detta motsvarade 20 % (21 %) av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio högst värderade fastigheter, sorterade i bokstavsordning, presenteras i tabell på sidan 33.

EXTERNA MARKNADSVÄRDERINGAR

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Sagax valt att använda oberoende värderingsföretag. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar majoriteten av Sagax fastigheter.

Fastigheternas marknadsvärden per marknadsområde 2015-2019



Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Redovisat värde 31 december 2018	29 024	512
Förvärv av fastigheter	2 836	84
Investeringar i befintligt bestånd	707	
Försäljning av fastigheter	-1 453	-44
Avstyckning fastighet	-	1
Valutaomräkningseffekt	209	
Värdeförändring	1 301	
Fastighetsbestånd 31 december 2019	32 625	553

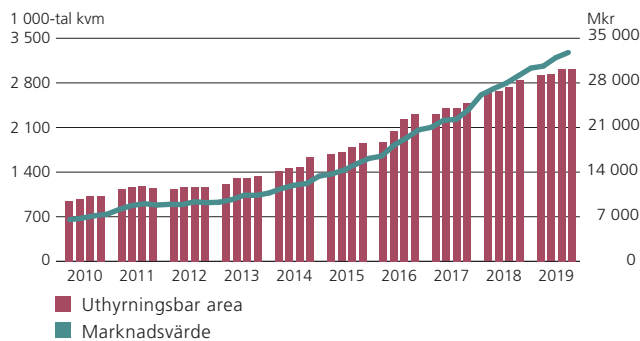
Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2019
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	674
Avflyttningar/Omförhandlingar	-337
Allmän marknadsvärdeförändring	965
Totalt	1 301

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 anlitats vid årsskiftet och hur många fastigheter som värderats av dem. Värderingsmetodik och analyser redovisas på sidan 94.

Fastigheternas marknadsvärde och area



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

Marknadsområde	Vägt direktavkastningskrav	Hyresduration, år	Vägt kalkylränta kassaflöde	Andel av marknadsvärde
Stockholm	5,7 %	4,2	7,6 %	20 %
Helsingfors	6,8 %	4,8	8,3 %	28 %
Finland, universitetsstäder	7,7 %	4,8	8,7 %	32 %
Paris	6,9 %	5,1	8,3 %	26 %
Nederländerna	7,1 %	6,3	6,3 %	35 %
Sverige, övrigt	6,8 %	8,3	8,7 %	44 %
Finland, övrigt	7,2 %	5,5	7,3 %	36 %
Övriga Europa	7,2 %	10,9	6,7 %	55 %
Genomsnitt	6,6 %	5,5	7,8 %	30 %

Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Land	Andel av externa värderare
Savills Sweden	Sverige	20 %
Peltola & Co	Finland	52 %
Savills Immobilien	Tyskland	1 %
Jones Lang LaSalle	Nederländerna	10 %
Cushman & Wakefield RED	Danmark	0 %
Savills France	Frankrike	14 %
Jones Lang LaSalle	Frankrike	0 %
Savills Aguirre Newman	Spanien	3 %
Totalt		100 %

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Gjutmästaren 8	Stockholm, Sverige	–
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 9 A	Vanda, Finland	52 800
Tikkurilantie 5	Vanda, Finland	62 300
Totalt		511 400

Finansiering

Eget kapital uppgick till 19 257 miljoner kronor vid utgången av 2019. De räntebärande skulderna uppgick till 17 519 miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 44 %.

Räntetäckningsgraden uppgick till 492 %. Bolaget har en rating om Baa3 med "stable outlook" från 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 40 154 (33 690) miljoner kronor vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 91 % (92 %) av Sagax finansiering vid årets slut.

De finansiella kostnaderna uppgick till 470 (481) miljoner kronor inklusive räntekomponent hänförlig till IFRS 16 Leasing om 24 (-) miljoner kronor och utgjorde verksamhetens största kostnad. För 2019 uppgick räntetäckningsgraden till 492 % (421 %) och belåningsgraden till 44 % (47 %) 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 3,5 (3,0) år vid årsskiftet. Räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,8 (3,6) år vid årsskiftet vilket bedöms medföra låg refinansieringsrisk med beaktande av bolagets belåningsgrad och ställning i övrigt. Under 2020 ska totalt 182 (312) miljoner kronor återbetalas, motsvarande 1 % (2 %) av de räntebärande skulderna vid utgången av 2019.

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.

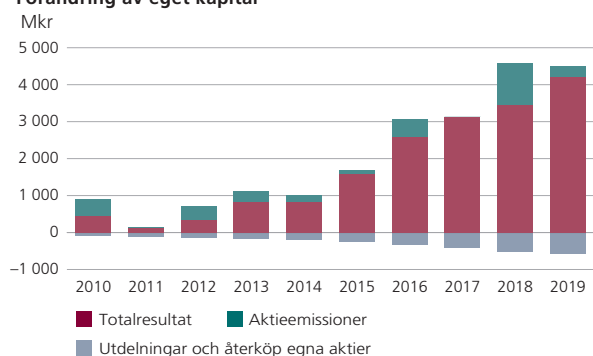
EGET KAPITAL

Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Det egna kapitalet uppgick till 19 257 (15 416) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 48 % (46 %).

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2019 på fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Totalt fanns netto 26 833 544 A-aktier, 292 157 867 B-aktier, 107 800 000 D-aktier och 16 784 028 preferensaktier utestående. Innehav av återköpta egna aktier uppgick härutöver till 2 000 000 B-aktier. I nedanstående diagram redovisas förändringar av eget kapital sedan 2010 med angivande av orsaker till förändringarna.

Eget kapital per aktie den 31 december 2019 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 2019 uppgick eget kapital till 46,86 (35,70) 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 43 % (47 %) av bolagets finansiering vid årsskiftet. De räntebärande skulderna består dels av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter, dels av sex börsnoterade icke säkerställda obligationslån om totalt 12 070 (8 718) miljoner kronor varav 10 220 (5 138) i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program, dels av ett icke säkerställt företagscertifikatprogram om 1 192 (1 505) miljoner kronor. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, HSBC, Société Générale, ING samt Danske Bank. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 17 519 (15 763) miljoner kronor varav 13 557 (10 355) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2019 ökat främst till följd av fastighetsförvärv i Nederländerna, Spanien och Frankrike. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 124 (241) miljoner kronor under 2019. Periodiserade upplåningskostnader om 82 (80) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande

skulder redovisas därför till 17 437 (15 683) miljoner kronor i balansräkningen.

Nettoskuld i förhållande till verksamhetens intjäning kan mätas som Nettoskuld/EBITDA. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 6,6 (7,4) gånger EBITDA för 2019, se diagram nedan. Nettoskulden uppgick till 15 232 (14 812) miljoner kronor och beräknas som räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar om 511 (6) miljoner kronor, likvida medel om 86 (73) miljoner kronor och börsnoterade aktier om 1 690 (872) miljoner kronor. EBITDA uppgick till 2 292 (1 991) miljoner kronor och beräknas som driftnetto om 2 133 (1 869) miljoner kronor med avdrag för kostnader för central administration om 122 (132) miljoner kronor och med tillägg av erhållen utdelning om 281 (254) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag.

Åtaganden i låneavtal

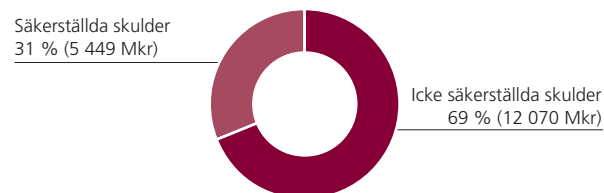
Banklån

Banklånen motsvarade 13 % (19 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Banklånen uppgick till 4 257 (5 540)

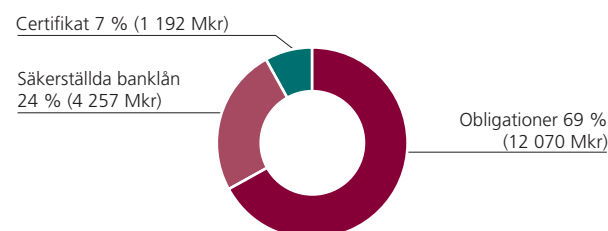
Finansiella nyckeltal

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2019 31 dec	2018 31 dec
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	39 %	44 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	5,3 x	4,3 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	14 %	21 %
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook

Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld



Finansieringskällor



Förändring av räntebärande skulder

Belopp i miljoner kronor	
Räntebärande skulder 31 december 2018	15 763
Refinansieringar	7 366
Amorteringar	-5 734
Valutakursförändring	124
Räntebärande skulder 31 december 2019	17 519
Periodiserade upplåningskostnader	-82
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2019	17 437

Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



miljoner kronor. Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som låntagaren ska uppfylla. Vid brott mot åtagandena kan banken begära att Sagax ska återbetala lånet i förtid. Åtagandena utgörs typiskt av vissa finansiella nyckeltal som måste uppfyllas. Exempel på åtaganden är att belåningsgraden ska understiga en specifik nivå eller att räntetäckningsgraden ska 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 ska 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 37 % (29 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Obligationslånen uppgick till 12 070 (8 718) miljoner kronor. Obligationer emitterade inom ramen för bolagets EMTN-program är inregistrerade vid Euronext Dublin och övriga obligationer på privatobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Under 2019 emitterades obligationslån om totalt motsvarande 5 031 miljoner kronor. Emissionerna uppgick sammantaget till 750 miljoner svenska kronor respektive 408 miljoner euro. Samtidigt förtidsinlöstes under året obligationslån om totalt 1 753 miljoner kronor. De förtidslösta obligationslånen utgjordes av ett lån om 600 miljoner svenska kronor och två lån om 80 miljoner euro respektive 30 miljoner euro. 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 ska vara marknadsnoterade och att bolaget ska 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 ska understiga 65 % av totala tillgångar, att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 gånger samt att säkerställda skulder ska 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 1 192 (1 505) miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,2 (0,2) år. Utestående certifikat motsvarade 4 % (5 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet.

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

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax ska bedrivas. Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Sagax får ta. Målsättningen för finansförvaltningen ska 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 16 052 (13 866) miljoner kronor motsvarande 92 % (88 %) av de totala räntebärande skulderna. De redovisade kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 385 (1 817) miljoner kronor motsvarande 8 % (12 %) av de räntebärande skulderna, varav 1 192 (1 505) miljoner kronor avsåg certifikat. Företagscertifikat kan aldrig vara längre än 364 dagar och redovisas därför alltid som kortfristiga. Kapitalbindning avseende 2020 enligt tabell på sidan 37 uppgick till 123 miljoner kronor, motsvarande 1 % av de räntebärande skulderna. Företagscertifikat om 1 192 miljoner kronor redovisas i denna tabell med förfall 2023 då de vid varje tillfälle täcks av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter som förfaller 2023.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker finansieringsbehovet på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och vanliga banklån som avtalsenligt ska 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 3,8 (3,6) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna var pantbrev om sammanlagt 10 511 (11 039) miljoner kronor pantsatta vid årsskiftet. Ingen bankinlåning (–) 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 marknadsräntorna 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 15 981 (11 336) miljoner kronor motsvarande 91 % (72 %) av bolagets räntebärande skulder. Fasträntelån och räntederivat i euro uppgick till 12 878 (8 658) motsvarande 95 % (83 %) av räntebärande skulder.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 3,5 (3,0) 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 1,9 % (2,2 %) 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 är förändringen att lägre lånemarginaler minskat räntenivån med 0,3 procentenheter medan övriga faktorer är oförändrade.

Räntederivat

Sagax räntederivat om sammanlagt 6 260 (6 198) miljoner kronor i nominellt värde, motsvarande 80 % (58 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor, begränsade följaktligen ränterisken den 31 december 2019.

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

Nominella ränteswappar

En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor eller Euribor) och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Sagax erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erläggs. En ränteswap kan ingås med olika löptider, till exempel 2, 5 eller 10 år. De nominella ränteswapparna hade på bokslutsdagen en genomsnittlig löptid om 4,2 (3,7) år. Vid årsskiftet omfattade ränteswapparna ett nominellt belopp om 2 009 (2 471) miljoner kronor, motsvarande 32 % (40 %) av räntederivaten. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Räntetak

Räntetaken innebär att bolaget betalar en rörlig ränta som kan ändras men inte överstiga en i förväg bestämd räntenivå (strikeränta). Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna. Räntetaken omfattade 4 251 (3 728) miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. Motsvarande 2 681 (2 158) av räntetaken var denominerade i euro. Vid årsskiftet hade räntetaken en genomsnittlig löptid om 2,4 (2,8) år och en genomsnittlig strikeränta om 1,9 % (2,0 %). För räntetak i svenska kronor var den genomsnittliga löptiden 1,5 (2,5) år med 2,3 % (2,3 %) i genomsnittlig strikeränta och för räntetak i euro 2,9 (3,0) år respektive 1,7 % (1,7 %).

Värdering av räntederivat

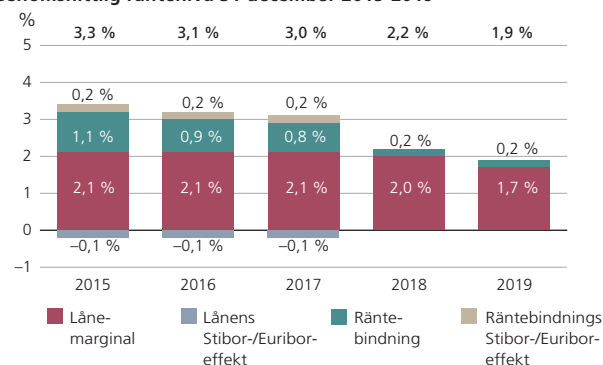
I enlighet med redovisningsreglerna ska räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning med respektive motpart.

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

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2019

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2020	1 932	1,6 %	11 %	123	1 %
2021	1 299	1,6 %	7 %	1 796	10 %
2022	1 271	1,9 %	7 %	1 250	7 %
2023	2 488	1,8 %	14 %	4 879	28 %
2024	224	1,6 %	1 %	5 217	30 %
>2024	10 305	2,1 %	59 %	4 254	24 %
Summa/ genomsnitt	17 519	1,9 %	100 %	17 519	100 %

Genomsnittlig räntenivå 31 december 2015-2019



Övriga finansiella kostnader

I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår kostnader vilka periodiseras över respektive facilitets löptid. Dessa kostnader kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångsersättningar till kreditgivare. Per 31 december 2019 fanns 82 (80) miljoner kronor i periodiserade upplåningskostnader redovisade som en reduktion av räntebärande skulder i Sagax balansräkning.

Under 2019 kostnadsfördes totalt 39 (46) miljoner kronor av periodiserade upplåningskostnader. Som övriga finansiella kostnader räknas även kostnader för lånelöften hos kreditinstitut. Kostnader för dessa lånelöften under 2019 uppgick till 25 (17) miljoner kronor. Förtidslösen av fyra obligationer medförde engångskostnader om 30 miljoner kronor.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick till 3 459 (2 591) miljoner kronor motsvarande 9 % (8 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader samt leaseskulder i enlighet med IFRS 16.

Rörelsekapital

Det är Sagax uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet för den närmaste tolv månadersperioden är tillräckligt för de aktuella behoven. Med rörelsekapital avses här möjlighet att

få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Den löpande verksamheten binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter och inklusive börsnoterade aktier uppgick den 31 december 2019 till 140 (–1 059) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 4 845 (3 392) miljoner kronor. Vid årsskiftet fanns avtal med SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank, ING och Société Générale om revolverande kreditfaciliteter om totalt 4 984 (4 529) miljoner kronor, varav 4 519 (3 122) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB, Nordea, Swedbank, HSBC och ING om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 457 (454) miljoner kronor varav 325 (269) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöftena.

Sagax innehav av börsnoterade aktier uppgick till 1 690 (872) miljoner kronor och bestod huvudsakligen av aktier i NP3 Fastigheter AB och Nyfosa AB.

SAGAX KASSAFLÖDE UNDER 2019

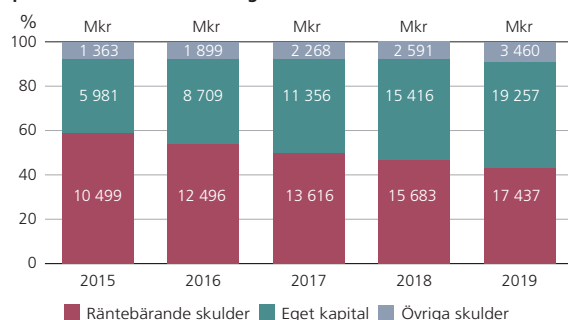
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 795 (1 490) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint

Räntederivat 31 december 2019

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2020	400	–	2,1 %
2021	1 299	–	1,7 %
2022	1 271	–12	1,8 %
2023	2 238	–20	1,5 %
2024	224	–	0,8 %
>2024	829	–86	2,2 %
Summa/genomsnitt	6 261	–117	1,8 %

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

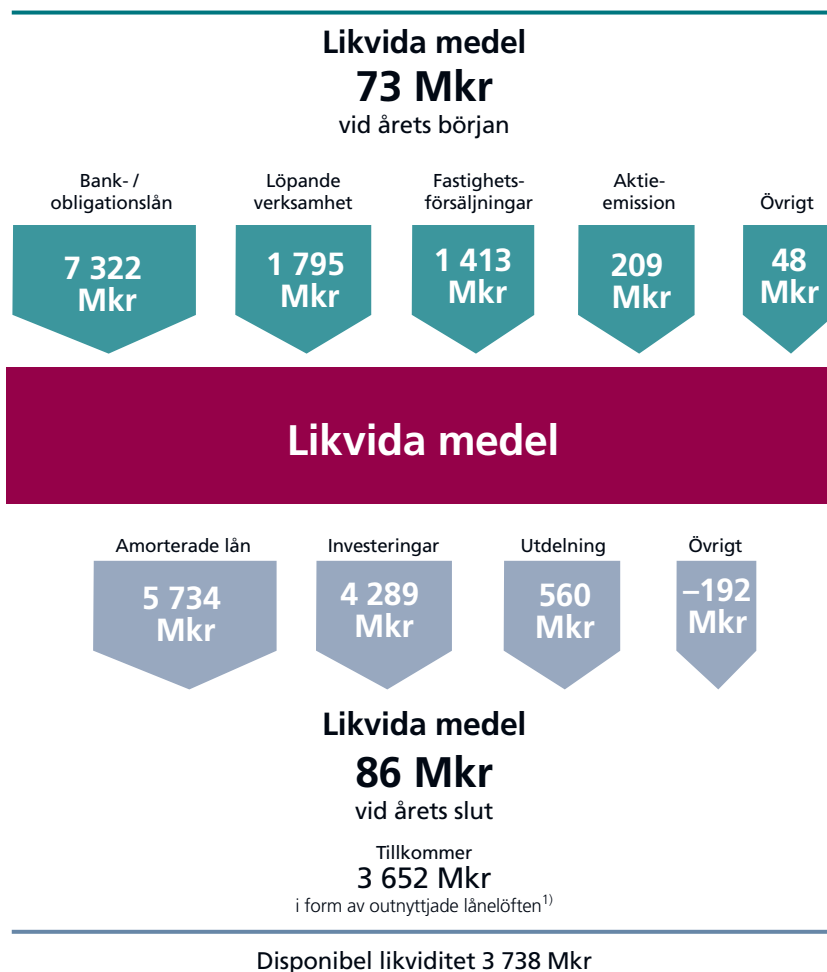
Kapitalstrukturens utveckling



venture och intresseföretag 2019 delvis återinvesterats i dessa verksamheter. Under året erhöles totalt 281 (254) miljoner kronor i utdelning från joint venture och intresseföretag, vilken inkluderats i det redovisade kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med netto 16 (100) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –3 051 (–3 771) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde netto 1 252 (2 195) miljoner kronor under året varav 7 322 (8 487) miljoner kronor till följd av upptagna lån. Totalt 5 734 (6 707) miljoner kronor i amorteringar belastade kassaflödet från finansieringsverksamheten och 560 (479) miljoner kronor betalades i utdelning till aktieägarna under året. Sammantaget har likvida medel förändrats med 13 (13) miljoner kronor under 2019, se kassaflödesanalys på sidan 76.



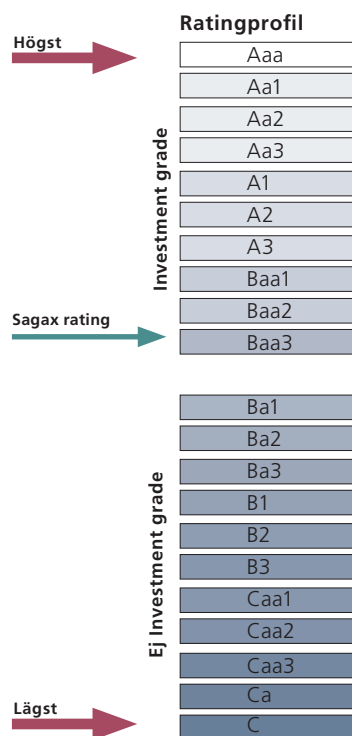
1) Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 1 192 miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet.

KREDITRATING

Sagax har en rating från Moody's Investor Services om Baa3 med "stable outlook". Den erhållna ratingen 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. Ratingen återspeglar bland annat att Sagax är verksamt på stora stabila fastighetsmarknader.

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 kapital-durationer.

RATINGSKALA – MOODY'S INVESTORS SERVICE

Joint venture och intresseföretag

Joint venture och intresseföretag bidrog med sammanlagt 441 miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2019, samtidigt som 281 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. Därutöver äger Sagax 25 % av Fastighetsbolaget Emilshus AB samt 20 % av rösterna och 14 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB.

Sagax andel av förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag under året uppgick till 441 (312) miljoner kronor. Bolagets andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 695 (635) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -5 (42) miljoner kronor under året. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint venture och intresseföretag uppgick till 5 693 (3 286) miljoner kronor varav 4 939 (2 837) miljoner kronor redovisas som andelar enligt kapitalandelsmetoden och därtill hörande finansiellt instrument redovisas till 754 (449) miljoner kronor efter marknadsvärdering.

NP3 FASTIGHETER AB

NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning

främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 358 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 11,4 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 131 miljoner kronor per 31 december 2019. NP3 Fastigheter AB är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Mer information om NP3 Fastigheter AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se

FASTIGHETSBOLAGET EMILSHUS AB

Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i Småland. Emilshus finns på tillväxtorter och lägger stor vikt vid lokal närvaro. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal tecknade av hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga. Fastighetsbeståndet omfattade 44 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1,5 miljarder kronor och ett hyresvärde om 137 miljoner kronor per 31 december 2019. Mer information om Fastighetsbolaget Emilshus finns tillgänglig på bolagets hemsida, www.emilshus.com

Sagax intresseföretag

	Fastighetsbolaget Emilshus AB	NP3 Fastigheter AB
	2019 jan-dec	2019 jan-dec
Sagax ägarandel, %	25	20
Hyresvärde, Mkr	137	1 131
Hyresintäkter, Mkr	90	1 006
Förvaltningsresultat, Mkr	46	494
Årets resultat, Mkr	93	789
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	2	33
	2019 31 dec	2019 31 dec
Antal fastigheter	44	358
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	1 543	11 402
Uthyrningsbar area, kvm	215 722	1 350 000
Hyresduration, år	5	4,2
Ekonomisk vakansgrad, %	3	7
Räntebärande skulder, Mkr	1 002	6 984
Kapitalbindning, år	2,2	2,2
Räntebindning, år	ET	2,4
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	3	-36
Sagax redovisade andelsvärde, Mkr	179	1 134

Söderport

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 192 (142) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2019.

Motsvarande 68 % av Söderports hyresvärde om 835 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2019. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 33 (26) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 4 % (4 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 9 (6) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 94 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid årets slut.

Under 2019 har 79 nya hyresavtal tecknats med en total uthyrningsbar area om 43 000 kvadratmeter. Hyresgäster har under året sagt upp 48 hyresavtal om totalt 18 000 kvadratmeter. Nettouthyrning uppgick följaktligen till 25 000 kvadratmeter. Under 2019 har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 26 000 kvadratmeter.

Under året har 18 fastigheter förvärvats för 1 520 miljoner kronor varav nio från Nyfosa och Sagax. De förvärvade fastig-

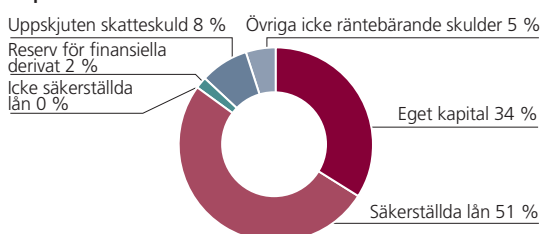
heterna har en en uthyrningsbar area om 85 000 kvadratmeter. I det befintliga fastighetsbeståndet har 355 miljoner kronor investerats under året. Söderport har under perioden avyttat tio fastigheter till Nyfosa med en sammanlagd uthyrningsbar area om 64 600 kvadratmeter samt sex fastigheter i Göteborg till Torslanda Property Investment AB (TPI) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 145 000 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgår till 170 miljoner kronor. TPI erlade 965 miljoner kronor av köpeskillingen i form av nyemitterade TPI-aktier. Genom emissionen har Söderports ägarandel i TPI ökat från 28,6 % till 78,4 % och TPI ingår som dotterbolag i Söderports koncernredovisning.

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.

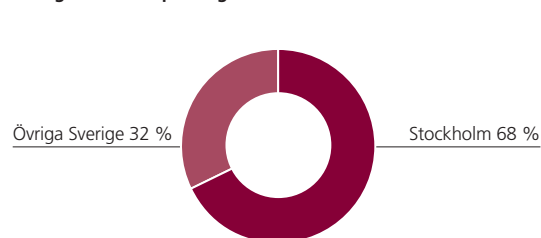
Direktavkastningen uppgick till 5,8 % (5,8 %) under 2019.

Söderports räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 5 828 (3 907) miljoner kronor med en genomsnittlig vägd kapitalbindning om 4,5 (1,5) år. Genomsnittlig vägd räntebindning uppgick till 3,1 (3,2) år.

Kapitalstruktur 31 december 2019



Fastighetsvärde per segment 31 december 2019



Sagax joint venture

	Söderport	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Sagax ägarandel, %	50	50
Hyresintäkter, Mkr	708	585
Hyresvärde, Mkr	835	674
Förvaltningsresultat, Mkr	384	285
Årets resultat, Mkr	929	854
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	188	142

	2019 31 dec	2018 31 dec
Antal fastigheter	80	70
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	10 853	7 683
Uthyrningsbar area, kvm	761 000	686 000
Hyresduration, år	4,6	5,0
Ekonomisk vakansgrad, %	4	4
Räntebärande skulder, Mkr	5 828	3 907
Kapitalbindning, år	4,5	1,5
Räntebindning, år	3,1	3,2
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-208	-222
Sagax redovisade andelsvärde, Mkr	1 804	1 513

Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, Mkr
Stockholm	66	565	454 000	3,8	95 %	7 417
Övriga Sverige	14	270	308 000	6,2	99 %	3 437
Totalt	80	835	761 000	4,6	96 %	10 853

Hemsö

HEMSÖ INTRESSETER AB

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande 85 % ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö bidrog med 218 (170) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2019 efter att resultatet i Hemsö Intressenter belastats med kostnader för räntor.

Hemsö äger och utvecklar samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 370 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 55 miljarder kronor den 31 december 2019. Av det totala fastighetsvärdet är 68 % hänförligt till Sverige, 15 % till Tyskland och 17 % till Finland. Motsvarande 84 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Av Hemsös kontrakterade hyror kommer 62 % från kommun, landsting eller stat. 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. En genomsnittlig återstående hyresavtalstid om 9,9 (9,7) år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 98 % (98 %). Direktavkastningen uppgick till 4,7 % (4,9 %) under 2019.

Under 2019 har 23 fastigheter förvärvats för 5 242 miljoner kronor och 16 fastigheter avyttrats för 1 239 miljoner

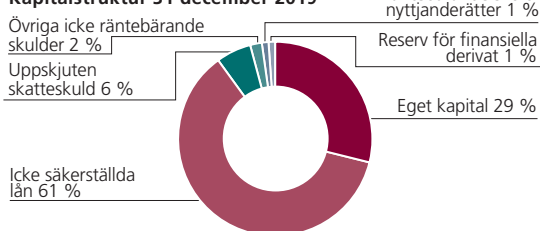
kronor. Härutöver har 2 724 miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd, varav 2 215 miljoner kronor i nyproduktion och 508 miljoner kronor avseende nyuthyrningar och underhåll.

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 35 542 (29 728) miljoner kronor varav icke säkerställda obligationslån 27 042 (23 679) miljoner kronor, utestående företagscertifikat 5 074 (4 449) miljoner kronor.

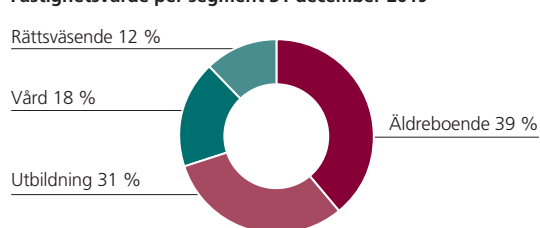
Samarbetet mellan Tredje AP-fonden och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal. Aktieägaravtalet reglerar till exempel styrelsesammansättning, verksamhetsinriktning, vinstutdelning, vissa finansieringsfrågor samt sälj- respektive köpoptioner mellan de två delägarna avseende Sagax aktieinnehav i bolaget. Finansiellt instrument avseende Hemsö Intressenter AB har marknadsvärderats till 753 (449) 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.

Kapitalstruktur 31 december 2019



Fastighetsvärde per segment 31 december 2019



Sagax joint venture

	Hemsö	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Sagax ägarandel, %	15	15
Hyresintäkter, Mkr	3 027	2 607
Hyresvärde, Mkr	3 195	2 808
Förvaltningsresultat, Mkr	1 760	1 443
Årets resultat, Mkr	3 111	3 092
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	218	170
	2019 31 dec	2018 31 dec
Antal fastigheter	370	365
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	55 027	46 236
Uthyrningsbar area, kvm	1 884 000	1 732 000
Hyresduration, år	9,9	9,7
Ekonomisk vakansgrad, %	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	35 542	29 728
Kapitalbindning, år	7,4	7,9
Räntebindning, år	6,4	5,9
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-211	-281
Sagax redovisade andelsvärde, Mkr	1 821	1 324

Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterad årshyra, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, Mkr
Äldreboende	186	1 250	836 000	9,7	100 %	21 644
Utbildning	108	1 000	565 000	12,2	99 %	17 177
Vård	59	500	294 000	7,3	95 %	9 790
Rättsväsende	17	376	189 000	7,8	96 %	6 416
Totalt	370	3 126	1 884 000	9,9	98 %	55 027

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 2014.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 1 januari 2020. 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 19 % (22 %) schablonskatt. Sagax resultatandelar från joint venture och intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2019

I tabellen på sidan 45 presenteras Sagax redovisade intjäningsförmåga under åren 2014-2019 och förändringarna mellan

årsskiftet redovisas uppdelat på förändringar i befintligt fastighetsbestånd, fastighetsförvärv, fastighetsförsäljningar samt valutaeffekter. Även uppgifter om investeringar och avyttringar under respektive år presenteras i tabellen. Det kan noteras att investeringar i befintligt fastighetsbestånd kan ge effekt på intjäningsförmågan med viss fördröjning beroende på om det fortfarande är en pågående investering och om till exempel inflyttning har skett.

Fastighetsförvärv 2019 har medfört att hyresvärdet ökat med 271 miljoner kronor och fastighetskostnaderna med 39 miljoner kronor. Vakanser i förvärvat fastighetsbestånd ökade vakansvärdet med 21 miljoner kronor. Totalt ökade driftnettot med 212 miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv under året.

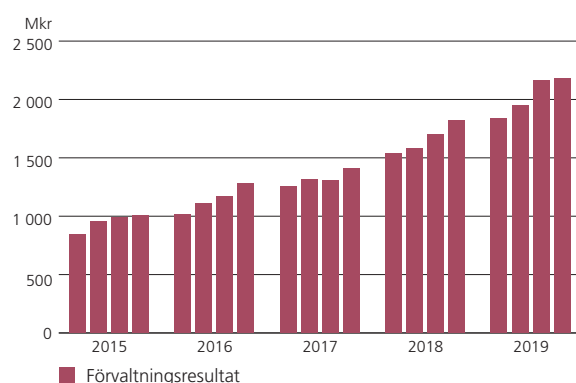
Fastighetsförsäljningar under året minskade hyresvärdet med 128 miljoner kronor samtidigt som fastighetskostnaderna minskade med 13 miljoner kronor. Totalt minskade driftnettot med 111 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året. Eurokursens utveckling har medfört att driftnettot ökat med 19 miljoner kronor.

Finansnettot har minskat med 9 % till -352 miljoner kronor trots ökade räntebärande skulder i samband med fastighetsförvärv. Det förklaras främst av lägre genomsnittsränta för räntebärande skulder samt av ränteintäkter från finansiella fordringar. Resultat efter schablonskatt som tillfaller A- och B-aktieägarna har ökat med 29 % (25 %) till 1 515 (1 178) miljoner kronor, motsvarande 4,75 (3,72) kronor per A- och B-aktie.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2020	1 jan 2019
Hyresvärde	2 735	2 510
Vakans	-135	-132
Hyresintäkter	2 600	2 378
Fastighetskostnader	-466	-415
Driftnetto	2 134	1 963
Central administration	-122	-132
Joint venture	539	372
Finansnetto	-352	-387
Leasingkostnader	-22	-20
Förvaltningsresultat	2 178	1 816
Skatt	-414	-400
Resultat efter skatt	1 764	1 416
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	216	204
– varav ägare av A- och B-aktier	1 515	1 178

Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Utveckling av aktuell intjäningsförmåga 2014–2019

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

Belopp i miljoner kronor	2017					2018					2019				
	Förändring befintligt bestånd	Valutaeffekt	Fastighetsförvärv	Fastighetsförsäljningar	1 jan 2018	Förändring befintligt bestånd	Valutaeffekt	Fastighetsförvärv	Fastighetsförsäljningar	1 jan 2019	Förändring befintligt bestånd	Valutaeffekt	Fastighetsförvärv	Fastighetsförsäljningar	1 jan 2020
Hyresvärde	34	30	166	–13	2 099	53	54	322	–17	2 510	58	25	271	–128	2 735
Vakans	16	–1	–22	6	–122	–4	–3	–7	4	–132	14	–1	–21	4	–135
Hyresintäkter	51	30	144	–7	1 977	49	51	315	–13	2 378	71	23	251	–124	2 600
Fastighetskostnader	–29	–4	–35	3	–333	–34	–14	–40	6	–395 ¹⁾	–21	–4	–39	13	–466
Driftnetto	22	26	110	–4	1 644	15	37	275	–7	1 983	50	19	212	–111	2 134
Central administration					–77					–132					–122
Resultatandel från joint venture och intresseföretag					290					372					539
Finansnetto					–448					–387					–352
Leasingkostnader					–					–20					–22
Förvaltningsresultat					1 410					1 816					2 178
Skatt					–310					–400					–414
Resultat efter skatt					1 100					1 416					1 764
varav tillkommer															
– ägare av preferensaktier					34					34					34
– ägare av D-aktier					127					204					216
– ägare av A- och B-aktier					939					1 178					1 515
Investeringar och avyttringar	346	–	1 384	–41		456	–	3 026	–24		707	–	2 836	–1 413	

1) 20 miljoner kronor har omrubricerats till leasingkostnader från och med 1 januari 2019.

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. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror.

Hantering

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.

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 de är helt eller delvis inflationsjusterade. 100 % av Sagax kontrakterade hyror var vid årsskiftet kopplade till KPI eller liknande index.

KREDITRISK

Sagax primära motpartsrisik ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.

Hantering

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 motpartsrisiken 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

De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader samt kostnader för fastighets-skatt. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom regleringar i hyresavtal kan de påverka bolagets resultat negativt. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

Hantering

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

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.

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.

Hantering

Risker förebyggs genom att säkerställa att Sagax genomför relevanta kontroller och undersökningar samt att rätt kompetens finns i organisationen eller anlitas vid behov.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

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.

Därutöver måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar fastighetsvärderingar och i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Hantering

För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av

välrenommerade oberoende värderingföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot övriga ovan beskrivna händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

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

FINANSIERING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av kreditfaciliteter, börsnoterade obligationslån och företagscertifikat. Motparter i kreditfaciliteterna är svenska och utländska affärsbanker. Förutsättningarna på kreditmarknaden kan förändras vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller ej kan ske till skäliga villkor.

Hantering

I syfte att begränsa refinansieringsrisken 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.

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.

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2019

Förändring, %	-20	-10	0	+10	+20
Värdeförändring, Mkr	-6 525	-3 262	-	3 262	6 525
Belåningsgrad, %	52	48	44	40	38

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2019

Förändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	437	464	492	519	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 140 (-1 059) miljoner kronor. Tillgänglig likviditet uppgick till 3 652 (3 392) miljoner kronor i form av outnyttjade kreditfaciliteter och banktillgodohavanden. 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. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur på ränteläget kan snabbt förändras. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Hantering

För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekostnader från fast-räntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 december 2019 skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 46 (65) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 4 (3) 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 66 (90) miljoner kronor och en sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat räntekostnaderna med 25 (28) miljoner kronor på årsbasis.

Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 3,5 (3,0) år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.

VALUTARISK

Sagax ägde vid årsskiftet 275 (283) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland, 79 (61) fastigheter i Frankrike, 55 (33) fastigheter i Nederländerna och 35 (0) fastigheter i Spanien, vilket medför en exponering mot eurokursen. Marknadsvärdet på dessa fastigheter uppgick vid samma tidpunkt till 20 853 (16 708) miljoner kronor.

Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2019 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 13 577 (10 355) miljoner kronor.

Hantering

Valutarisken hanteras genom att förvärv av fastigheter i euro finansieras genom upplåning i euro. Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.

Exponering

Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 6 205 (5 514) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. En förändring av valutakursen SEK/EUR med 10 % påverkar förvaltningsresultatet med +/-118 miljoner kronor.

OPERATIONELL RISK

Sagax kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och bristande kontroll.

Hantering

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.

ORGANISATORISK RISK

Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.

Hantering

Bolagets tillväxt har bidragit till att minska denna risk under de senaste åren. Regelbundna utvecklingssamtal genomförs med all personal bland annat för att identifiera behov av kompetensutveckling. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och Sagax har även upprättat

årliga incitamentsprogram för att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare.

REGELEFTERLEVNADE OCH AFFÄRSETIK

Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner, ryktesförluster och i värsta fall en avnotering. Visst regelverk är öppet för tolkning (IFRS), innebärande att Sagax och eventuell regelövervakare kan ha olika uppfattning. För en stor aktör inom fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas internt i bolaget men också hos leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Sagax. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skada för Sagax.

Hantering

- Obligatorisk utbildning i policyer för all personal i samband med årlig konferens.
- Sagax uppförandekod för leverantörer kravställs i avtal.
- Visselblåsarfunktion.

MILJÖRISK

Utgångspunkten för ansvaret avseende föreningar 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 föreningarna 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. Sådana krav kan påverka Sagax negativt.

Hantering

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.

KLIMATRISK

Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, höjd vattennivå och andra förändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Sagax bedömer dessa risker som potentiellt ökande på lång sikt. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter lokaliserade i utsatta områden. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftskostnader. Investeringar i fel typ av åtgärder på fastig-

heterna kan medföra risk för olönsamma investeringar om klimatriskerna inte beaktas. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Sagax, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.

Hantering

- All nyproduktion miljöcertifieras.
- Sagax följer noga utvecklingen av lagar och förordningar inom klimatområdet.
- Miljöinventering i befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker.

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. Den 2 december 2019 biföll kammarätten Sagax överklagande av förvaltningsrättens dom och beslutet upphävdes. Skatteverket har överklagat kammarättens dom. 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 felaktigt och berört bolag har därför överklagat beslutet. I de fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer bolaget att koncernens redovisade resultat skulle påverkas med –85 respektive –156 miljoner kronor. Sagax har ej reserverat för dessa risker.

Sagax har i sin redovisning beaktat uppskjuten 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.

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 2019¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-26	+/-21	+/-21
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-26	+/-21	+/-21
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+5	-/+4	-/+4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-28/+11	-23/+9	-23/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-18/-7	-15/-5	-15/-5
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-41/+24	-33/+19	-33/+19
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-25/+1	-20/-	-20/-
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-118	+/-92	+/-621
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2019	+/-10 %	+/-32	+/-26	+/-26

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

3) 19 % schablonskatt beaktad.

Aktien och ägarna

Sagax har fyra aktieslag som samtliga är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde uppgick till 48 miljarder kronor den 31 december 2019.

Sagax hade vid periodens utgång 14 830 (10 867) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 47 812 (24 664) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

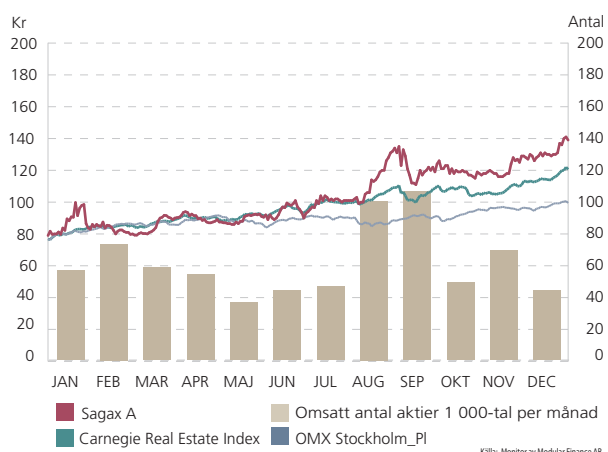
Sagax genomförde den 3 juni en fondemission 1:1 med utgivande av nya stamaktier av serie A och B. Fondemissionen har minskat aktiekursen för berörda aktier och ökat antalet utestående aktier.

Totalt fanns 443 575 439 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. 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 och år. Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

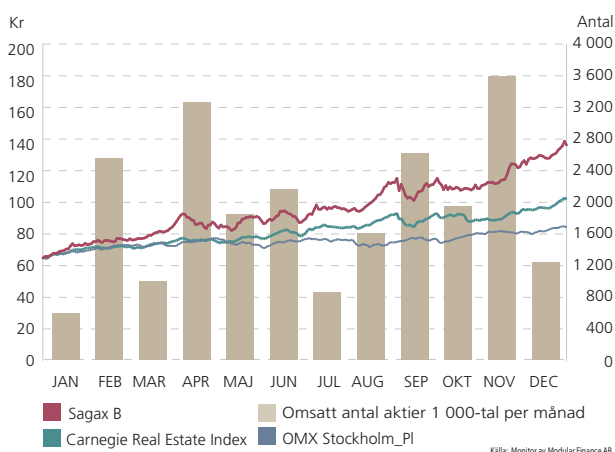
Aktiehandeln 2019

	Betalkurs, kr		Omsättnings- hastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym, Mkr	
	31 dec 2019	31 dec 2018	2019	2018	2019	2018
A-aktier	139,00	76,75	3	3	0,4	0,2
B-aktier	136,20	64,70	9	9	9,5	5,6
D-aktier	36,35	31,70	62	40	9,3	4,5
Preferensaktier	38,40	34,85	36	33	0,9	0,8

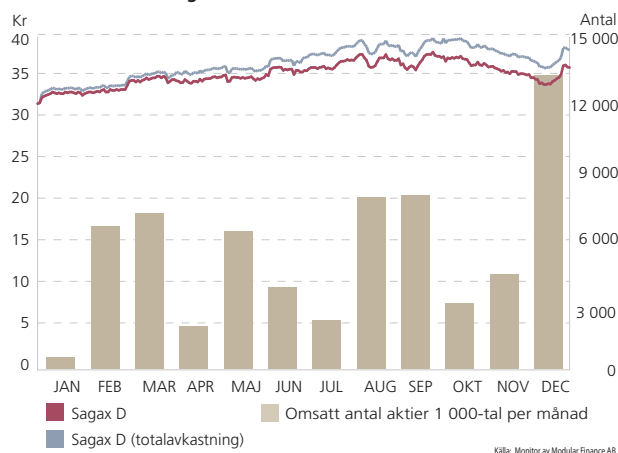
A-aktiens kursutveckling 2019



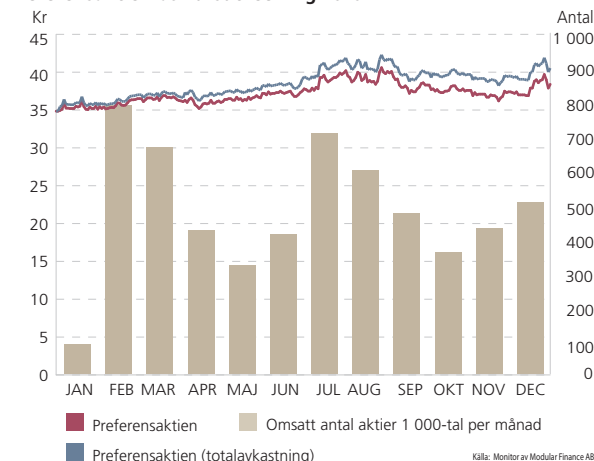
B-aktiens kursutveckling 2019



D-aktiens utveckling 2019



Preferensaktiernas kursutveckling 2019



AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 776 257 018 kronor och fördelades på totalt 443 575 439 aktier varav 2 000 000 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 företrädda 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 med stöd av det bemyndigande som erhöles på årsstämman den 7 maj 2019 en riktad kontant nyemission om 5 900 000 stamaktier av serie D. Emissionen tillförde bolaget 200 miljoner kronor före emissionskostnader. Den 3 juni genomfördes en fondemission 1:1 med utgivande av nya stamaktier av serie A och B. Fondemissionen innebar att aktiekapitalet ökades genom att 279 miljoner kronor överfördes från fritt eget kapital. Fondemissionen har minskat aktiekursen för berörda aktier och ökat antalet utestående aktier. Därutöver har Sagax med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner enligt incitamentsprogram 2016-2019 i juni emitterat 198 957 stamaktier av serie B.

UTDELNINGSPOLICY

Sagax utdelningspolicy är att den sammanlagda utdelningen till innehavare av de fyra aktieslagen ska 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.

Till följd av COVID-19 har den makroekonomiska utvecklingen försämrats och osäkerheten ökat. Påverkan på Sagax har hittills varit begränsad, men som en försiktighetsåtgärd har styrelsen justerat sitt tidigare utdelningsförslag och föreslår årsstämman att besluta om att utdelning ska ske med 0,65 (1,00) kronor per A- respektive B-aktie. 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 455 (556) miljoner kronor, motsvarande 22,7 % (34,6 %) av förvaltningsresultatet.

Största aktieägare 31 december 2019¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	10 548 800	76 402 050	262 228	775	19,7 %	26,7 %
Rutger Arnhult med bolag	5 723 170	34 763 194	4 401 254	3 017	10,1 %	14,1 %
Staffan Salén med bolag	4 264 928	34 970 660	50 600	–	8,9 %	11,4 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	–	5,5 %	3,5 %
Fjärde AP-fonden	5 716	12 804 340	6 422 494	–	4,3 %	2,8 %
Länsförsäkringar Fonder	–	17 333 086	–	–	3,9 %	2,5 %
SEB Fonder	–	12 987 095	190 753	–	3,0 %	1,9 %
Avanza Pension	47 769	1 016 029	9 953 870	1 405 241	2,8 %	1,9 %
Erik Selin med bolag	1 148 760	4 515 000	2 021 759	–	1,7 %	2,6 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	6 694 142	190 216	–	1,7 %	1,7 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 576 376	–	1,3 %	0,8 %
Ilmarinen Mutual Pension Insurance	–	–	4 900 000	–	1,1 %	0,7 %
ICA-handlarnas Förbund	–	–	4 005 000	–	0,9 %	0,6 %
Andra AP-fonden	–	3 869 050	645	–	0,9 %	0,6 %
Vanguard	–	–	3 196 582	498 597	0,8 %	0,5 %
Lars Ingvarsson med bolag	100 000	3 346 410	100 000	–	0,8 %	0,7 %
Filip Engelbert	241 000	2 119 784	–	–	0,5 %	0,7 %
Johan Thorell med bolag	203 254	2 032 540	–	–	0,5 %	0,6 %
Livförsäkringsbolaget Skandia	258 288	1 709 092	22 096	20 212	0,5 %	0,6 %
T. Ljungberg B.V.	370 000	–	32 066	–	0,1 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	23 411 685	238 790 130	41 325 939	1 927 842	68,9 %	75,6 %
Övriga aktieägare	3 421 859	51 367 737	66 474 061	14 856 186	30,7 %	24,4 %
Delsumma	26 833 544	290 157 867	107 800 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
Aktier som återköpts av Sagax	–	2 000 000	–	–	–	–
Totalt	26 833 544	292 157 867	107 800 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	15 454 838	119 610 177	690 413	923	30,6 %	40,2 %

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

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

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare 882 248 teckningsoptioner motsvarande 0,6 % av antalet utestående A- och B-aktier efter omräkning till följd av fond- och nyemissioner av det antal aktier som varje teckningsoption berättigar till. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2017-2020,

2018-2021 respektive 2019-2022. 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 2019¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	8 719	Privatpersoner bosatta i Sverige	13 131	9 %	Sverige	13 896	89 %
501–1 000	1 446	Privatpersoner bosatta utomlands	97	0 %	Schweiz	18	3 %
1 001–2 000	1 226	Företag/institutioner i Sverige	765	81 %	USA	58	2 %
2 001–5 000	1 420	Företag/institutioner utomlands	837	10 %	Storbritannien	27	2 %
5 001–10 000	751				Luxemburg	51	2 %
10 001–50 000	877				Övriga länder	780	3 %
50 001–	391						
Totalt	14 830	Totalt	14 830	100 %	Totalt	14 830	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av Sagax.

Nyckeltal per B-aktie¹⁾

	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	136,20	64,70	49,10	40,87	35,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	5,51	4,30	3,70	2,98	2,45
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2,3)}	4,86	3,94	3,26	2,56	2,00
Eget kapital efter utspädning, kr	46,78	35,67	27,13	19,57	12,96
EPRA NAV, kr ²⁾	56,77	44,22	35,04	26,89	17,76
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	24,7	15,0	13,3	13,7	14,6
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2,3)}	28,0	16,4	15,1	16,0	18,0
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	292	182	181	209	277
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	240	147	140	152	202

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemissionen av A- och B-aktier under 2019 genom att antalet aktier multiplicerats med 2. Fondemissionsvillkoren var 1 A- respektive B-aktie för varje A- respektive B-aktie. Avstämningsdagen för fondemissionen var 3 juni 2019.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

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	81 %	117 %	15 %	9 %	52 %	11 %
2 år	168 %	167 %	31 %	12 %	79 %	15 %
3 år	199 %	244 %	40 %	18 %	101 %	34 %
4 år	286 %	309 %	ET	18 %	112 %	31 %
5 år	529 %	581 %	ET	7 %	178 %	46 %

Volatilitet ¹⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie ³⁾	Sagax D-aktie ⁴⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	38 %	24 %	11 %	13 %	14 %	14 %
2 år	37 %	23 %	11 %	13 %	13 %	13 %
3 år	37 %	24 %	11 %	13 %	14 %	13 %
4 år	38 %	24 %	ET	13 %	14 %	14 %
5 år	39 %	26 %	ET	13 %	15 %	14 %

1) Beräknade per 31 december 2019.

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.

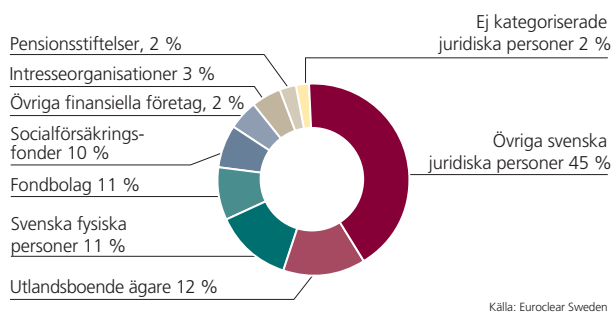
Sagax styrelse har föreslagit årsstämman den 6 maj 2020 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya stamaktier i juni 2023 för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

LIKVIDITETSGARANTI

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

Ägarkategorier, aktiekapitalandel



BÖRSKURS RELATIVT BOLAGETS UTVECKLING

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 5,51 (4,31) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 24,7 (15,0).

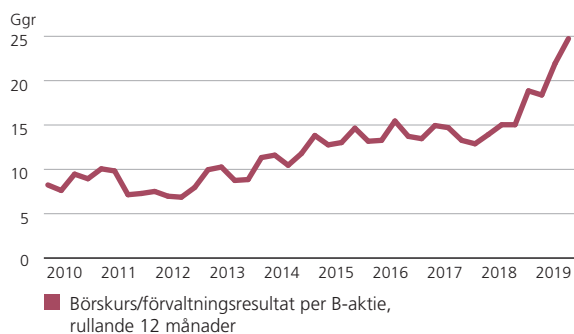
EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 46,78 (35,67) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 56,77 (44,22) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 292 % (182 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 240 % (147 %) av substansvärde per B-aktie.

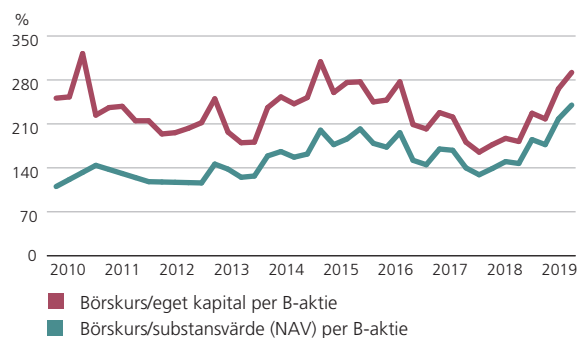
Substansvärde (NAV) 31 december 2019

	Mkr	Kr/A- och B-aktie efter utspädning
Eget kapital	19 257	60
Avdrag för eget kapital preferensaktier	-537	-2
Avdrag för eget kapital D-aktier	-3 773	-12
Återläggning av derivat	119	0
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	2 333	7
Återläggningar hänförliga till joint venture	741	2
Substansvärde (NAV)	18 140	57

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 833 544	1,0	26 833 544	39%	6%
B-aktier	292 157 867	0,1	29 215 787	43%	66%
D-aktier	107 800 000	0,1	10 780 000	16%	24%
Preferensaktier	16 784 028	0,1	1 678 403	2%	4%
Summa	443 575 439		68 507 734	100%	100%

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 343 (208) miljoner kronor. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 55 (46) miljoner kronor och från joint venture till 18 (16) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning.

Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier och andelar i dotterbolag eller i joint ventures samt fordringar på koncernföretag. Moderbolagets tillgångar uppgick till totalt 19 961 (17 766) miljoner kronor varav fordringar på koncernföretag utgjorde 13 124 (11 725) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till –174 (–392) miljoner kronor. 847 (5 068) miljoner kronor investerades netto under 2019, dels genom kapitaltillskott, dels genom utlåning till koncernföretag och joint venture. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 941 (5 307) miljoner kronor under året. Moderbolagets kassaflödesanalys presenteras på sidan 80.



Under tredje kvartalet 2019 förvärvades fastigheten Jacobus Ahrendlaan 1 i Hoofddorp, Nederländerna med 6 000 kvadratmeter i uthyrningsbar area och 11 000 kvadratmeter mark. Fastigheten är belägen 60 kilometer från Rotterdam och består av verksamhets- samt kontorslokaler och är fullt uthyrd till en hyresgäst.

Organisation och medarbetare

Det är viktigt för bolagets konkurrenskraft att medarbetarna tar ansvar för 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 306 koncernföretag med säte i Sverige, Finland, Frankrike, Danmark, Nederländerna, respektive Spanien. Fastigheterna i Tyskland ägs direkt av fem svenska bolag. Moderbolaget ägde 50 % av intresseföretagen Söderport Holding AB respektive Hemsö Intressenter AB vilket i sin tur ägde 30 % av Hemsö Fastighets AB. Därutöver äger Sagax 25 % av Fastighetsbolaget Emilshus AB samt 20 % av rösterna och 14 % av kapitalet i NP3 Fastigheter 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, Nederländerna respektive Spanien 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, Nederländerna och Spanien. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona.

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. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid kompetens och relevant erfarenhet samt personliga egenskaper och kvaliteter. Rekrytering sker alltid i konkurrens och minst tre slutkandidater ska finnas. Som ett led i Sagax rekryteringsprocess träffar slutkandidater alltid medarbetare inom olika delar av bolaget och nyckelpersoner utvärderas även av VD och minst en styrelseledamot. I förekommande fall kan även olika tester genomföras.

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 för och känner sig delaktiga i verksamheten.

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en relativt liten organisation. Av Sagax 69 medarbetare var samtliga tillvidareanställda. Medelantalet anställda var under året 63 personer. 23 medarbetare anställdes under 2019 varav elva i Finland, fem i Sverige, tre i Nederländerna, tre i Spanien och en i Frankrike. 13 medarbetare lämnade bolaget under året.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 66 i avsnittet om bolagsstyrningen.

Antal koncernbolag

Säte	Antal
Sverige	106
Finland	155
Spanien	2
Frankrike	5
Nederländerna	36
Danmark	2
Summa	306

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 882 248 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,6 % av antalet utestående A- och B-aktier.

ANTI-DISKRIMINERING

Oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder ska anställda ges samma möjligheter samt ha samma rättigheter och skyldigheter. Det gäller exempelvis lönesättning, möjlighet till befördran, kompetensutveckling samt lika rättigheter till en god arbetsmiljö. Arbetet ska bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i anti-diskrimineringsarbetet.

FASTIGHETSSKÖTSEL

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

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	33
Finland	20
Frankrike	7
Nederländerna	6
Spanien	3
Totalt	69

Flerårsöversikt

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2019	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	2 581	2 247	1 870	1 563	1 291
Övriga intäkter	27	30	4	10	2
Drifts- och underhållskostnader	-306	-256	-190	-160	-119
Tomträttsavgäld	-	-22	-19	-18	-17
Fastighetsskatt	-121	-93	-77	-50	-40
Fastighetsadministration	-47	-37	-29	-19	-12
Driftnetto	2 133	1 869	1 558	1 326	1 104
Central administration	-122	-132	-77	-68	-57
Resultat från joint venture och intresseföretag	917	830	727	599	439
– varav förvaltningsresultat	441	312	278	247	233
– varav värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument	690	677	606	526	320
– varav skatt	-214	-160	-157	-174	-115
Finansiella intäkter	20	35	19	3	4
Finansiella kostnader	-446	-481	-444	-409	-390
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-24	-	-	-	-
Resultat inklusive resultat i joint ventures	2 478	2 121	1 783	1 451	1 100
– varav Förvaltningsresultat	2 001	1 603	1 334	1 098	895
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	-40	-22	1	20	1
Finansiella instrument	-	36	3	-	-13
Fordringar/andelar i joint venture	-	-	-	-	-
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	1 301	1 265	1 113	1 306	677
Finansiella instrument	889	211	504	-51	67
Resultat före skatt	4 627	3 611	3 405	2 726	1 832
Uppskjuten skatt	-416	-435	-390	-235	-139
Aktuell skatt	-100	-10	-49	-38	-12
Årets resultat	4 111	3 166	2 965	2 453	1 681
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	217	363	254	196	-92
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	13	3	5	12	-8
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning	-143	-49	-84	-64	10
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	3	-29	-13	-11	8
Totalresultat för året	4 201	3 454	3 126	2 586	1 599

Rapport över finansiell ställning, koncernen i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förvaltningsfastigheter	32 333	28 769	23 755	20 628	16 189
Förvaltningsfastigheter till försäljning	292	255	16	–	–
Tomträttsavtal nyttjanderätt	346	–	–	–	–
Joint venture och intresseföretag	5 693	3 286	2 632	1 667	1 259
Övriga anläggningstillgångar	569	18	22	21	32
Summa anläggningstillgångar	39 233	32 328	26 426	22 316	17 480
Kassa och bank	86	73	60	283	251
Övriga omsättningstillgångar	834	1 289	754	505	112
Summa omsättningstillgångar	921	1 362	814	788	363
Summa tillgångar	40 154	33 690	27 240	23 104	17 843
Eget kapital	19 257	15 416	11 356	8 709	5 981
Långfristiga räntebärande skulder	16 052	13 866	11 938	10 896	9 959
Uppskjuten skatteskuld	2 018	1 599	1 141	739	479
Övriga långfristiga skulder	583	189	475	570	483
Summa långfristiga skulder	18 653	15 654	13 553	12 205	10 921
Kortfristiga räntebärande skulder	1 385	1 817	1 679	1 600	540
Övriga kortfristiga skulder	858	803	652	590	401
Summa kortfristiga skulder	2 243	2 620	2 331	2 190	940
Summa skulder	20 896	18 274	15 885	14 395	11 861
Summa eget kapital och skulder	40 154	33 690	27 240	23 104	17 843

Nyckeltal och data per aktie

	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	6,4	6,8	6,9	7,1	7,4
Totalavkastning, %	10,7	11,7	12	14,6	12,1
Överskottsgrad, %	83	83	83	85	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	95	95	93	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	94	94	96
Hysesduration, år	5,5	6,0	6,6	7,1	7,4
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	3 022	2 850	2 489	2 312	1 860
Antal fastigheter	553	512	495	440	225
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	8
Avkastning på eget kapital, %	24	24	30	33	32
Genomsnittlig ränta, %	1,9	2,2	3	3,1	3,3
Räntebindning inkl. derivat, år	3,5	3	2,1	2,7	3
Kapitalbindning, år	3,8	3,6	3,1	3,6	4,2
Soliditet, %	48	46	42	38	34
Belåningsgrad, %	44	47	50	54	59
Nettoskuld/EBITDA	6,6	7,4	8,1	8,7	9,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,2	3,7	3,4	2,9
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	5,3	4,3	4,0	3,7	3,3
Data per A- och B-aktie^{1) 2)}					
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	136,20	65,70	49,10	40,87	35,87
Substansvärde (NAV), kr	56,77	44,22	35,04	26,89	17,76
Eget kapital, kr	46,86	35,70	27,15	19,61	13,01
Eget kapital efter utspädning, kr	46,78	35,67	27,13	19,57	12,96
Resultat, kr	12,15	9,24	8,86	7,27	4,94
Resultat efter utspädning, kr	12,13	9,24	8,85	7,25	4,93
Förvaltningsresultat, kr	5,51	4,31	3,71	2,99	2,46
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	5,51	4,31	3,70	2,98	2,45
Kassaflöde, kr	4,86	3,95	3,27	2,57	2,00
Kassaflöde efter utspädning, kr	4,86	3,95	3,26	2,56	2,00
Utdelning per aktie, kr (2019 föreslagen)	0,65	1,00	0,90	0,72	0,58
Antal vid årets utgång, miljoner	319,1	316,8	316,5	316,5	316,5
Antal vid årets utgång efter utspädning, miljoner	319,5	317,1	316,7	317,1	317,5
Genomsnittligt antal, miljoner	317,9	316,7	316,5	316,5	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	318,3	316,9	317,0	317,2	317,6
Data per D-aktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	36,35	31,70	29,92	28,30	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	–
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Utdelning per aktie, kr (2019 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Antal vid årets utgång, miljoner	107,8	101,9	63,6	18,3	–
Genomsnittligt antal, miljoner	105,7	83,0	43,1	2,9	–
Data per preferensaktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	38,40	34,85	33,40	30,40	31,30
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 (2019 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid årets utgång, miljoner	16,8	16,8	16,8	58,2	58,2
Genomsnittligt antal, miljoner	16,8	16,8	35,5	58,2	57,8

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

2) Jämförelsetalen har justerats för fondemissionen av A- och B-aktier under 2019 genom att antalet aktier multiplicerats med 2. Fondemissionsvillkoren var 1 A- respektive B-aktie för varje A- respektive B-aktie.

Händelser efter årets utgång

Den 24 januari pressmeddelades att Sagax ingått avtal om förvärv av fastigheter i Spanien för motsvarande 1 560 miljoner kronor. Förvärvet är villkorat av att vissa förköpsrättigheter inte utnyttjas och av att due diligence slutförs med tillfredsställande utfall. Dessa villkor beräknas kunna uppfyllas under februari 2020 varvid transaktionen i så fall slutförs under det första kvartalet 2020. Förvärvet avser 37 fastigheter omfattande 172 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 332 000 kvadratmeter mark. Fastigheterna är bebyggda med industribyggnader med omgivande parkerings- och rangerytor. Fastigheterna är uthyrda till MAG som använder lokalerna för grossistverksamhet av livsmedelsgrossist, omsatte 11 miljarder kronor 2018. MAG ingår i Bright Food (Group) Co., Ltd. 48 % av fastighetsvärdet är koncentrerat till Katalonien. 27 % av portföljen återfinns i Barcelona och Madrid. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 5,8 år och det årliga hyresvärdet uppgår till motsvarande 106 miljoner kronor. Den 18 februari pressmeddelades att villkoren för förvärvet uppfyllts och att tillträde skett.

Den 27 januari pressmeddelades att Sagax under sitt EMTN program emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 300 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationslånet har en duration om 7 år och löper till den 30 januari 2027 med en fast räntekupong om 1,125 procent.

Den 29 januari pressmeddelades att Sagax förvärvat en obebyggd fastighet omfattande 23 600 kvadratmeter mark i Vanda, 20 minuter norr om centrala Helsingfors och 10 minuter från Helsingfors-Vanda flygplats. Sagax har samtidigt avtalat om en totalentreprenad med den finska byggkoncernen SRV Group Plc omfattande 10 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler med tillhörande kontor. Sagax sammanlagda investering uppgår till motsvarande 245 miljoner kronor. Entreprenaden kommer att påbörjas under det första kvartalet 2020 och beräknas slutföras under det första kvartalet 2021. Fastighetens uthyrningsgrad uppgår till 76 %. Hyresavtalens genomsnittliga löptid kommer att uppgå till 12 år vid entreprenadens slutförande. Återstående 24 % av fastig-

hetens hyresvärde omfattas av en femårig hyresgaranti. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till motsvarande 20 miljoner kronor per år. Investeringen kommer att bidra till Sagax förvaltningsresultat från och med andra kvartalet 2021.

Den 7 februari 2020 pressmeddelades att Sagax föreslår en sakutdelning av aktier i Torslanda Property Investment AB (publ) till Sagax stamaktieägare av serie A och serie B. 30 stamaktier av serie A respektive serie B föreslås ge rätt till en (1) aktie i Torslanda Property Investment AB (publ) efter aktiesplit 10:1 i Torslanda Property Investment AB:s aktie.

Den 23 mars 2020 pressmeddelades att Sagax mot bakgrund av den förhöjda osäkerheten på aktiemarknaden till följd av COVID-19 skjuter upp förslaget till sakutdelning som pressmeddelades 7 februari 2020.

Den 14 april pressmeddelades ett justerat förslag till utdelning och uppdatering med anledning av COVID-19.

- Förslaget till utdelning på stamaktier av serie A och B justeras från 1,30 kr till 0,65 kr.
- Justeringen av utdelningsförslaget föranleds av den ökade osäkerhet som COVID-19 medför.
- Begränsad påverkan av COVID-19 på verksamheten hittills och god finansiell ställning.
- Ytterligare utdelning om 0,65 kr på stamaktier av serie A och B kan komma att föreslås vid extra bolagsstämma under hösten.
- Utdelningsförslaget om 2,00 kr per stamaktie av serie D och per preferensaktie kvarstår oförändrat.

Under det första kvartalet 2020 har spridningen av COVID-19 orsakat en ökande osäkerhet kring konjunktur-utvecklingen. En mängd länder har vidtagit kraftfulla åtgärder för att begränsa smittspridningen av viruset, vilket har fått till följd att ekonomierna i de länder där Sagax har verksamhet bromsat in kraftigt. Samtidigt agerar dock såväl centralbanker som regeringar kraftfullt. Sagax följer situationen noga men då osäkerheten är stor kring konsekvenserna är bedömningen att den ekonomiska effekten på marknaden och Sagax, både på lång och kort sikt, inte rimligen kan uppskattas för närvarande.

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 ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. För ytterligare information, se Sagax hemsida www.sagax.se.

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. Koden 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.

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, Nederländerna, Spanien och Danmark avseende redovisning av skatter och bokföring. Administrativ förvaltning av verksamheten i Finland sköts från Sagax kontor i Helsingfors, administrativ förvaltning av verksamheten i Frankrike sköts från Sagax kontor i Paris och administrativ förvaltning av verksamheten i Nederländerna sköts från Sagax kontor i Rotterdam. Bolagets kontor i Barcelona har under 2019 påbörjat en uppbyggnad av 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 avgränsade 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, 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 posterna förvaltningsfastigheter och räntebärande skulder som analyseras extra noggrant. Systemkontroller, processbeskrivningar och olika koncerninterna direktiv används för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter uppstått eller ska kunna uppstå.

Med organisation utomlands följer ett behov av att samordna administrativa rutiner och system för att inte kontrollmiljön ska försämrats. Sagax har därför i allt väsentligt samma system och rutiner på Stockholms-, Helsingfors-, Paris-, Rotterdam- och Barcelonakontoren. De fem organisationerna arbetar med samma IT-system, mot samma servrar och kontakterna är täta mellan kontoren. Rotterdam- och Barcelonakontoren 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 ska 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 resultat 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 ska bolagets revisorer rapportera direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år. Revisorerna ska 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- och ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona. 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 ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2019. Styrelsen består av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Staffan Salén, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och VD David Mindus. Staffan Salén har av årsstämman 2019 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se sidan 68.

STYRELSENS ARBETSROUTINER

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

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

Ordföranden ska 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 ska 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 ska enligt arbetsordningen sammanträda minst fem gånger per kalenderår utöver konstituerande möte och strategidagar. Arbetsordningen reglerar vilka frågor som alltid ska behandlas vid dessa fem möten och vid det konstituerande mötet. Sagax styrelse hade 30 protokollförda möten under 2019 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under året har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, finansieringsfrågor samt fastställande av delårsrapporter och prognoser. Styrelsen har även informerats om det aktuella

affärsläget. Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att särskilt diskutera bolagets framtida strategier och finansiella mål. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandes försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter.

VERKSAMHETSSTYRNING

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

Styrelsen ska 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.

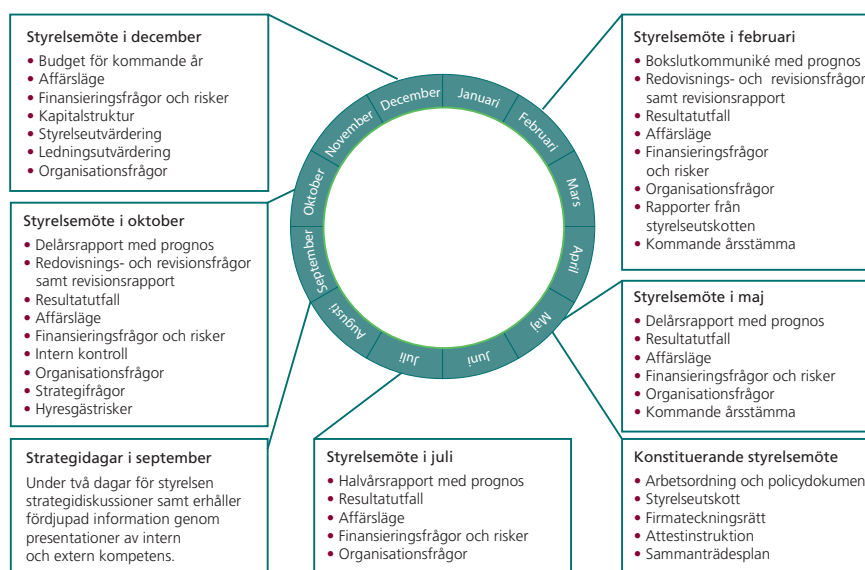
Nedan presenteras en förenklad bild av hur styrelsearbetet i Sagax fortskrider under ett år och vilka frågor som alltid ska avhandlas på de styrelsemöten som arbetsordningen omnämner.

VALBEREDNING OCH STYRELSEUTSKOTT

Valberedning

På förslag av bolagets valberedning beslutade årsstämman 2019 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 2019 som vardera ska 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 ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska 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 ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men ska 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 ska inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska enligt stämmobeslutet tillkännages senast sex månader före årsstämman 2019. Valberedningen som tillkännagavs 31 oktober 2019 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 bolagsstyrningens krav beslutat om en mångfaldspolicy för val till styrelsen. Policyen har följande utformning "Styrelsen ska 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 det konstituerande styrelsemötet den 7 maj 2019 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. Utskottets redovisning finns på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 7 maj 2019 och består av Johan Thorell och Staffan Salén. Revisionsutskottet träffar vanligtvis bolagets revisor vid tre 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 tre protokollförda sammanträden med revisorn under 2019, samt ett protokollfört sammanträde under 2020. 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 ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorn ska närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorn har även utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för perioden januari-september 2019 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen för perioden. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om ett år.

Årsstämman 2019 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Oskar Wall som huvudansvarig påskrivande revisor för tiden fram till årsstämman 2020. Oskar Wall har varit revisor i Sagax sedan 2019.

Bolagets ansvarige revisor har vid ett tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte i Sagax under 2019 och vid ett tillfälle 2020.

AKTIEMARKNADSINFORMATION

Bolaget ska 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, antikorrupsionspolicy, 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 ska göras då så erfordras för att tillse att alla policyer är aktuella och stödjer verksamheten att uppfylla uppställda syften och mål.

Finanspolicy

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Sagax får ta. Den anger även hur rapportering avseende Sagax finansverksamhet ska ske till styrelsen.

Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska 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 ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitate 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 insynställning, 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, 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 ska 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 avsked från bolagets sida. Vid eventuella tveksamheter ska 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 förekomma. Policyn anger hur Sagax fortlöpande ska 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 ska 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 antikorrupktion.

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 2019 beslutades att styrelse-arvoden ska utgå med sammanlagt 1 050 000 kronor, fördelat 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 Sagax. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Sagax. Arvudet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

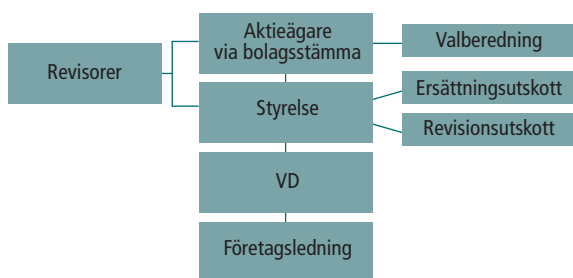
Årsstämman 2019 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:
"Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelsens ersättningsutskott och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt 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 ska 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 ska utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget ska avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger ska det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 procent av den fasta årslönen. Styrelsen ska därutöver årligen utvärdera om ett aktie- eller aktiekursanknutet incitamentsprogram ska föreslås årsstämman eller inte. Uppsägningslön ska uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag ska 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 ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma."

Sagax har följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna. För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 5.

STYRINGSSTRUKTUR



BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämman den 7 maj 2019

Vid Sagax årsstämma den 7 maj 2019 beslöts:

- Att fastställa resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition.
- Att fastställa styrelsens förslag till utdelning om 2,00 kronor per stamaktie av serie A och serie B, samt 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 avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier och stamaktier av serie D fastställdes fredagen den 28 juni 2019, måndagen den 30 september 2019, måndagen den 30 december 2019 och tisdagen den 31 mars 2020.
- Att de nya stamaktier av serie D och de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmobemyndiganden ska 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 2018.
- Att antalet styrelseledamöter ska 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 ska 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 arvudet ingår ersättning för utskottsarbete.
- Om principer för utseende av en valberedning inför årsstämman 2020.
- Att för den kommande ettårsperioden omvälja Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag, som har för avsikt att utse Oskar Wall som huvudansvarig revisor. Arvudet till revisorerna ska utgå enligt godkänd räkning.
- Om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Om införande av Incitamentsprogram 2019/2022 genom en emission av högst 400 000 teckningsoptioner av serie 2019/2022. Rätt till teckning ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Satrap Kapitalförvaltning AB. Teckningsoptionerna ska ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption ska ge innehavaren rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i Sagax.
- Att Satrap Kapitalförvaltning AB får överlåta högst 400 000 teckningsoptioner i Sagax 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 ska erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt. Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie B beräknas uppgå till högst 400 000 stycken motsvarande cirka 0,27 procent av det totala antalet stamaktier av serie B i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 700 000 kronor. Incitamentsprogrammet riktar sig till personer som är eller blir anställda i 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 ska 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 ska 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 ska 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 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 ska även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier ska ske på Nasdaq Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

- Om en fondemission av 13 416 822 nya stamaktier av serie A och 145 979 405 nya stamaktier av serie B, varvid en (1) befintlig stamaktie av serie A berättigar till en (1) ny stamaktie av serie A och en (1) befintlig stamaktie av serie B berättigar till en (1) ny stamaktie av serie B. Enligt föreskrift i bolagsordningen ska 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. Beslutet innebär att Sagax aktiekapital totalt ökar med 278 943 397,25 kronor genom att medel överförs från fritt eget kapital. Avstämningsdag för fondemissionen är den 3 juni 2019. De nya stamaktierna av serie A och serie B medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att emissionen har registrerats hos Bolagsverket och stamaktierna införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. De nya stamaktierna av serie A ska omfattas av omvandlingsförbehållet enligt bolagets bolagsordning. Beslutet var i enlighet med styrelsens förslag. Genom fondemissionen kommer såväl aktiekapitalet som antalet utestående stamaktier av serie A och serie B att öka, varmed aktiekapitalet kommer att uppgå till 765 583 843,50 kronor fördelat på totalt 437 476 482 aktier, varav 26 833 644 stamaktier av serie A, 291 958 810 stamaktier av serie B, 101 900 000 stamaktier av serie D och 16 784 028 preferensaktier. Samtliga aktier har ett oförändrat kvotvärde om 1,75 kronor.

Inför årsstämman den 6 maj 2020

Sagax årsstämma 2020 äger rum den 6 maj 2020 kl. 16.00 i Spårvagnshallarna på Birger Jarlsgatan 57 A i Stockholm. Aktieägare som vill delta på årsstämman ska:

- Dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken onsdagen den 29 april 2020,
- Dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast onsdagen den 29 april 2020 via <https://anmalan.vpc.se/sagaxagm>, per telefon 08-402 92 96 på vardagar mellan kl. 09.00 och 16.00 eller på följande adress: AB Sagax, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden, Box 191, 101 23 Stockholm.

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

Kallelse till årsstämman med beslutsförslag finns presenterad på bolagets hemsida, www.sagax.se

Styrelse

STAFFAN SALÉN

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

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i eWork Scandinavia AB, 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 Finanstidningen och finansanalytiker på Procter & Gamble.

Beroende i förhållande till huvudägare.

Innehav i Sagax: 4 264 928 A-aktier, 34 970 660 B-aktier och 50 600 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 Sagax: 154 160 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 och deras dotterbolag, Gornergrat Capital AB, IfDelayed AB, Tipptapp AB, Kroppens Hus 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 Sagax: 241 000 A-aktier och 2 119 784 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 Sagax: 10 548 800 A-aktier, 76 402 050 B-aktier, 262 228 D-aktier, 775 preferensaktier och 111 000 aktieterminer B (sälj).

JOHAN THORELL

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av revisions- och ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat Tagehus Holding AB, Hemsö Fastighets AB, Delarka Holding AB, Storskogen Group 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 Sagax: 203 254 A-aktier, 2 032 540 B-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.COÖ 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 Sagax: 49 322 A-aktier, 1 076 090 B-aktier och 264 513 D-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2019.



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	330 000	30 av 30	1 av 1	3 av 3
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	180 000	27 av 30	1 av 1	
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	30 av 30	1 av 1	
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	180 000	29 av 30	1 av 1	3 av 3
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	180 000	30 av 30	1 av 1	
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	180 000	29 av 30	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.

Företagsledning


DAVID MINDUS

Se sidan 68.


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 Sagax: 121 530 A-aktier, 1 826 804 B-aktier, 50 847 D-aktier, 148 preferensaktier och 61 305 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 Jones Lang LaSalle. Tidigare revisor på PwC.

Innehav i Sagax: 35 814 teckningsoptioner B-aktier.

Revisor


OSKAR WALL

Revisor i bolaget sedan 2019.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young AB och medlem i FAR.

Övriga revisorsuppdrag är Arlandastad Holding, Estea, Forsmark Kraftgrupp, Järntorget Byggintressenter, Stendörren Fastigheter och Stockholmshem.

Inget aktieinnehav i Sagax den 31 december 2019.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2019. 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 Sagax: 57 787 B-aktier och 56 318 teckningsoptioner B-aktier.



JOHAN HEDANDER

Affärsutvecklare på Sagax sedan 2007.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Arbetslivserfarenhet:

Investeringsanalys och transaktioner inom fastighetssektorn.

Innehav i Sagax: 200 A-aktier,

30 554 B-aktier, 8 492 D-aktier och 36 921 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 Sagax: 22 983 B-aktier, 34 708 teckningsoptioner B-aktier och 37 000 stamaktieterminer B (köp).



URBAN SJÖLUND

Fastighetschef sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

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

Innehav i Sagax: 62 530 B-aktier, 5 461 D-aktier och 46 791 teckningsoptioner B-aktier.



AREND DEN BOEF

Verkställande direktör för Sagax Nederland BV sedan 2017.

Utbildning: Civilingenjör 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 Sagax: 21 000 B-aktier, 1 050 D-aktier, 37 000 stamaktieterminer B (köp) och 45 541 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 Sagax: 21 000 B-aktier, 37 000 stamaktieterminer B (köp) och 45 541 teckningsoptioner B-aktier.



CARLOS GALOFRE MARISTANY

Verkställande direktör för Sagax Spain sedan 2019.

Utbildning: Masterexamen i Business Economics vid Instituto Quimico de Sarria i Barcelona.

Arbetslivserfarenhet: Investment Management på TOC Hostels och

Investment Director hos Stoneweg Spain.

Innehav i Sagax: 16 440 teckningsoptioner B-aktier.



JAAKKO VEHANEN

Verkställande direktör för Sagax i Finland 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 Sagax: 107 577 B-aktier och 48 809 teckningsoptioner B-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolagsinnehav per 31 december 2019.

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	Not	2019	2018
Hysesintäkter	2	2 581	2 247
Övriga intäkter		27	30
Driftkostnader	4	-222	-197
Underhållskostnader	4	-84	-59
Tomträttsavgäld	4, 9	-	-22
Fastighetsskatt	4	-121	-93
Övriga fastighetskostnader	4	-47	-37
Driftnetto	3	2 133	1 869
Central administration	5, 6, 21	-122	-132
Resultat från joint venture och inressföretag	10	917	830
– varav förvaltningsresultat		441	312
– varav värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument		690	677
– varav skatt		-214	-160
Finansiella intäkter	7	20	35
Finansiella kostnader	8	-446	-481
Finansiella kostnader räntekomponent leasing	8	-24	-
Resultat inklusive resultat i joint venture och inressföretag		2 478	2 121
– varav Förvaltningsresultat	3	2 001	1 603
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		-40	-22
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13, 28	1 301	1 265
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	-	36
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 28	889	211
Resultat före skatt		4 627	3 611
Uppskjuten skatt	12	-416	-435
Aktuell skatt	12	-100	-10
Årets resultat¹⁾	3	4 111	3 166
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		217	363
Andel övrigt totalresultat för joint venture		13	3
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet		-143	-49
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet		3	-29
Totalresultat för året¹⁾		4 201	3 454
Resultat per A- och B-aktie, kr ²⁾	27	12,15	9,24
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr ²⁾	27	12,13	9,24
Resultat per D-aktie, kr		2,00	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner ²⁾		319,0	316,7
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner ²⁾		319,5	316,9
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner		105,7	83,0

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

2) Jämförelsetalen har justerats för fondemissionen av A- och B-aktier under 2019 genom att antalet aktier multiplicerats med 2. Fondemissionsvillkoren var 1 A- respektive B-aktie för varje A- respektive B-aktie. Avstämningsdagen för fondemissionen var 3 juni 2019.

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 15 % till 2 581 (2 247) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Övriga intäkter om 27 (30) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning samt försäkringsersättningar.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 306 (256) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt uppgick till 121 (93) miljoner kronor. Tomträttsavgäld om 24 miljoner kronor redovisas som finansiell kostnad från 1 januari 2019 i enlighet med IFRS 16, se även under rubriken Finansiella kostnader nedan. Övriga fastighetskostnader uppgick till 47 (37) miljoner kronor. Samtliga dessa kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 122 (132) miljoner kronor, motsvarande 4,7 % (5,9 %) av koncernens hyresintäkter.

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 delar av kostnaderna för Sagax kontor i Helsingfors, Paris, Rotterdam och Barcelona har rubricerats som kostnader för central administration.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

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

Resultat från joint venture och intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat samt skatt uppgick till 917 (830) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 441 (312) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -5 (42) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 695 (635) miljoner kronor. Resultatet belastades med 214 (160) miljoner kronor i uppskjuten skatt. Se även not 23.

FINANSIELLA INTÄKTER

Sagax finansiella intäkter uppgick till 20 (35) miljoner kronor och bestod främst av erhållna utdelningar från innehav av börsnoterade aktier.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna 2019 har minskat till 470 (481) miljoner kronor till följd av lägre genomsnittlig ränta trots större räntebärande skuld, engångskostnader för förtidslösen av obligationer om 30 miljoner kronor samt tomträttsavgälder om 24 miljoner kronor som från 2019 belastar finansiella kostnader i enlighet med IFRS 16. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2019 till 1,9 % (2,2 %). De räntebärande skulderna har ökat till 17 519 (15 763) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

Räntekostnaderna uppgick till 374 (407) miljoner kronor, avskrivningar på periodiserade upplåningskostnader till 42 (46) miljoner kronor, kostnaden för lånelöften till 25 (17) miljoner kronor samt övriga finansiella kostnader till 29 (11) miljoner kronor. För mer information om Sagax finansiering, se not 17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till 1 261 (1 243) miljoner kronor varav 1 301 (1 265) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. 965 miljoner kronor av värdeförändringarna förklaras av en allmän marknadsvärdeförändring i såväl Sverige som utomlands. 337 miljoner kronor förklaras av förbättrad intjäning, se även not 13.

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 884 (289) miljoner kronor under perioden, varav -5 (42) miljoner kronor avser joint venture. Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till -15 (61) miljoner kronor, varav -5 (42) miljoner kronor avser joint venture. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en realiserad värdeförändring om 594 (97) miljoner kronor. Ingen försäljning av aktier har skett under året. Finansiella instrument avseende joint venture har omvärderats med 305 (76) miljoner kronor. Se även not 18.

RESULTAT

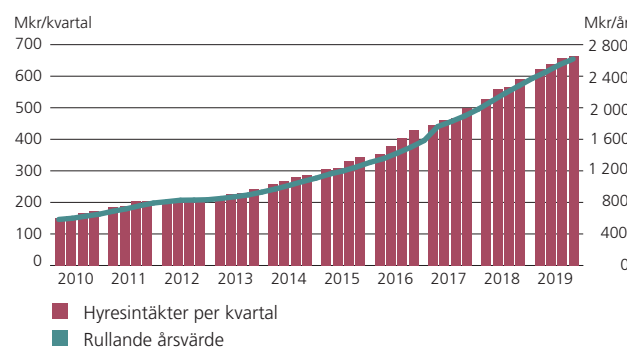
Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 2 001 (1 603) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv under 2018-2019. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 28 % till 5,51 (4,31) kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 4 111 (3 166) miljoner kronor.

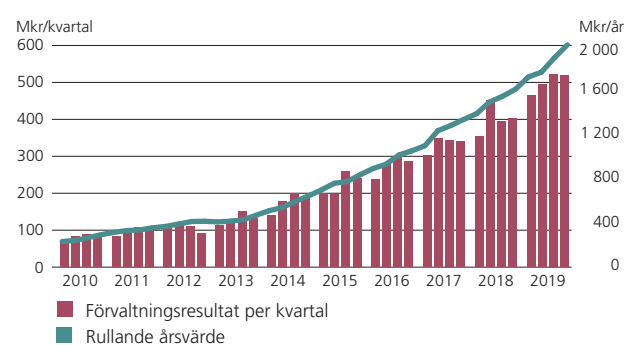
SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om 516 (445) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 416 (435) miljoner kronor och den aktuella skattekostnaden uppgick till 100 (10) miljoner kronor, främst avseende verksamheterna utomlands. Se även not 12.

Hyresintäkter



Förvaltningsresultat



Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i miljoner kronor	Not	2019 31 dec	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	32 333	28 769
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	292	255
Tomträttsavtal nyttjanderätt	13	346	–
Materiella anläggningstillgångar	21	9	5
Nyttjanderätt övriga anläggningstillgångar	21	24	–
Andelar i joint venture och intresseföretag	23	4 939	2 837
Finansiella fordringar	15	535	9
Finansiella instrument	18	755	453
Summa anläggningstillgångar		39 233	32 328
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		124	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	159	130
Övriga fordringar		146	190
Börsnoterade aktier	18	405	872
Kassa och bank	30	86	73
Summa omsättningstillgångar		921	1 362
SUMMA TILLGÅNGAR		40 154	33 690
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		776	487
Övrigt tillskjutet kapital		3 046	3 126
Reserver omräkningsdifferenser		675	585
Balanserad vinst inklusive årets resultat		14 760	11 218
Summa eget kapital		19 257	15 416
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 29	16 052	13 866
Uppskjuten skatteskuld	14	2 018	1 599
Finansiella derivat	18	119	122
Övriga långfristiga skulder	19	464	67
Summa långfristiga skulder		18 653	15 654
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	1 385	1 817
Leverantörsskulder		19	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	545	458
Övriga skulder		294	304
Summa kortfristiga skulder		2 243	2 620
Summa skulder		20 896	18 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 154	33 690

Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2019 omfattade fastighetsbeståndet 553 (512) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 022 000 (2 850 000) kvadratmeter. 97 % av värderingsobjekten har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut. Förändringen av fastigheternas redovisade värde förklaras i not 13.

Andelar i joint venture och intresseföretag om 4 939 (2 837) miljoner kronor består av aktier i Hemsö Intressenter AB, Söderport Holding AB, Emilshus Fastigheter AB samt NP3 Fastigheter 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 159 (130) miljoner kronor består främst av periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner.

Övriga fordringar om 146 (190) miljoner kronor består främst av fordringar avseende mervärdesskatt, inkomstskatt och fastighetsskatt.

Sagax finansiella placeringar om 405 (872) miljoner kronor bestod av börsnoterade aktier i huvudsakligen Nyfosa AB.

Kassa och bank uppgick till 86 (73) miljoner kronor vid årsskiftet. Utöver dessa medel hade Sagax totalt 3 652 (1 886) miljoner kronor i outnyttjade lånelöften vid årsskiftet. Total disponibel likviditet uppgick till 3 738 (1 959) miljoner kronor. Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 1 192 (1 505) miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

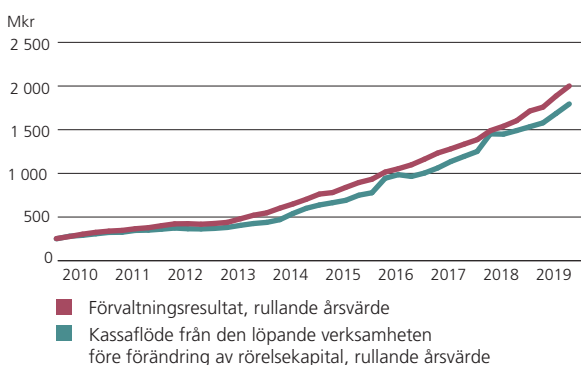
Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 19 257 (15 416) miljoner kronor, en ökning med 3 841 miljoner kronor under 2019. Förändringen förklaras av totalresultat 2019 om 4 201 miljoner kronor, nyemissioner om 209 miljoner kronor efter transaktionskostnader samt aktieutdelning och incitamentsprogram om totalt -569 miljoner kronor. Förändringar av eget kapital redovisas på sidan 77.

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 124 (241) miljoner kronor under 2019.

Förvaltningsresultat och kassaflöde



Avsikten med redovisning av uppskjuten skatt är att beakta eventuella skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Skatten kommenteras i not 12 och not 14. Skulden nettoredovisas per land och redovisas som en uppskjuten skatteskuld om 2 018 (1 599) miljoner kronor i balansräkningen. Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 1 927 (1 992) miljoner kronor vid årets slut.

Sagax räntederivat består endast av räntetak och nominella ränteswappar. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -119 (-117) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivaten bruttoredovisas i balansräkningen med en fordran om 0 (4) miljoner kronor och en skuld om 119 (122) miljoner kronor. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar redovisat resultat och eget kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad.

Kortfristiga skulder

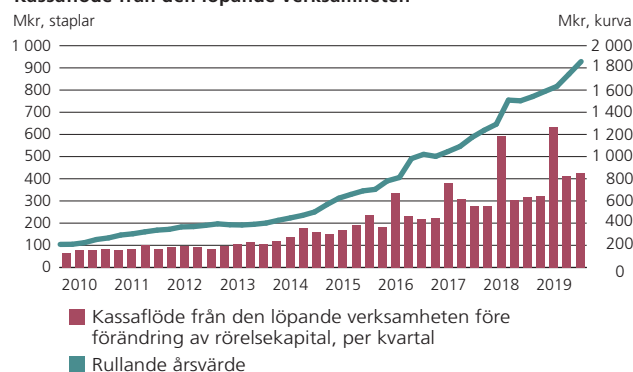
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 385 (1 817) miljoner kronor, varav 1 192 (1 505) miljoner kronor utgjordes av företagscertifikat. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter bestod vid årsskiftet främst av upplupna räntekostnader samt förutbetalda hyresintäkter.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 795 (1 490) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint venture och intresseföretag under 2019 delvis återinvesterats i dessa verksamheter och att endast erhållen utdelning påverkar kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 16 (100) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -3 051 (-3 771) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 252 (2 195) miljoner kronor varav 1 588 (1 780) miljoner kronor netto till följd av refinansiering av investeringar och amorteringar. Sammantaget har likvida medel förändrats med 13 (13) miljoner kronor, se kassaflödesanalys på sidan 76.

Kassaflöde från den löpande verksamheten



Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i miljoner kronor	Not 30	2019	2018
Resultat före skatt		4 627	3 611
Värdeförändringar på finansiella instrument		-889	-247
Värdeförändringar på fastigheter		-1 261	-1 244
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag		-917	-830
Utdelning från joint venture och intresseföretag		281	254
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		42	46
Betald skatt		-74	-87
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-14	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 795	1 490
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-4	-88
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		20	188
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 811	1 590
Förvärv av fastigheter		-2 836	-3 026
Försäljning av fastigheter		1 413	24
Investeringar i befintliga fastigheter		-707	-456
Förvärv av börsnoterade aktier		-64	-450
Försäljning av börsnoterade aktier		-	129
Förvärv av finansiella instrument		-503	-
Förvärv av joint venture och intresseföretag		-178	-
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag		-150	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-25	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar		-	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 051	-3 771
Emission av D-aktier		198	1 115
Emission av B-aktier incitamentsprogram		11	10
Utbetald utdelning till aktieägare		-560	-479
Incitamentsprogram		-2	-2
Upptagna lån		7 322	8 487
Amorterade lån		-5 734	-6 707
Förtida lösen av finansiella derivat		-	-242
Depositioner från hyresgäster		28	14
Minskning av övriga långfristiga skulder		-11	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 252	2 195
Årets kassaflöde		12	14
Kursdifferens i likvida medel		1	-1
Förändring av likvida medel		13	13
Likvida medel vid periodens ingång		73	60
Likvida medel vid periodens utgång		86	73

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 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
Incitamentsprogram	–	–	–	3	–4
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–4	3
Totalresultat januari–december 2018	–	–	288	3 166	3 454
Eget kapital 31 december 2018	487	3 126	585	11 218	15 416
Aktieutdelning	–	–	–	–566	–566
Emission av D-aktier	10	191	–	–	201
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Fondemission av A- och B-aktier	279	–279	–	–	–
Emission B-aktier incitamentsprogram	0	11	–	–	11
Incitamentsprogram	–	–	–	4	4
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–7	–7
Totalresultat januari–december 2019	–	–	90	4 111	4 201
Eget kapital 31 december 2019¹⁾	776	3 046	675	14 760	19 257

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2019	2018
Nettoomsättning	26	73	62
Administrationskostnader	5, 6, 21	-89	-107
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-16	-45
Resultat från andelar i koncernföretag	11	258	145
Resultat från andelar i joint venture		64	54
Finansiella intäkter	7	616	460
Finansiella kostnader	8	-673	-395
Resultat före bokslutsdispositioner		249	219
Periodiseringsfond		-7	-6
Erhållna/lämnade koncernbidrag		104	-
Resultat före skatt		347	213
Skatt på årets resultat	12	-4	-5
Årets resultat		343	208

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2019	2018
Årets resultat	343	208
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	343	208

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2019 31 dec	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	2	2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	6 337	5 678
Andelar i joint venture	23	435	285
Fordringar på koncernföretag	24	1 627	2 144
Finansiella fordringar	15	4	4
Summa anläggningstillgångar		8 404	8 113
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	24	11 497	9 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	41	59
Övriga fordringar		16	11
Kassa och bank	31	1	2
Summa omsättningstillgångar		11 556	9 653
SUMMA TILLGÅNGAR		19 961	17 766
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	27		
Aktiekapital		776	487
Reservfond		121	121
Summa bundet eget kapital		897	608
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 581	2 871
Balanserat resultat		0	155
Årets resultat		343	208
Summa fritt eget kapital		2 924	3 234
Summa eget kapital		3 821	3 842
Obeskattade reserver		30	23
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	7 868	9 311
Långfristiga skulder till koncernföretag	25	3 423	257
Uppskjuten skatteskuld	14	3	3
Kortfristiga räntebärande skulder	17	1 295	1 625
Kortfristiga skulder till koncernbolag	25	3 223	2 481
Leverantörsskulder		0	1
Övriga skulder		134	149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	164	73
Summa skulder		16 109	13 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 961	17 766

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 30	2019	2018
Resultat före skatt		347	213
Ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-252	-145
Koncerninterna ränteintäkter		-349	-288
Koncerninterna räntekostnader		121	51
Bokslutsdispositioner		7	6
Orealiserade valutakursdifferenser		-16	-202
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-33	-27
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-174	-392
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		12	18
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		67	134
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-95	-241
Andelar i koncernföretag		-393	-2 231
Fordringar på koncernföretag		-303	-2 836
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag		-150	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-847	-5 068
Nyemission av aktier		209	1 125
Utbetald utdelning till aktieägare		-560	-479
Incitamentsprogram		-6	-4
Upptagna lån		1 296	6 504
Amorterade lån		-3 159	-1 649
Skulder till koncernföretag		3 166	-181
Förändring av övriga långfristiga skulder		-4	-9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		941	5 307
Årets kassaflöde		-1	-2
Likvida medel vid årets ingång		2	4
Likvida medel vid årets utgång		1	2

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 27	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
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
Emission av D-aktier		10	–	191	201
Transaktionskostnader		–	–	–3	–3
Fondemission av A- och B-aktier		279	–	–279	–
Emission B-aktier incitamentsprogram		–	–	11	11
Aktieutdelning		–	–	–566	–566
Inlösen incitamentsprogram 2016-2019		–	–	–6	–6
Årets resultat 2019		–	–	343	343
Eget kapital 31 december 2019		776	121	2 924	3 821

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2019 har godkänts av styrelsen för publicering den 14 april 2020. Bokslutskommuniké presenterades den 7 februari 2020. 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 6 maj 2020.

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 2019. 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, Frankrike och Spanien. För verksamheten i Danmark betraktas den danska kronan som funktionell valuta. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Intäkt- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för året. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och som förändring av reserver i koncernens eget kapital. Vid avyttring av en utländsk verksamhet redovisas de ackumulerade omräkningsdifferenserna tillsammans med vinsten eller förlusten från avyttringen.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, finansiella placeringar, 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 Sagax och dess dotterbolag. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller

finansiella styrningen. Sagax har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterbolag 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 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 venture 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 ska 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. 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 värderas 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 ska 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. För ytterligare information se not 12.

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 ska

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 2019

IFRS 16 Leasingavtal trädde ikraft 1 januari 2019 och Sagax började tillämpa standarden från den tidpunkten utan retroaktiv omräkning. Standarden innebär en omfattande förändring av redovisningen av leasingavtal för leasetagare och kräver att de flesta leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som tillgångar och skulder. För Sagax är det tomtträtsavtal som är mest väsentligt. Koncernen redovisar en leasingskuld för tomtträtsavtal och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas som förvaltningsfastighet om 346 miljoner kronor per 31 december 2019. En annan förändring är att enligt den nya standarden redovisas tomtträtsavgäld inte längre som fastighetskostnad utan som finansiell kostnad. Sagax driftnetto har därför förbättrats något till följd av IFRS 16. Övriga leasingavtal avseende kontor, fordon, kontorsutrustning och markarrenden har endast haft en mindre påverkan på redovisningen. För leasegivare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen och den har inte haft någon effekt på Sagax redovisade hyresintäkter.

IFRIC 23 trädde i kraft den 1 januari 2019 och tillämpas av Sagax från nämnda datum utan retroaktiv omräkning. IFRIC 23 behandlar hur osäkerhet avseende belopp för inkomstskatt ska redovisas och har en mycket begränsad påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2019

En ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv avseende definitionen av rörelseförvärv gäller från 2020 under förutsättning att ändringen antas för tillämpning inom EU. Ändringen innebär att om det verkliga värdet i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av tillgångar kan företaget klassificera det som rörelseförvärv (Asset deal).

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2019 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

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

interna rapporteringsstruktur till bolagets VD vilken har identifierats som högste verkställande beslutsfattare.

INTÄKTER

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

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

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

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

KOSTNADER

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs 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 delar av kostnaderna för Sagax kontor i Barcelona, Helsingfors, Paris och Rotterdam har rubricerats som kostnader för central administration.

FINANSIELLA KOSTNADER

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

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

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 ska 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 marknadsmässiga 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 venture 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.

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 97 % av värderings-

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

objekten. De fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2019. 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

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 förpliktelseerna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

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 frånrädesdagen 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.

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 banktillgodohavanden 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.

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 när 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) 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 i bolagsform. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Sagax tidigare beaktat i redovisningen.

LEASING

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

Avtal där Sagax är leasetagare utgörs huvudsakligen av tomt-rättsavtal. Koncernen redovisar en leasingskuld för tomt-rättsavtal utifrån premissen att avtalen är eviga och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas som förvaltningsfastighet. Sagax har valt att särredovisa nyttjanderättstillgångar i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas tomt-rättsavgälder som finansiell kostnad. Övriga leasingavtal avser kontor, markarrenden, personbilar och kontorsmaskiner. För dessa redovisas en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld baserat på avtalens löptid. Hyran fördelas i resultaträkningen mellan avskrivningar och finansiella kostnader.

NOT 2 Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2019 uppgick till 2 581 (2 247) 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 vidstående tabell där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt. För att begränsa exponeringen mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter långa löptider på hyresavtalen samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet.

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Vidstående tabell visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 5,5 (6,0) år.

Sagax har en diversifierad avtalsstruktur, vilket stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn uthyrningsgrad. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter eftersträvar Sagax att uppnå en god diversifiering av hyresavtalens längd och storlek. Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid årets utgång på 1 724 (1 545) hyresavtal med cirka 1 200 (1 000) hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid årets utgång.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 95 % (95 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgick vid årets slut till 135 (132) miljoner kronor.

Förfalloår	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
		Mkr	Andel
2020	308 000	318	12 %
2021	402 000	328	12 %
2022	358 000	361	14 %
2023	277 000	259	10 %
2024	258 000	251	10 %
>2024	1 266 000	1 084	42 %
Summa	2 869 000	2 600	100 %

Avtalade framtida hyresintäkter	2019-12-31	2018-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	2 477	2 290
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	6 754	6 467
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	5 083	5 494
Summa	14 312	14 251

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Kontrakterad årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel			
> 2 %	201	8 %	3	67	12
1–2 %	236	9 %	6	39	6
< 1 %	2 164	83 %	1 715	1	5
Totalt	2 600	100 %	1 724	2	6

NOT 3 Redovisning av koncernens marknadsområden

	Stockholm		Helsingfors		Finland universitetsstäder		Paris	
Intäkter	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	657	636	581	512	317	249	242	168
Övriga intäkter	6	7	15	2	1	–	5	2
Fastighetskostnader	–120	–131	–128	–119	–68	–46	–66	–41
Driftnetto	542	512	468	395	249	204	181	129
Finansiella intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Finansiella kostnader	–152	–181	–40	–81	–7	–54	–17	–31
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Förvaltningsresultat från joint venture	–	–	–	–	–	–	–	–
Förvaltningsresultat	390	330	428	315	242	150	164	98
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	362	630	65	383	52	112	223	39
Realiserade värdeförändringar ¹⁾	–	–	–12	2	–3	–	–1	–
Värdeförändringar relaterade till joint venture	–	–	–	–	–	–	–	–
Skatt joint venture	–	–	–	–	–	–	–	–
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–
Årets resultat	752	960	481	699	387	262	387	137
Förvaltningsfastigheter	9 840	9 822	6 708	6 333	3 148	2 732	2 919	1 995
Likvida medel	–	–	–	–	–	–	–	–
<i>Ofördelade poster:</i>								
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa tillgångar	9 840	9 822	6 708	6 333	3 148	2 732	2 919	1 995
Fastighetskrediter	–	–	–	–	–	–	–	–
<i>Ofördelade poster:</i>								
Uppskjuten skatteskuld	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa skulder	–	–	–	–	–	–	–	–
Koncernens egna kapital	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa skulder och eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga upplysningar								
Investeringar i fastigheter	302	232	206	177	23	19	125	8
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>								
Orealiserade värdeförändringar	362	630	65	383	52	112	223	39
Resultat från joint venture	–	–	–	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	362	630	65	383	52	112	223	39

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

Nederländerna		Sverige, övrigt		Finland, övrigt		Övriga Europa		Ofördelade poster		Summa Koncernen	
2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
212	126	195	206	233	226	144	123	–	–	2 581	2 247
–	4	–	–	–	15	–	–	–	–	27	30
–22	–7	–10	–11	–23	–27	–11	–9	–25	–17	–475	–408
190	123	185	195	210	214	133	114	–25	–17	2 133	1 869
–	–	–	–	–	1	–	–	20	34	20	35
–6	–42	–58	–40	–25	–52	–4	–21	–161	21	–47	–481
–	–	–	–	–	–	–	–	–122	–132	–122	–132
–	–	–	–	–	–	–	–	441	312	441	312
184	81	126	156	184	161	129	93	152	219	2 001	1 603
277	30	16	–40	179	86	128	24	889	212	2 190	1 476
–	–	–14	–1	–13	–23	1	–	–	36	–40	14
–	–	–	–	–	–	–	–	690	677	690	677
–	–	–	–	–	–	–	–	–214	–160	–214	–160
–	–	–	–	–	–	–	–	–100	–10	–100	–10
–	–	–	–	–	–	–	–	–416	–435	–416	–435
461	111	130	114	351	224	258	118	1 002	540	4 111	3 166
2 982	1 817	1 828	2 392	2 634	2 373	2 565	1 560	–	–	32 625	29 024
–	–	–	–	–	–	–	–	86	73	86	73
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	7 442	4 593	7 442	4 593
2 982	1 817	1 828	2 392	2 634	2 373	2 565	1 560	7 528	4 666	40 154	33 690
–	–	–	–	–	–	–	–	17 437	15 683	17 437	15 683
–	–	–	–	–	–	–	–	2 018	1 599	2 018	1 599
–	–	–	–	–	–	–	–	1 441	992	1 441	992
–	–	–	–	–	–	–	–	20 896	18 274	20 896	18 274
–	–	–	–	–	–	–	–	19 257	15 416	19 257	15 416
–	–	–	–	–	–	–	–	40 154	33 690	40 154	33 690
16	4	2	3	31	10	3	3	–	–	707	456
277	30	16	–40	179	86	128	24	889	211	2 190	1 475
–	–	–	–	–	–	–	–	917	830	917	830
–	–	–	–	–	–	–	–	–416	–435	–416	–435
277	30	16	–40	179	86	128	24	1 390	606	2 691	1 870

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

Enligt IFRS 8 ska upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 %. Så var inte fallet under 2019 och 2018.

NOT 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2019 till 474 (408) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt samt indirekta kostnader för fastighetsadministration. Tomträttsavgäld redovisas som finansiell kostnad från 1 januari 2019 i enlighet med IFRS 16. 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 drifts- och underhållskostnader. Den absoluta merparten hyresavtal som avser fastigheter belägna utanför Stockholm, Helsingfors och Paris är triple netavtal.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drifts- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Sagax tecknar avtal för drifts- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick under år 2019 till 222 (197) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 84 (59) miljoner kronor.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgift Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 89 (89). Tomträttsavgälden inklusive arrendavgifter uppgick under år 2019 till 24 (22) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad. Från den 1 januari 2019 redovisas tomträttsavgäld som finansiell kostnad i enlighet med IFRS 16.

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 0,15 % och 0,57 % på fastställda taxeringsvärden. Den tyska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår för Sagax del till 1,26 % av taxeringsvärdena. Den franska fastighetsskatten fastställs lokalt och motsvarar i genomsnitt 15 % av förväntade hyresintäkter. Den spanska fastighetsskatten uppgår till mellan 0,24 och 0,55 % av fastighetsvärdena.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 121 (93) miljoner kronor under 2019.

ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningskostnader och förvaltningskostnader. Kostnaderna uppgick under 2019 till 47 (37) miljoner kronor.

NOT 5 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Antal anställda				
Medelantal anställda	63,4	56,7	29,8	29,5
– varav män	36,6	32,5	16,8	17,1
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	9,0	10,4	9,0	10,4
– varav tantiem och bonus	2,5	2,8	2,5	2,8
Övriga anställda	63,9	68,5	28,2	44,7
Summa	72,9	78,9	37,2	55,1
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	4,0	4,3	4,0	4,3
– varav pensionskostnader	0,8	0,8	0,8	0,8
Övriga anställda	18,9	20,4	11,6	15,5
– varav pensionskostnader	7,8	6,8	3,3	3,4
Summa	22,9	24,7	15,6	19,8

STYRELSE OCH VD

Under år 2019 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 2019 utbetalts 4,2 (3,8) miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 (5) tusen kronor och 1,1 (1) miljon kronor i bonus för verksamhetsåret 2018. Under 2019 avtalade ersättningar och förmåner till VD var 3,3 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 2020 har avtalats om att VD erhåller 1,1 miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2019.

VD:s ersättning för 2020 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 arvode om sammanlagt 1,1 (1,0) miljoner kronor utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 7 maj 2019. Därav har styrelsens ordförande erhållit 330 (300) tusen kronor och övriga 4 (4) ej anställda ledamöter 180 (165) tusen kronor vardera. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Sagax.

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Till finanschef och ekonomichef har det under 2019 utgått sammanlagt 5,1 (5,6) miljoner kronor i lön, inklusive 1,4 (1,8) miljoner kronor i bonus. Sammanlagt 0,8 (0,8) miljoner kronor har även betalats för pensionsförsäkringar.

Ersättning och förmåner utgår enligt gällande avtal med sammanlagt 3,8 miljoner kronor per år i fast ersättning för övriga ledande befattningshavare samt med en rörlig ersättningsdel för 2020. 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.

NOT 5 Anställda och personalkostnader, forts.

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 2017-2020, 2018-2021 respektive 2019-2022. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier av serie B i juni 2020, juni 2021 respektive juni 2022. 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 882 248 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,6 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Under 2019 emitterade Sagax 198 957 stamaktier av serie B med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner. På grund av Sagax fondemission den 3 juni 2019 har antalet stamaktier som varje teckningsoption berättigar till justerats i enlighet med optionsavtalet. Därutöver återköptes 107 296 teckningsoptioner med anledning av incitamentsprogrammet 2016-2019 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 6,4 miljoner kronor.

Personalen förvärvade 318 034 teckningsoptioner för totalt 4,9 miljoner kronor under 2019. 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 2019.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget.

SJUKFRÅNVARO 2019

Sjukfrånvaron under 2019 uppgick till 0,9 % (1,1 %), varav andelen långtidssjukskrivna var 0 % (42,9 %). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas nedan.

Ålder	Sjukfrånvaro
20-29	0,11 %
30-49	0,87 %
50>	1,40 %
Kön	Sjukfrånvaro
Män	1,83 %
Kvinnor	0,17 %

NOT 6 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	3,8	3,2	0,5	0,5
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,3	0,5	0,1	–
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	0,2	–	0,2	–
Summa	4,3	3,7	0,8	0,5

NOT 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter dotterbolag	–	–	348	288
Ränteintäkter	2	4	–	3
Utdelningar från börsnoterade aktier	18	31	–	–
Övriga finansiella intäkter	–	–	268	169
Summa	20	35	616	460

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

NOT 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	353	407	209	199
Avskrivningar på periodiserade upplägningskostnader	42	46	24	17
Outnyttjade lånelöften	25	17	11	8
Räntekostnader till dotterbolag	–	–	121	51
Lösenkostnad finansiella derivat	–	–	–	100
Valutakursförluster	–	–	279	18
Aktiverade ränteutgifter	–3	–	–	–
Övriga finansiella kostnader	29	11	28	1
Summa	446	481	673	395

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

I moderbolagets räntekostnader om 209 (199) miljoner kronor ingick 202 (165) miljoner kronor som var direkta räntekostnader för upptagna lån. I koncernens räntekostnader om 353 (407) miljoner kronor ingick 317 (298) miljoner kronor som var direkta räntekostnader för upptagna lån, exklusive räntekostnader hänförliga till räntederivat.

Övriga finansiella kostnader avser huvudsakligen engångskostnader för förtidslösen av obligationer.

NOT 9 Leasingkostnad – tomträttsavgäld

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	23	23
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	77	79
Förfaller till betalning senare än 5 år	398	429
Summa	498	531

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 95 (89) fastigheter upplåtna med tomträtt vid utgången av 2019 i Sverige, Finland och Nederländerna och kostnaderna uppgick till 23 (21) miljoner kronor. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år.

NOT 10 Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag

	Koncernen	
	2019	2018
<i>Förvaltningsresultat:</i>		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	2	–
Hemsö Intressenter AB	218	170
NP3 Fastigheter AB	33	–
Söderport Holding AB	188	142
Summa	441	312
<i>Värdeförändringar på fastigheter:</i>		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	–	–
Hemsö Intressenter AB	279	294
NP3 Fastigheter AB	–	–
Söderport Holding AB	416	341
Summa	695	635
<i>Värdeförändringar på finansiella instrument:</i>		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	–	–
Hemsö Intressenter AB	–10	14
NP3 Fastigheter AB	–	–
Söderport Holding AB	5	29
Summa	–5	42
<i>Skatt:</i>		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	0	–
Hemsö Intressenter AB	–89	–75
NP3 Fastigheter AB	–7	–
Söderport Holding AB	–118	–85
Summa	–214	–160

NOT 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019	2018
Resultatandel från Bilhornet KB	4	3
Resultat vid försäljning av dotterbolag	148	–
Utdelning från dotterbolag	106	142
Summa	258	145

NOT 12 Skattekostnad

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

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

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. Den 2 december 2019 biföll kammarätten Sagax överklagande av förvaltningsrättens dom och beslutet upphävdes. Skatteverket har överklagat kammarättens dom.

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 felaktigt och berört bolag har därför överklagat beslutet till nästa instans. I redovisningen har Sagax beaktat underskotten till fullo. I de fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till –85 respektive –156 miljoner kronor.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	–103	–11	–7	–5
Skatt till följd av ändrad taxering	3	1	3	–
Summa aktuell skatt	–100	–10	–4	–5

Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:

Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	–9	–1	–	–
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	–16	–53	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	–32	–13	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	–359	–369	–	–
Summa uppskjuten skatt	–416	–435	–	–
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	–516	–445	–4	–5

NOT 12 Skattekostnad, forts.

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

Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	4 627	3 611	249	219
Återläggning resultat från joint venture ¹⁾	-917	-830	-	-
Resultat före skatt exklusive joint venture	3 710	2 781	249	219
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 21,4 % (22 %)	-794	-612	-53	-48
Skillnad i utländska skattesatser	85	49	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-4	-27	-1
Ej skattepliktiga intäkter	164	51	41	43
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	1	2	1	1
Övriga skattemässiga justeringar	-6	12	32	-
Skatt till följd av ändrad taxering	2	1	3	-
Skatt vid fastighetsförsäljningar	27	-6	-	-
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	6	62	-	-
Redovisad skatt	-516	-445	-4	-5

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

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2019.

Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Totalt skatteunderlag	Skillnad mot redovisat resultat
Förvaltningsresultat exklusive resultatandelar från joint venture	1 561	-	1 561	-
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-816	816	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	10	-	10	10
Ej skattepliktiga intäkter	-29	-	-29	-29
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	-3	-	-3	-3
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	-3	-26	-28	-28
Övriga skattemässiga justeringar	3	25	27	27
Skattepliktigt förvaltningsresultat	723	814	1 537	-23
Värdeförändringar, fastigheter	-	1 301	1 301	-
Försäljningar av fastigheter	-11	-162	-173	-133
Värdeförändringar, finansiella derivat	-	179	179	-710
Övriga skattemässiga justeringar	-	-	-	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	712	2 132	2 844	-866
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 101	2 101	-	-
Ändrade taxeringar	-11	-	-11	-11
Underskottsavdrag, utgående balans	2 023	-2 023	-	-
Skattepliktigt resultat	623	2 211	2 833	-877
Redovisad skatt	-100	-416	-516	

NOT 13 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändring	Koncernen	
	2019	2018
Redovisat ingående värde	29 024	23 771
Förvärv av fastigheter	2 836	3 026
Investeringar i befintligt bestånd	707	456
Bokfört värde sålda fastigheter	-1 453	-45
Valutaomräkningseffekt	209	551
Värdeförändring	1 301	1 265
Redovisat värde 31 december	32 625	29 024

MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomt-rätter uppgår till 32 625 (29 024) miljoner kronor. 139 (124) miljoner kronor av fastighetsvärdet avsåg 17 (20) fastigheter ägda i gemensamma verksamheter (joint operations) i Finland. Valutakurseffekter svarar för 209 (551) miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 1 euro motsvarade 10,43 (10,28) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,40 (1,38) kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 301 (1 265) miljoner kronor. Vid beräkning av verkligt värde beaktas ett stort antal

parametrar och faktorer. 97 % av värderingsobjekten har värderats externt per 31 december 2019. Värderingsmetodik och generella förutsättningar redogörs för på följande sida. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning 2019 uppgick till 6,4 % (6,8 %).

Under 2019 uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 1 301 miljoner kronor enligt följande:

Belopp i miljoner kronor	2019	2018
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	674	677
Avflyttningar/Omförhandlingar	-337	-216
Allmän marknadsförändring	965	804
Totalt	1 301	1 265
Beräkning av direktavkastning	2019-12-31	2018-12-31
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	2 133	1 869
Återläggning av tomträttsavgäld	-24	-
Innehavsjustering för förvärv och försäljningar	10	91
Valutaomräkning till balansdagskurs	-19	2
Justerat driftnetto	2 100	1 962
Bokfört värde fastigheter	32 625	29 024
Direktavkastning, %	6,4	6,8

NOT 13 Förvaltningsfastigheter, forts.

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Gjutmästaren 8	Stockholm, Sverige	19 000
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 9 A	Vanda, Finland	52 800
Tikkurilantie 5	Vanda, Finland	62 300
Totalt		511 400

VÄRDERINGSMETODIK

Värderingarna genomförs i Sverige enligt RICS och IVSC:s rekommendationer. Varje värderingsobjekt värderas separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samhällsbyggarna. 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. 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 2,0 % 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 justerats 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. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering av Sagax fastighetsbestånd då hyresgästerna normalt själva betalar dessa kostnader i tillägg till den överenskomna hyran.

ANTAGNA DRIFTNETTON VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2020 uppgick till cirka 2 179 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 2 134 miljoner kronor som Sagax redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2020. 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 2010-2019

År	Värdeförändring ¹⁾		KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
2010	176 Mkr	2,5 %	2,0 %	0,5 %
2011	129 Mkr	1,6 %	2,6 %	-1,0 %
2012	134 Mkr	1,5 %	0,7 %	0,8 %
2013	136 Mkr	1,3 %	0,5 %	0,8 %
2014	436 Mkr	3,3 %	0,2 %	3,1 %
2015	677 Mkr	4,5 %	0,0 %	4,5 %
2016	1 306 Mkr	7,1 %	0,7 %	6,4 %
2017	1 113 Mkr	5,0 %	1,4 %	3,6 %
2018	1 265 Mkr	4,8 %	1,6 %	3,2 %
2019	1 301 Mkr	4,2 %	1,5 %	2,8 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

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

Kort om Sagax fastighetsvärderingar

Verkligt värde	32 625 Mkr
Oberoende värderingsföretag	Savills Sweden, Savills Immobilien, Savills SA, Savills Aguirre Newman, Peltola & Co, Jones Lang LaSalle samt Cushman & Wakefield RED
Kalkylperiod	5-20 år
Antagen inflationsutveckling	0-2,0 %
Långsiktig vakansgrad	Normalt 2-20 %
Drifts- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter
Kalkylränta kassaflöde	4,9-16,0 %. Vägt genomsnitt 7,8 %
Kalkylränta restvärde	4,9-16,0 %. Vägt genomsnitt 8,1 %
Direktavkastningskrav	4,5-14,0 %. Vägt genomsnitt 6,6 %

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, 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 (4,9–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,9–16,0 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (4,5–14,0 %) 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:

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

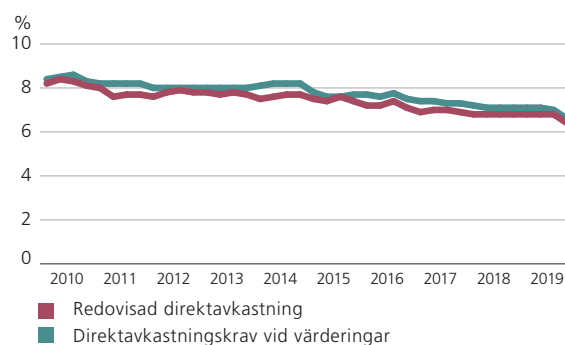
Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Värdeförändring	
		2019	2018
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-830/+931	-751/+821
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-763/+803	-651/+680
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 207/-1 221	+1 094/-1 103
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-216/+206	-201/+195

Den 31 december 2019 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 7,7 % (7,9 %) respektive 8,1 % (8,4 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,6 % (7,1 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 32 625 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,6 %, en kalkylränta om 7,7 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 8,1 % avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet. Som framgår av diagrammet nedan överensstämmer Sagax redovisade direktavkastning väl med direktavkastningskraven vid fastighetsvärderingarna.

I tabellen nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändrade antaganden.

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Kalkylräntor och direktavkastningskrav

Vägda genomsnitt	Kalkylränta kassaflöde		Kalkylränta restvärde		Direktavkastningskrav	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Marknadsområde						
Stockholm	7,6 %	7,9 %	7,6 %	7,9 %	5,7 %	5,8 %
Helsingfors	8,3 %	8,4 %	8,8 %	9,1 %	6,8 %	7,1 %
Finland, universitetsstäder	8,7 %	8,6 %	9,7 %	9,7 %	7,7 %	7,7 %
Paris	8,3 %	8,3 %	8,3 %	8,3 %	6,9 %	7,2 %
Nederländerna	6,3 %	6,7 %	6,3 %	6,7 %	7,1 %	7,3 %
Sverige, övrigt	8,7 %	8,6 %	8,7 %	8,4 %	6,8 %	7,0 %
Finland, övrigt	7,3 %	7,2 %	9,2 %	9,5 %	7,2 %	7,5 %
Övriga Europa	6,7 %	6,4 %	6,9 %	6,7 %	7,2 %	13,0 %
Vägt genomsnitt	7,8 %	7,9 %	8,1 %	8,4 %	6,6 %	7,1 %

Intervaller	Kalkylränta kassaflöde		Kalkylränta restvärde		Direktavkastningskrav	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Marknadsområde						
Stockholm	4,9–10,2 %	4,9–9,3 %	4,9–10,2 %	4,9–9,3 %	5,0–8,0 %	5,5–8,3 %
Helsingfors	5,5–12,0 %	5,5–12,4 %	6,9–12,0 %	7,1–12,4 %	4,9–10,0 %	5,1–10,4 %
Finland, universitetsstäder	5,5–14,0 %	5,5–14,3 %	8,0–14,0 %	8,5–14,1 %	6,0–12,0 %	6,4–12,1 %
Paris	5,5–12,5 %	4,0–12,0 %	5,5–12,5 %	4,0–12,0 %	4,5–9,0 %	4,5–9,5 %
Nederländerna	5,1–8,4 %	6,0–7,8 %	5,1–8,4 %	6,0–7,8 %	5,8–9,4 %	6,5–8,8 %
Sverige, övrigt	7,3–11,4 %	6,9–11,7 %	7,3–11,4 %	6,9–11,7 %	5,2–9,3 %	5,3–9,5 %
Finland, övrigt	5,5–16,0 %	5,5–16,0 %	7,6–16,0 %	7,8–16,0 %	5,6–14,0 %	5,8–14,0 %
Övriga Europa	5,3–11,0 %	5,5–12,8 %	5,3–11,0 %	5,5–12,8 %	6,0–12,5 %	7,0–15,0 %
Vägt genomsnitt	7,8 %	7,9 %	8,1 %	8,4 %	6,6 %	7,1 %

NOT 13 Förvaltningsfastigheter, forts.

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

Savills

Savills värderar de svenska, franska, spanska 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 samt två av de franska 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 1 927 (1 992) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2019. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärar. Det finns även bortre tidsbegränsningar att beakta avseende underskott om 665 (693) miljoner kronor.

Moderbolaget hade den 31 december 2019 inga (–) skattemässiga underskottsavdrag.

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

Redovisad uppskjuten skatteskuld	Koncernen	
	2019	2018
Danmark	4	4
Finland	815	662
Nederländerna	110	24
Spanien	13	–
Sverige	970	820
Tyskland	106	89
Summa	2 018	1 599

Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld brutto redovisas nedan.

Uppskjuten skattefordran	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Finansiella instrument	–	9	–	–
Underskottsavdrag	393	406	–	–
Summa	393	415		
Uppskjuten skatteskuld				
Finansiella instrument	23	–	–	–
Temporära skillnader på fastigheter	2 358	1 991	3	3
Obeskattade reserver	30	23	–	–
Summa	2 411	2 014	3	3
Uppskjuten skatteskuld, netto	2 018	1 599	3	3

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 16 750 (14 831) miljoner kronor.

NOT 15 Finansiella fordringar

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Konvertibelt skuldebrev	473	–
Obligation	30	–
Övriga långfristiga räntebärande fordringar	9	6
Övriga långfristiga fordringar	24	2
Summa	535	9

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	–	–	32	36
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	126	111	–	–
Upplupna hyresintäkter	8	3	–	–
Upplupna ränteintäkter	1	–	7	11
Övrigt	24	16	2	1
Summa	159	130	41	48

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 82 (80) miljoner kronor.

NOT 17 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	16 052	13 866	7 817	9 311
Företagscertifikat	1 192	1 505	1 192	1 505
Övriga räntebärande skulder, kortfristig del	193	312	102	–
Summa	17 437	15 683	9 111	10 816

De räntebärande skulderna utgjorde 43 % (47 %) av bolagets finansiering per 31 december 2019. De räntebärande skulderna består dels av sex icke säkerställda börsnoterade obligationslån, dels av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter samt dels av ett icke säkerställt certifikatprogram om 1 192 (1 505) miljoner kronor. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, HSBC, ING, Société Générale samt Danske Bank. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 17 519 (15 763) miljoner kronor varav motsvarande 13 557 (10 355) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2019 ökat främst till följd av fastighetsförvärv. De räntebärande skulderna har ökat 124 (241) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar under året.

I enlighet med IFRS 9 har periodiserade upplåningskostnader om 82 (80) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas följaktligen till 17 437 (15 683) 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 2019 redovisades totalt 42 (46) miljoner kronor som kostnad för periodiserade upplåningskostnader.

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 16 134 (13 946) miljoner kronor motsvarande 92 % (88 %) av de totala räntebärande skulderna. Efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader redovisas långfristiga räntebärande skulder som 16 052 (13 866) miljoner kronor per årsskiftet.

De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 385 (1 817) miljoner kronor motsvarande 8 % (12 %) av Sagax räntebärande skulder. 1 192 (1 505) 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 98 över Sagax kapitalbindning vid årsskiftet. Företagscertifikaten har emitterats av moderbolaget. Avtalsenliga amorteringar under 2019 uppgår till 47 miljoner kronor. 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 arbetsätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 3,8 (3,6) år vid årets utgång.

Sagax hade börsnoterade obligationslån om totalt 12 070 (8 718) miljoner kronor utestående vid årsskiftet. Under 2019 emitterades obligationslån om totalt 750 miljoner kronor och 408 miljoner euro samtidigt som obligationslån om 600 miljoner kronor och om 110 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 2019.

Ej säkerställda obligationslån

Löptid	Belopp	Valuta	Räntevillkor
2017-2021	600	SEK	Stibor 3 månader + 2,15 % marginal
2017-2022	1 250	SEK	Stibor 3 månader + 2,15 % marginal
2019-2023	500	SEK	Stibor 3 månader + 0,90 % marginal
2019-2023	250	SEK	1,128 % fast räntekupong
2018-2024	500	EUR	2,00 % fast räntekupong
2019-2025 ¹⁾	408 ²⁾	EUR	2,25 % fast räntekupong ³⁾

1) Obligation med ISIN-kod XS19622543820 emitterades vid två olika tidpunkter under 2019 och hanterades temporärt som två obligationer. Från och med 12 oktober 2019 är de sammanslagna till en obligation.

2) Nominellt belopp uppgår till 400 miljoner euro.

3) Effektiv ränta uppgår till 1,89 % vilket understiger räntekupongen till följd av att tap-emission om 100 miljoner euro genomfördes med premie.

Sagax hade vid årsskiftet en tillgänglig likviditet om 3 738 (1 959) miljoner kronor varav outnyttjade lånelöften om totalt 3 652 (1 886) miljoner kronor. Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 1 192 (1 505) miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet. Bolaget hade vid årsskiftet avtal med SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank, ING respektive Société Générale om revolverande kreditfaciliteter om totalt 4 984 (4 529) miljoner kronor som står till Sagax förfogande, varav 3 327 (1 618) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB, Nordea, Swedbank, HSBC och ING om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 357 (354) miljoner kronor varav 250 (203) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Övriga lånelöften uppgick till 100 (100) miljoner kronor varav 75 (65) miljoner var outnyttjade. Kostnaden för dessa lånelöften uppgick till 25 (17) miljoner kronor under 2019. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av lånelöfterna.

Nettoskuld	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder	17 519	15 763
Räntebärande tillgångar	–511	–6
Likviditet	–86	–73
Börsnoterade aktier	–1 690	–872
Nettoskuld	15 232	14 812

NOT 17 Räntebärande skulder, forts.

Nedanstående tabell visar när i tiden Sagax räntebärande skulder förfaller till slutbetalning. Beräkning av räntebärande nettoskuld redovisas på sidan 97.

I nedanstående tabell redovisas lånens räntebindningsstruktur. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. Räntetak om 4 251 miljoner kronor redovisas i tabellen på följande sida till balansdagens räntenivå samt med förfall på de år då respektive räntetak löper ut.

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2020	123	1 %
2021	1 796	10 %
2022	1 250	7 %
2023	4 879	28 %
2024	5 217	30 %
>2024	4 254	24 %
Summa	17 519	100 %

Genomsnittlig kapitalbindning var 3,8 (3,6) år.

Sagax obligationer är börsnoterade. Marknadsvärdet översteg per 31 december upplupet anskaffningsvärde med 388 miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde väsentligen överensstämmer med verkligt värde.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2020	1 932	1,6 %	11 %
2021	1 299	1,6 %	7 %
2022	1 271	1,9 %	7 %
2023	2 488	1,8 %	14 %
2024	224	1,6 %	1 %
>2024	10 305	2,1 %	59 %
Summa/genomsnitt	17 519	1,9 %	100 %

Genomsnittlig räntebindning var 3,5 (3,0) år.

NOT 18 Finansiella instrument

Derivat	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Övervärden på finansiella derivat	1	4
Undervärden på finansiella derivat	-119	-121
Summa	-119	-117

Värdet förändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2019	2018
Räntederivat	-10	37
Börsnoterade aktier	594	97
Finansiellt instrument avseende joint venture	305	76
Summa	889	211

Värdet förändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2019	2018
Räntederivat	-	24
Börsnoterade aktier	-	12
Summa	-	36

Resultateffekten år 2019 uppgick till 889 (247) miljoner kronor, varav 0 (36) miljoner kronor var realiserad värdet förändring.

Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens stängningskurs med orealiserad resultateffekt om 594 (97) miljoner kronor. Under året har koncernens innehav i NP3 Fastigheter AB omklassificerats från börsnoterade aktier till andelar i intresseföretag. Omvärderingar av innehavet skedde fram till tidpunkten för omklassificeringen. Redovisat värde avseende börsnoterade aktier uppgick till 405 (872) miljoner kronor per 31 december 2019.

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 754 (449) miljoner kronor.

I december 2019 investerade Sagax i fastighetsbolaget Groupe BMG genom ett konvertibelt lån. Lånet har en löptid om fem år och Sagax har en rätt men inte en skyldighet att konver-

tera lånet till aktier efter tidigast tre år. Konverteringsrätten kommer att få ett värde om Groupe BMG:s substansvärde ökar.

Sagax finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS marknadsvärderas. Principer för värdering återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Värdet förändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid. Räntederivaten har marknadsvärderats i enlighet med värderingar från motparterna. Derivaten utgörs av nominella ränteswappar och räntetak. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea, SEB, Swedbank, 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 2019 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till -119 (-117) miljoner kronor.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 6 261 (6 198) miljoner kronor i nominellt belopp. Räntederivaten begränsade Sagax ränterisk vid årsskiftet och motsvarade 80 % (58 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. På följande sida redovisas derivatavtalen fördelade per motpart. Den vägda genomsnittliga räntenivån för räntederivaten uppgick till 1,8 %, men då inga av räntetaken vid årsskiftet hade en strikeräntenivå som påverkade den vägda genomsnittliga räntenivån för bolaget är det ränteswapparnas genomsnittliga vägda räntenivå om 1,4 % som påverkat koncernens redovisade räntenivå om 1,9 % vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 3,5 (3,0) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas därmed endast i begränsad omfattning av förändringar i det allmänna ränteläget.

De finansiella derivatens värdet förändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdet förändringar i Sagax resultaträkning. Orealiserade värdet förändringar påverkar Sagax resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

NOT 18

Finansiella instrument, forts.

Derivatavtal 31 december 2019

	Antal		Nominella belopp		Andel		Genomsnittlig återstående löptid		Genomsnittlig räntenivå		Marknadsvärde	
Belopp i miljoner kronor	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nominella ränteswappar:												
Deutsche Pfandbriefbank	1	2	471	1 111	8 %	18 %	2,3	1,5	0,7 %	0,6 %	-12	-15
Nordea	2	8	654	479	10 %	8 %	4,3	4,5	1,4 %	3,0 %	-34	-38
Swedbank	1	1	256	252	4 %	4 %	3,0	4,0	0,5 %	0,5 %	-6	-5
SEB	1	1	629	629	10 %	10 %	5,9	6,9	2,2 %	2,2 %	-68	-64
Delsumma	5	11	2 009	2 471	32 %	40 %	4,2	3,7	1,4 %	1,5 %	-119	-121
Räntetak:												
Deutsche Pfandbriefbank	1	1	798	139	13 %	2 %	3,8	4,8	2,0 %	2,0 %	-	3
Danske Bank	1	1	224	144	4 %	2 %	4,5	1,0	0,8 %	2,0 %	-	-
ING	1	1	454	447	7 %	7 %	3,5	4,5	2,0 %	2,0 %	-	1
HSBC	1	1	386	380	6 %	6 %	1,7	2,7	1,3 %	1,3 %	-	-
Nordea	4	5	650	888	10 %	14 %	1,1	1,8	2,0 %	1,9 %	-	-
Société Générale	1	1	276	272	4 %	4 %	3,3	4,3	2,0 %	2,0 %	-	-
Swedbank	3	3	663	658	11 %	11 %	0,9	1,9	1,9 %	1,9 %	-	-
SEB	1	1	800	800	13 %	13 %	2,1	3,1	2,5 %	2,5 %	-	-
Delsumma	13	14	4 251	3 728	68 %	60 %	2,4	2,8	1,9 %	2,0 %	1	4
Summa	18	25	6 261	6 198	100 %	100 %	3,0	3,2	1,8 %	1,8 %	-119	-117
-varav avtal i svenska kronor	8	14	2 853	2 678	46 %	43 %	3,1	3,2	2,1 %	2,4 %	-102	-102
-varav avtal i euro	10	12	3 407	3 520	54 %	51 %	2,8	2,6	1,5 %	1,3 %	-17	-15

Räntederivat 31 december 2019

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2020	400	-	2,1 %
2021	1 299	-	1,7 %
2022	1 271	-12	1,8 %
2023	2 238	-20	1,5 %
2024	224	-	0,8 %
>2024	829	-87	2,2 %
Summa/genomsnitt	6 261	-119	1,8 %

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

Ovan redogörs för räntederivatens fördelning över tid och hur genomsnittliga räntor och marknadsvärden fördelas per förfalloår.

Nedan redogörs för likviditetsflöden hänförliga till krediter. Även för dessa har antaganden gjorts om Stibor- respektive Euriborräntor 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 med undantag av börsnoterade obligationer, se not 17, 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 det totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 18 862 (17 011) miljoner kronor över återstående löptider. För jämförbarhet redovisas de beräknade likviditetsflödena per 31 december 2019 respektive per 31 december 2018.

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

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2019-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2020	17 519	-123	17 396	-317	-29	-470
2021	17 396	-1 796	15 600	-289	-29	-2 114
2022	15 600	-1 250	14 350	-254	-25	-1 529
2023	14 350	-4 879	9 471	-230	-19	-5 128
2024	9 471	-5 217	4 254	-99	-17	-5 333
>2024	4 254	-4 254	-	-19	-17	-4 289
Totalt		-17 519		-1 207	-136	-18 862

NOT 18 Finansiella instrument, forts.

Kategorisering av finansiella instrument

	Koncernen 2019-12-31		Koncernen 2018-12-31	
	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar				
Räntederivat	–	1	–	4
Finansiellt instrument avseende joint venture	–	754	–	449
Hysesfordringar	124	–	96	–
Konvertibelt skuldebrev	–	473	–	–
Obligation	30	–	–	–
Börsnoterade aktier	–	405	–	872
Övriga fordringar	178	–	190	–
Likvida medel	86	–	73	–
Summa	419	1 632	359	1 325
Finansiella skulder				
Räntederivat	–	119	–	121
Räntebärande skulder	17 437	–	15 683	–
Leverantörsskulder	19	–	42	–
Övriga skulder	125	–	139	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	545	–	458	–
Summa	18 126	119	16 322	121

NOT 19 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner från hyresgäster	94	67	–	–
Summa	94	67	–	–

NOT 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen fastighetsskatt	24	22	–	–
Upplupna finansiella kostnader	193	87	110	67
Förutbetalda hyresintäkter	180	199	–	–
Övriga interimsskulder	148	150	16	5
Summa	545	458	126	72

NOT 21 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	11	17	6	6
Årets investeringar	6	2	0	0
Omklassificering till fastigheter	–	–8	–	–
Omklassificering till fastigheter	–	–8	–	–
Summa	17	11	6	6
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	–6	–5	–5	–5
Årets avskrivningar	–1	–1	0	0
Summa	–7	–6	–5	–5
Bokfört värde	9	5	1	1

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier och kontorsanpassningar för Sagax kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam och Barcelona. För kontor, bilar och kontorsutrustningar som Sagax leasar redovisas en nyttjanderättstillgång om 24 (–) miljoner kronor.

NOT 22 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget AB Sagax direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan. Samtliga nedan direktägda dotterbolag där andelen understiger 100 %, ägs tillsammans med andra helägda koncernföretag.

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Andel	Antal aktier/ andelar	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	1%	1	10	7
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	132
Sagax Bruket Fastigheter AB	556022-3934	Stockholm	100%	20 000 000	740	740
Sagax EUR AB	559205-4240	Stockholm	100%	1 000	0	0
Sagax Euro MTN AB (publ)	559209-9690	Stockholm	100%	1 000	127	0
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	100%	1 000	713	713
Sagax Finland Holding AB	556923-4262	Stockholm	100%	50 000	373	373
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	128	0
Sagax Projektutveckling AB	559029-0473	Stockholm	100%	1 000	0	0
Sagax Real Estate SL	B67228676	Barcelona	100%	36 139 627	392	0
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	100%	1 000	121	121
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	14
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	260
Sagax Stockholm 25 AB	559128-7916	Stockholm	100%	1 000	15	15
Sagax Stockholm 26 AB	559163-6575	Stockholm	100%	1 000	0	0
Sagax Stockholm 27 AB	559214-7093	Stockholm	100%	1 000	0	0
Sagax Stockholm Tio AB	556954-1955	Stockholm	100%	500	265	265
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	100%	500	1 185	1 185
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	100%	1 000	50	50
Svenskasagax Holding SAS	FR808512826	Paris	100%	1 000	923	909
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm	100%	1 000	53	53
Totalsumma					6 337	5 678

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Alpha 1 Oy	2155931-3	Finland	Helsingfors	Fastighetsförv Skultuna 3 KB	969646-0196	Sverige	Stockholm
As Oy Kuopion				Förvaltningsbolaget			
Haapaniemenkatu 6 ¹⁾	0214793-8	Finland	Kuopio	Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Edelfeltinkatu 3 ¹⁾	0160356-7	Finland	Kotka	Gammelbackan			
Asunto Oy Leivonhovi ¹⁾	0150230-1	Finland	Lahtis	Palvelukeskus Oy ¹⁾	0214069-9	Finland	Borgå
Asunto Oy Porin				Grepens KB	916452-1354	Sverige	Lidköping
Santojentie 15 ¹⁾	0217489-9	Finland	Björneborg	IJA Fastighets AB	556801-3956	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Tapionkatu 25 ¹⁾	0137915-5	Finland	Björneborg	Jobegu AB	556697-8937	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Tietola ¹⁾	0128859-5	Finland	Lojo	Karkkilan Linja-autoasema Oy ¹⁾	0126992-5	Finland	Högfors
Breidan 4 Fastighets KB	969715-9268	Sverige	Stockholm	KB Kolsva 1	916608-8386	Sverige	Stockholm
Cephyr AB	556646-0753	Sverige	Stockholm	KB Slänten 17	969667-0604	Sverige	Stockholm
EVAF B-FROST Finland				KB Titania	969636-7763	Sverige	Stockholm
Properties Oy	2115360-4	Finland	Helsingfors	Kiinteistö Oy Aittokulma ¹⁾	0219425-9	Finland	Jyväskylä
Fastighets AB Apicius AB	559015-8902	Sverige	Stockholm	Kiinteistö Oy Karjalantie 3	0211878-2	Finland	Kotka
Fastighets AB Microhuset	559016-3159	Sverige	Stockholm	Kiinteistö Oy Vantaan Sanomati	2634936-6	Finland	Helsingfors
Fastighets AB Råfilmen	556742-6167	Sverige	Stockholm	Kiinteistö Oy Vesalankeskus ¹⁾	0146223-1	Finland	Hollola
Fastighetsbolaget Bärebo				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				

NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
KOy Ansakulma	2705230-2	Finland	Vanda	KOy Oulun Jääsalontie 17	2731625-9	Finland	Uleåborg
KOy Denegin Keskikankaantie 9	2059988-2	Finland	Helsingfors	KOy Oulun Kaapelitie 4	2303033-3	Finland	Helsingfors
KOy Espoon Karaportti 8	2547952-1	Finland	Esbo	KOy Oulun Lumijoentie 2	2878202-4	Finland	Uleåborg
KOy Espoon Koskelontie 27 A	2691505-7	Finland	Esbo	KOy Oulun Moreenikuja 2	2765012-6	Finland	Uleåborg
KOy Espoon Mänkimiehentie 4	2886834-6	Finland	Esbo	KOy Pakkasraitti 14	2880525-7	Finland	Tusby
KOy Espoon Olarinluoma 8	2298118-8	Finland	Helsingfors	KOy Peltolamminkatu 40	0804138-4	Finland	Helsingfors
KOy Espoon Ruukintie 20	0783679-1	Finland	Esbo	KOy Pirkkalan Lasikaari 1	3004484-8	Finland	Pirkkala
KOy Forssan Koikkurintie 2	2731647-8	Finland	Forssa	KOy Pirkkalan Vesalanportti	2229677-0	Finland	Birkkala
KOy Gunnarlaninkatu 5	2128395-1	Finland	Helsingfors	KOy Porin Korjaamokatu 1	2612408-7	Finland	Helsingfors
KOy Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Finland	Helsingfors	KOy Porin Raja-Hiltantie 8	2731631-2	Finland	Björneborg
KOy Helsingin Konalankuja 5	2702587-3	Finland	Helsingfors	KOy Rauman Äyhönjärventie 5	2731635-5	Finland	Raumo
KOy Helsingin Muonakulma	2756538-6	Finland	Helsingfors	KOy Ristipellontie 17	2447642-5	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Muonamiehenraitti	2809177-6	Finland	Helsingfors	KOy Rovaniemen Teollisuustie 282731633-9		Finland	Rovaniemi
KOy Helsingin Puusepänkatu 2	1589532-9	Finland	Helsingfors	KOy Ruosilankulma	1937007-9	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Ristipellonkulma	2773506-6	Finland	Helsingfors	KOy Ruosilantie 18	0744708-3	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Ruosilantie 14	2773505-8	Finland	Helsingfors	KOy Seinäjoen Yrittäjätie 2	2731618-7	Finland	Seinäjoki
KOy Helsingin Ruosilantie 16	2773508-2	Finland	Helsingfors	KOy Sähkötie 8	2565951-4	Finland	Vanda
KOy Helsingin Valokaari 8	2702507-2	Finland	Helsingfors	KOy Tampereen Joentaustankatu 32731623-2		Finland	Tammerfors
KOy Hollolan Tarmontie 2-4	2103880-9	Finland	Helsingfors	KOy Tampereen Nuutisarankatu 19	2612407-9	Finland	Helsingfors
KOy Hyvinkään Hakakalliontie 7	2731622-4	Finland	Hyvinge	KOy Tampereen Patamäenkatu 7	1636010-7	Finland	Tammerfors
KOy Hämeenlinnan Autotehtaanatie 1	2702571-8	Finland	Helsingfors	KOy Teräsammon Yrityskeskus	1740299-7	Finland	Jyväskylä
KOy JKL Metsälehmuksentie 6	2933938-2	Finland	Jyväskylä	KOy TRE Hautalankatu 19-20	2945481-5	Finland	Tammerfors
KOy Joensuun Muuntamontie 3	2832727-5	Finland	Joensuu	KOy TRE Hautalankatu 31	2945486-6	Finland	Tammerfors
KOy Juhanilanmäki	0734652-2	Finland	Helsingfors	KOy Turun Postinkatu 3	2955735-5	Finland	Åbo
KOy Jyväskylän Jyväskylän	1772102-3	Finland	Jyväskylä	KOy Turun Rydöntie 7	2955742-7	Finland	Åbo
KOy Jyskän Palvelukeskus ¹⁾	0175433-0	Finland	Jyväskylä	KOy Turun Uhrilähteenkatu 8	2955741-9	Finland	Åbo
KOy Jyväskylän Ahjokatu 26	1994773-9	Finland	Jyväskylä	KOy Turun Urusvuorenkatu 3	3088275-3	Finland	Turku
KOy Jyväskylän Metsäraivio 2	2945477-8	Finland	Jyväskylä	KOy Tuusulan Pakkasraitti 4	2652079-2	Finland	Tusby
KOy Jyväskylän Savelankatu 5	2854809-4	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Ansatie 4	0598169-6	Finland	Helsingfors
KOy Jyväskylän Yritystie 1	2854808-6	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Hakamäenkuja	2696847-4	Finland	Helsingfors
KOy Kankitie	3004485-6	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Honkanummentie 5	1044118-4	Finland	Helsingfors
KOy Karkkilan Sähkökiinteistö ¹⁾	1536323-4	Finland	Högfors	KOy Vantaan Juurakkotie 3	2814954-4	Finland	Vanda
KOy Kempeleen Vihikari 10	2878206-7	Finland	Kempele	KOy Vantaan Kiitoradantie 14	1898385-0	Finland	Helsingfors
KOy Keski-Suomen Talo ¹⁾	0712443-6	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Klinkerikaari 2	0558383-1	Finland	Vanda
KOy Kiimingin Hallitie 2	2765013-4	Finland	Uleåborg	KOy Vantaan Kärkikuja	1832321-1	Finland	Helsingfors
KOy Koivuhaanportti 10	0741876-8	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Martinkyläntie 9	2599495-3	Finland	Vanda
KOy Kokkolan Patamäentie 1	2832725-9	Finland	Karleby	KOy Vantaan Niittykulma	2756539-4	Finland	Vanda
KOy Konalankuja 2	0119121-6	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Niittyvillankuja 2	2731626-7	Finland	Vanda
KOy Konekeskus	0825860-4	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Nuolentie 20	2825579-3	Finland	Vanda
KOy Kotkan Kisällinkatu 10	2612405-2	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Porttisuontie 9	2112915-3	Finland	Helsingfors
KOy Kuopion Lukkosalmenportti	2190203-8	Finland	Kuopio	KOy Vantaan Sarkatie 2	1971094-2	Finland	Vanda
KOy Kuopion Mestarinkatu 5	2731637-1	Finland	Kuopio	KOy Vantaan Taivaltie 4	0625322-8	Finland	Vanda
KOy Lahden Ansiokatu 8	2731639-8	Finland	Lahtis	KOy Vantaan Tiilitie 9	2591653-3	Finland	Vanda
KOy Lahden Jatkokatu 1	2612409-5	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Tikkurilantie 146	2702493-4	Finland	Helsingfors
KOy Lapuan Metsäkieventie 4	2119444-9	Finland	Lappo	KOy Vantaan Tikkurilantie 5	2319111-0	Finland	Helsingfors
KOy Larin Kyöstinkatu 28	2731644-3	Finland	Tavastehus	KOy Vantaan Trukkipolku 1	2613719-5	Finland	Helsingfors
KOy Liedon Avantintie 20	2612411-6	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Tulkintie 29	1635180-9	Finland	Helsingfors
KOy Lohjan Ratakatu 26	2731642-7	Finland	Lojo	KOy Vantaanlaaksontie 6	2298116-1	Finland	Helsingfors
KOy Luomannotko 5	2731645-1	Finland	Esbo	KOy Virkatie 10	2475125-5	Finland	Helsingfors
KOy Lyhtikulma	2681286-7	Finland	Helsingfors	KOy Virkatie 7	2565952-2	Finland	Vanda
KOy Muuramen Punasilta	2097941-2	Finland	Muurame	KOy Virkatie 8 A	2565960-2	Finland	Vanda
KOy Nimismiehenpelto	0658624-1	Finland	Helsingfors	KOy Virkatie 8 B	2565956-5	Finland	Vanda
KOy Nollakan Liikekeskus ¹⁾	0548737-2	Finland	Joensuu	KOy Ylivieskan Kiskotie 2	2731628-3	Finland	Ylivieska
KOy Nurmijärven Karhunkierros 1	2903577-6	Finland	Nurmijärvi	KOy Ylöjärven Teollisuustie 11	2607210-9	Finland	Ylöjärvi
KOy Nurmon Ostoskeskus ¹⁾	0181183-3	Finland	Seinäjoki	KOy Ylöjärven Vanha Vaasantie	2607206-1	Finland	Ylöjärvi
KOy Oulun Johdinkuja 5	2265934-0	Finland	Uleåborg	KOy Ylöjärven Vanha Vaasantie 3	2952073-9	Finland	Ylöjärvi
				KOy Yrityspaja	1731678-1	Finland	Jyväskylä

NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
KOy Ärrävaara	2404395-3	Finland	Vanda	Sagax Industrial 9 B.V.	KVK70697620	Nederländerna	Rotterdam
Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 10 B.V.	KVK71061584	Nederländerna	Rotterdam
Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 11 B.V.	KVK71062394	Nederländerna	Rotterdam
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 12 B.V.	KVK71851240	Nederländerna	Rotterdam
Murarnas Hus AB	556565-2343	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 13 B.V.	KVK71851178	Nederländerna	Rotterdam
Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 14 B.V.	KVK71851194	Nederländerna	Rotterdam
Parques Nacional Butarque SL	882308966	Spanien	Madrid	Sagax Industrial 15 B.V.	KVK71851143	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Ackumulatör i Huddinge	556623-1170	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 16 B.V.	KVK72572256	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Almere 1 B.V.	KVK67193439	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 17 B.V.	KVK72572299	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Alpha KB	969667-5777	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 18 B.V.	KVK72572310	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Atan AB	559165-0006	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 19 B.V.	KVK73376884	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Beta KB	969680-2256	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 20 B.V.	KVK73377007	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 21 B.V.	KVK73377112	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 22 B.V.	KVK75794446	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Donker				Sagax Industrial 23 B.V.	KVK75794462	Nederländerna	Rotterdam
Duyvisweg 301 B.V.	KVK66641276	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 24 B.V.	KVK75794497	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Eindhoven 1 B.V.	KVK67272177	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Jönköping KB	969700-5099	Sverige	Stockholm
Sagax Elb AB	559164-9974	Sverige	Stockholm	Sagax Kista AB	556855-5006	Sverige	Stockholm
Sagax Elektra 11 AB	559092-7595	Sverige	Stockholm	Sagax Konsumentvägen AB	556717-8305	Sverige	Stockholm
Sagax Eng AB	559164-9966	Sverige	Stockholm	Sagax Korsberga AB	556715-1963	Sverige	Stockholm
Sagax Fastighet Egah Almuk AB	559075-2720	Sverige	Stockholm	Sagax Kvm AB	559128-7809	Sverige	Stockholm
Sagax Finland AB	556759-7975	Sverige	Stockholm	Sagax Lager AB	559128-7791	Sverige	Stockholm
Sagax Finland				Sagax Lillsjö AB	556674-7365	Sverige	Stockholm
Asset Management OY	2513597-2	Finland	Helsingfors	Sagax MIX AB	559003-7213	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 2 Oy	2547955-6	Finland	Helsingfors	Sagax NEEAH AB	556715-8521	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 4 Oy	2590939-2	Finland	Helsingfors	Sagax Postflyg AB	556791-5052	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 6 Oy	2608825-8	Finland	Helsingfors	Sagax Real Estate ApS	35669744	Danmark	Herlev
Sagax Finland Holding 7 Oy	2655160-1	Finland	Helsingfors	Sagax Rek AB	559164-9982	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 8 Oy	2676625-8	Finland	Helsingfors	Sagax Roosendaal 1 B.V.	KVK67470939	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 9 Oy	2681285-9	Finland	Helsingfors	Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 10 Oy	2709703-3	Finland	Helsingfors	Sagax Sapla 1 AB euro	556740-5187	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 11 Oy	2753789-5	Finland	Helsingfors	Sagax Sapla 2 AB euro	556740-5294	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 12 Oy	2807403-6	Finland	Helsingfors	Sagax Sapla 3 AB euro	556740-5286	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 13 Oy	2913112-7	Finland	Helsingfors	Sagax Sapla 4 AB euro	556740-5278	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 14 Oy	2913111-9	Finland	Helsingfors	Sagax Sapla 5 AB euro	556683-0377	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 15 Oy	2915842-6	Finland	Helsingfors	Sagax SEK AB	559199-7415	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 16 Oy	2915844-2	Finland	Helsingfors	Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 17 Oy	2945479-4	Finland	Helsingfors	Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 18 Oy	3085889-2	Finland	Helsingfors	Sagax Skruvnyckeln Holding AB	559105-5743	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Real Estate Oy	2553679-2	Finland	Helsingfors	Sagax Solna AB	556073-1407	Sverige	Stockholm
Sagax Fort AB	559128-7825	Sverige	Stockholm	Sagax Staffanstorp AB	556805-3762	Sverige	Stockholm
Sagax Hallenstraat 16 B.V.	KVK66500133	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stam AB	559128-7882	Sverige	Stockholm
Sagax Haninge AB	556730-5080	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm 15 AB	559037-4962	Sverige	Stockholm
Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm 20 AB	559081-6657	Sverige	Stockholm
Sagax HoldCo 1 B.V.	KVK70337136	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 21 AB	559083-1938	Sverige	Stockholm
Sagax HoldCo 2 B.V.	KVK71059679	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 23 AB	559083-1888	Sverige	Stockholm
Sagax HoldCo 3 B.V.	KVK73374350	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 24 AB	559083-1896	Sverige	Stockholm
Sagax HoldCo 4 B.V.	KVK75791013	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm Nio AB	556954-1963	Sverige	Stockholm
Sagax Holding 1 ApS	35669752	Danmark	Herlev	Sagax Sättra AB	556930-2085	Sverige	Stockholm
Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Sverige	Stockholm	Sagax Tel B.V.	KVK67390382	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Industrial 1 B.V.	KVK68504691	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Holding 2 Oy	2111984-4	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 2 B.V.	KVK68504802	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Holding 4 Oy	2111986-0	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 3 B.V.	KVK69131589	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Portfolio 1 Oy	2111959-6	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 4 B.V.	KVK69131554	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Portfolio 2 Oy	2111967-6	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 5 B.V.	KVK69131511	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Portfolio 3 Oy	2111963-3	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 6 B.V.	KVK70338744	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Temple Portfolio 4 Oy	2111970-5	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 7 B.V.	KVK70338833	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Terneuzen B.V.	KVK68120370	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Industrial 8 B.V.	KVK70701393	Nederländerna	Rotterdam				

NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Sagax Tsg AB	559164-9990	Sverige	Stockholm
Sagax Tyskland AB	556715-1930	Sverige	Stockholm
Sagax Veddesta 2:42 AB	556804-6436	Sverige	Stockholm
Sagax Yta AB	559128-7908	Sverige	Stockholm
Sagax Åptimera AB	556200-9844	Sverige	Stockholm
Sagax Älvsjö AB	559035-3149	Sverige	Stockholm
Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Sverige	Stockholm
Saunakallion Ostoskeskus Oy ¹⁾	0197158-9	Finland	Träskända
Sointulan Keskus Oy ¹⁾	0197931-0	Finland	Valkeakoski

1) Joint operations.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Storstockholms			
Industrifastigheter KB	969695-2648	Sverige	Stockholm
Stubbehagen Fastighets AB	556698-0891	Sverige	Stockholm
Svenskasagax 1 SAS	808495303	Frankrike	Paris
Svenskasagax 2 SAS	822558268	Frankrike	Paris
Svenskasagax 3 SAS	822558268	Frankrike	Paris
Svenskasagax 4 SAS	851392084	Frankrike	Paris
T E Real Estate KB	969712-2852	Sverige	Stockholm
Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Sverige	Stockholm

NOT 23 Andelar i joint venture och intresseföretag

Sagax hälftenäger genom koncernföretag Söderport Holding AB tillsammans med Nyfosa-koncernen. Söderports verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. Söderport äger fastigheter framförallt inom segmenten lager och lätt industri. På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderport-koncernen. 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. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.hemso.se.

Därutöver äger Sagax 25 % av Emilshus Fastigheter AB som är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta

högavkastande kommersiella fastigheter i Småland. Mer information finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.emilshus.com.

Sagax äger också 20 % av rösterna och 14 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB som är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter främst i norra Sverige. NP3 Fastigheter AB är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Mer information finns tillgängligt bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se

Sagax redovisar resultat- och ägarandelar i joint venture och intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Resultatandelar, liksom tillkommande förvärvskostnader, redovisas över värdena på andelarna i koncernredovisningen. Koncernens totalresultat innefattar koncernens andel av totalresultatet i investeringsobjektet.

				Moderbolaget	
Joint venture	Org nr	Säte	Andel	2019-12-31	2018-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	435	285
Summa				435	285
				Koncernen	
Joint venture/intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsbolaget Emilshus AB	559164-8752	Vetlanda	25 %	179	–
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	1 821	1 324
NP3 Fastigheter AB ¹⁾	556749-1963	Sundsvall	20 %	1 134	–
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50 %	1 804	1 513
Summa				4 939	2 837

1) Innehavet omklassificerades till intresseföretag under 2019.

NOT 23 Andelar i joint venture och intresseföretag, forts.

Sagax joint venture

	Söderport		Hemsö	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	708	585	3 027	2 607
Hyresvärde, Mkr	835	674	3 195	2 808
Förvaltningsresultat, Mkr	384	285	1 760	1 439
Årets resultat, Mkr	929	854	3 111	3 092
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	188	142	218	170
	2019 31 dec	2018 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Antal fastigheter	80	70	370	365
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	10 853	7 683	55 027	46 236
Uthyrningsbar area, kvm	761 000	686 000	1 884 000	1 732 000
Hyresduration, år	4,6	5,0	9,9	9,7
Ekonomisk vakansgrad, %	4	4	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	5 828	3 907	35 542	29 728
Kapitalbindning, år	4,5	1,5	7,4	7,9
Räntebindning, år	3,1	3,2	6,4	5,9
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-208	-222	-211	-281
Sagax redovisade andelsvärde, Mkr	1 804	1 513	1 821	1 324

Summerade resultaträkningar joint venture

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Holding AB	
	2019	2018	2019	2018
Förvaltningsresultat	436	340	384	285
Värdeförändringar fastigheter	558	588	832	682
Värdeförändringar finansiella instrument	-20	27	12	58
Skatter	-178	-149	-240	-170
Årets resultat	796	806	989	854
Övrigt totalresultat	26	6	-	-
Årets totalresultat	822	812	989	854
Resultat tillhörigt ägare utan bestämmande inflytande	-	-	6	-
Sagax andel, 50 % av årets totalresultat	411	406	492	427

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

Avstämning andelsvärden joint venture

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	2019 -12-31	2018 -12-31	2019 -12-31	2018 -12-31
Sagax andel av eget kapital	1 821	1 324	1 812	1 520
Redovisat värde för andel	1 821	1 324	1 804	1 513
	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 2019-01-01	1 324	285	1 513	-
Andel av totalresultat	411	-	491	-
Utdelning	-64	-	-200	-
Kapitaltillskott	150	150	-	-
Utgående balans 2019-12-31	1 821	435	1 804	-

Summerade balansräkningar joint venture

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	10 823	7 683
Övriga anläggnings-tillgångar	5 121	4 127	291	274
Likvida medel	32	32	242	35
Övriga omsättnings-tillgångar	-	-	85	61
Summa tillgångar	5 153	4 159	11 441	8 053
Eget kapital	3 642	2 648	3 905	3 041
Räntebärande långfristiga skulder	1 470	1 470	5 778	3 692
Derivat	-	-	216	222
Uppskjuten skatteskuld	-	-	909	679
Övriga långfristiga skulder	-	-	276	15
Räntebärande kortfristiga skulder	-	-	50	215
Kortfristiga skulder	41	41	306	189
Summa eget kapital och skulder	5 153	4 159	11 441	8 053

NOT 23 Andelar i joint venture och intresseföretag, forts.

Avstämning andelsvärden intresseföretag

	Fastighetsbolaget Emilshus AB	NP3 Fastigheter AB
	2019-12-31	2019-12-31
Sagax andel av eget kapital	179	1 134
Redovisat värde för andel	179	1 134

	Fastighetsbolaget Emilshus AB	NP3 Fastigheter AB
	Koncernen	Koncernen
Ingående balans 2019-01-01	–	–
Förvärv	177	1 126
Andel av totalresultat	2	26
Utdelning	–	17
Utgående balans 2019-12-31	179	1 134

Summerade resultaträkningar intresseföretag

	Fastighetsbolaget Emilshus AB	NP3 Fastigheter AB
	2019	2019
Förvaltningsresultat	46	494
Värdeförändringar fastigheter	68	448
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–8
Skatter	–22	–145
Årets resultat	93	789
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	93	789
Resultat tillhörigt ägare utan bestämmande inflytande	–	1
Sagax andel av årets totalresultat	4	26

Summerade balansräkningar intresseföretag

	Fastighetsbolaget Emilshus AB	NP3 Fastigheter AB
	2019-12-31	2019-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 543	10 823
Övriga anläggningstillgångar	1	291
Likvida medel	282	242
Övriga omsättningstillgångar	9	85
Summa tillgångar	1 835	11 936
Eget kapital	767	4 140
Räntebärande långfristiga skulder	969	6 791
Derivat	–	71
Uppskjuten skatteskuld	–	–
Övriga långfristiga skulder	32	415
Kortfristiga skulder	68	519
Summa eget kapital och skulder	1 835	11 936

NOT 24 Fordringar på koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Fastighets AB Råfilmen	25	–
Fastighetsaktiebolaget Apicius	63	–
Murarnas Hus AB	18	–
Sagax Almere 1 B.V.	334	252
Sagax Beta AB	21	–
Sagax Beta Komplementär AB	1 606	2 324
Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	83	59
Sagax Eindhoven 1 B.V.	39	28
Sagax Finland AB	–	61
Sagax Eur AB	479	–
Sagax Fastighet Egah Almuk AB	6	–
Sagax Finland Asset Management Oy	–	4
Sagax Finland Holding 2 Oy	–	1
Sagax Finland Holding 4 Oy	454	484
Sagax Finland Holding 6 Oy	124	131
Sagax Finland Holding 9 Oy	407	–
Sagax Finland Holding 10 Oy	117	361
Sagax Finland Holding 12 Oy	156	162
Sagax Finland Holding 13 Oy	119	120

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Sagax Finland Holding 14 Oy	100	107
Sagax Finland Holding 15 Oy	154	160
Sagax Finland Holding 16 Oy	208	95
Sagax Finland Holding 17 Oy	131	–
Sagax Finland Real Estate Oy	123	53
Sagax Hallenstraat 16 B.V.	41	31
Svenska Holding SAS	8	48
Sagax Holding 1 ApS	51	55
Sagax Industrial 1 B.V.	71	51
Sagax Industrial 2 B.V.	35	25
Sagax Industrial 3 B.V.	24	18
Sagax Industrial 4 B.V.	52	39
Sagax Industrial 5 B.V.	198	181
Sagax Industrial 6 B.V.	32	33
Sagax Industrial 7 B.V.	140	150
Sagax Industrial 8 B.V.	38	37
Sagax Industrial 9 B.V.	18	17
Sagax Industrial 10 B.V.	58	66
Sagax Industrial 11 B.V.	24	24
Sagax Industrial 12 B.V.	68	65

NOT 24 Fordringar på koncernföretag, forts

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Sagax Industrial 13 B.V.	112	–
Sagax Industrial 15 B.V.	72	74
Sagax Industrial 16 B.V.	91	88
Sagax Industrial 19 B.V.	96	–
Sagax Industrial 20 B.V.	48	–
Sagax Industrial 21 B.V.	323	–
Sagax Invest AB	–	94
Sagax Lund AB	50	–
Sagax Macrohuset AB	–	35
Sagax Nederland B.V.	1	23
Sagax Projektutveckling AB	–	37
Sagax Real Estate ApS	1	1
Sagax Real Estate SL	498	–
Sagax Roosendaal 1 B.V.	27	20
Sagax Småland AB	459	344
Sagax Stockholm Nio AB	–	18
Sagax Stockholm Tio AB	75	138
Sagax Stockholm 7 AB	42	–
Sagax Stockholm 8 AB	93	–
Sagax Stockholm 12 AB	2	2
Sagax Stockholm 13 AB	250	274
Sagax Stockholm 14 AB	–	37
Sagax Stockholm 15 AB	7	7
Sagax Stockholm 20 AB	43	145
Sagax Stockholm 23 AB	154	120
Sagax Stockholm 25 AB	35	38
Sagax Stockholm 26 AB	11	–
Sagax Tel B.V.	36	28
Sagax Temple Holding 2 Oy	252	138
Sagax Temple Holding 3 Oy	–	–
Sagax Temple Holding 4 Oy	–	127
Sagax Temple Portfolio 1 Oy	366	369
Sagax Temple Portfolio 2 Oy	110	124
Sagax Temple Portfolio 3 Oy	488	476
Sagax Temple Portfolio 4 Oy	348	377
Sagax Terneuzen B.V.	244	233
Sagax Tyskland AB	575	620
Satrap Kapitalförvaltning AB	–	147
Svenskasagax 2 SAS	128	63
Svenskasagax 3 SAS	514	143
Svenskasagax 4 SAS	291	–
Summa	11 468	9 582

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Fastighets AB Råfilmen	145	145
Sagax Fastighet Egah Almk A	39	11
Sagax Finland Holding 2 Oy	361	402
Sagax Finland Holding 7 Oy	58	25
Sagax Finland Holding 8 Oy	308	379
Sagax Finland Holding 9 Oy	–	438
Sagax Finland Holding 11 Oy	102	103
Sagax Jordbro AB	527	527
Sagax Stockholm 7 AB	91	91
Sagax Veddesta AB	41	23
Summa	1 672	2 144

NOT 25 Skulder till koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga skulder till koncernföretag		
Fastighetsaktiebolaget Apicius	–	1
Firethorne AB	666	650
Sagax Beta AB	–	132
Sagax Elb AB	1	–
Sagax Euro MTN AB	1 157	–
Sagax Europa AB	36	115
Sagax Finland Asset Management Oy	6	–
Sagax Finland Holding AB	–	384
Sagax Finland Oy	570	489
Sagax Industrial 14 B.V.	2	–
Sagax Invest AB	164	–
Sagax Jordbro AB	187	171
Sagax Projektutveckling AB	1	–
Sagax SEK AB	107	–
Sagax Solna AB	–	21
Sagax Stockholm 6 AB	–	42
Sagax Stockholm 7 AB	–	30
Sagax Stockholm 8 AB	–	2
Sagax Stockholm 19 AB	1	–
Sagax Stockholm 27 AB	161	–
Satrap Kapitalförvaltning AB	164	–
Sagax Stockholm 19 AB	–	260
Sagax Stockholm Två AB	–	185
Sagax Temple Portfolio 3 Oy	–	–
Sagax Veddesta 2:42 AB	16	–
Summa	3 223	2 482

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag		
Sagax Finland Oy	261	257
Sagax SEK AB	3 162	–
Summa	3 423	257

NOT 26 Transaktioner med närstående

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under 2019 har moderbolagets ekonomiavdelning bistått VD David Mindus helägda bolag med redovisningstjänster. För dessa tjänster faktureras bolagen med 55 000 kronor exklusive mervärdesskatt. Ersättningen bedöms som marknadsmässig. Inga övriga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2019. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Moder-

bolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag och joint venture debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Därutöver har Sagax avtal med Söderport Holding AB, som är ett joint venture med Nyfosa AB, avseende ekonomisk och förvaltning och fastighetsförvaltning samt med Torslanda Property Investment AB som är ett dotterbolag till Söderport Holding AB. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 55 (46) miljoner kronor och från joint venture till 18 (16) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning.

NOT 27 Eget kapital

AKTIEKAPITAL

Sagax genomförde den 3 juni en fondemission 1:1 med utgivande av nya stamaktier av serie A och B. Fondemissionen har minskat aktiekursen för berörda aktier och ökat antalet utestående aktier.

Antalet återköpta aktier uppgick till 2 000 000 B-aktier den 31 december 2019. 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	26 833 544	1,00	26 833 544	39 %	6 %
B-aktier	292 157 867	0,10	29 215 787	43 %	66 %
D-aktier	107 800 000	0,10	10 780 000	16 %	24 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	2 %	4 %
Summa	443 575 439		68 507 734	100 %	100 %

Aktiekapitalets utveckling 2010-2019

Datum	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
2010-04-13	Företrädesemission	54 470 995	217 883 985	12 077 322	–	–	31 499 475	43 576 797
2010-04-13	Riktad nyemission	20 000 000	237 883 985	12 077 322	–	–	35 499 475	47 576 797
2010-07-09	Riktad nyemission	8 762 735	246 646 720	12 077 322	–	–	37 252 022	49 329 344
2010-11-09	Teckningsoptioner	256 875	246 903 595	12 128 697	–	–	37 252 022	49 380 719
2010-11-23	Teckningsoptioner	1 191 555	248 095 150	12 367 008	–	–	37 252 022	49 619 030
2010-12-17	Teckningsoptioner	1 066 405	249 161 555	12 580 289	–	–	37 252 022	49 832 311
2010-12-30	Teckningsoptioner	743 750	249 905 305	12 729 039	–	–	37 252 022	49 981 061
2011-01-27	Teckningsoptioner	885 625	250 790 930	12 906 164	–	–	37 252 022	50 158 186
2011-03-01	Teckningsoptioner	2 553 290	253 344 220	13 416 822	–	–	37 252 022	50 668 844
2012-12-21	Riktad nyemission	63 739 890	317 084 110	13 416 822	–	–	50 000 000	63 416 822
2013-03-26	Fondemission ¹⁾	28 689 713	345 773 824	13 416 822	134 168 220	–	50 000 000	197 585 042
2013-03-26	Riktad nyemission	20 457 342	366 231 166	13 416 822	145 858 130	–	50 000 000	209 274 952
2014-04-25	Riktad nyemission	5 250 000	371 481 166	13 416 822	145 858 130	–	53 000 000	212 274 952
2014-12-22	Riktad nyemission	4 375 000	375 856 166	13 416 822	145 858 130	–	55 500 000	214 774 952
2015-03-24	Riktad nyemission	4 812 500	380 668 666	13 416 822	145 858 130	–	58 250 000	217 524 952
2016-11-02	Företrädesemission	25 261 243	405 929 909	13 416 822	145 858 130	14 434 996	58 250 000	231 959 948
2016-11-02	Riktad nyemission	6 676 257	412 606 166	13 416 822	145 858 130	18 250 000	58 250 000	235 774 952
2017-06-09	Indragning av aktier	–72 565 451	340 040 715	13 416 822	145 858 130	18 250 000	16 784 028	194 308 980
2017-06-09	Kvittningsemission	79 928 046	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
2019-05-10	Riktad nyemission	10 325 000	496 965 446	13 416 822	145 979 405	107 800 000	16 784 028	283 980 255
2019-06-03	Fondemission	278 973 397	775 908 843	26 833 544	291 958 810	107 800 000	16 784 028	443 376 382
2019-07-02	Incitamentsprogram ²⁾	348 175	776 257 018	26 833 544	292 157 867	107 800 000	16 784 028	443 575 439

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 respektive 2016-2019.

NOT 27 Eget kapital, forts

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2017-2020, 2018-2021 och 2019-2022. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2020, juni 2021 respektive juni 2022. 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 882 248 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier av serie B, motsvarande 0,6 % av antalet utestående stamaktier vid årsskiftet. Under 2019 genomfördes en nyemission med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2016-2019 under juli månad om 198 957 stamaktier av serie B. Återstoden av personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2016-2019 återköptes av AB Sagax för 6 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 EGET 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 venture och valutaomräkningsdifferensen avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

MODERBOLAGETS EGET 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 2020 en utdelning om 0,65 (1,00) kronor per A- och B-aktie för var vid avstämningsdagen befintlig A- och B-aktie. Totalt föreslås 206,0 miljoner kronor i utdelning till ägare av A- respektive B-aktier.

Styrelsen föreslår årsstämman 2020 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 2020 och 2021. Totalt föreslås 215,6 miljoner kronor i utdelning till bolagets D-aktieägare.

Styrelsen föreslår årsstämman 2020 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie under tiden mellan årsstämmorna 2020 och 2021. Totalt föreslås sammanlagt 33,6 miljoner kronor i utdelning till bolagets preferensaktieägare.

Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 455,2 miljoner kronor. Utdelningen motsvarar 22,7 % (34,6 %) av koncernens förvaltningsresultat för 2019 och 25,4 % (37,2 %) av koncernens kassaflöde 2019 före förändring av rörelsekapitalet.

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 249 miljoner kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet preferens- och D-aktier vid årets slut, 16 784 028 preferensaktier samt 107 800 000 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 ska 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.

	2019	2018	2017	2016	2015	Summa
Fastigheter	1 301	1 265	1 113	1 306	677	5 662
Finansiella instrument	889	211	504	-51	67	1 620
Uppskjuten skatt	-416	-325	-356	-276	-164	-1 537
Summa	1 774	1 151	1 261	979	580	5 745

Sagax utgående ackumulerade realiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2019 uppgick till totalt 6 408 miljoner kronor för de senaste tio åren. Det betyder att fastighetsbeståndet av oberoende värderingsföretag bedömts öka i värde med detta nettobelopp sedan 2010.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar 2010-2019

År	Redovisad realiserad värde- förändring, Mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter, Mkr	Ackumulerade realiserade värde- förändringar, Mkr
2010	175	-7	168
2011	130	-6	292
2012	134	-2	424
2013	136	2	562
2014	436	4	1 002
2015	677	39	1 718
2016	1 306	-180	2 844
2017	1 113	14	3 971
2018	1 265	63	5 299
2019	1 301	-192	6 408
Totalt	6 673	-265	6 408

NOT 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar ¹⁾	10 511	11 039	–	–
Pantsatta bankkonton	0	0	–	–
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	125	1 412	254	259
Pantsatta andelar i joint venture	–	1 324	–	285
Pantsatta koncernfordringar	–	–	707	714
Summa	10 636	13 776	960	1 258

1) I Finland överstiger uttagna pantsatta fastighetsinteckningar räntebärande skulder med 3 869 (4 517) 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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterbolags ränteswappar	–	–	52	58
Borgensförbindelser avseende dotterbolags krediter	–	–	7 933	4 297
Summa eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser	–	–	7 984	4 355

NOT 30 Kassaflödesanalys

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	86	73	1	2
Summa	86	73	1	2

De finansiella kostnaderna, exklusive finansiella kostnader för räntekomponent i leasingavtal, uppgick till 446 (481) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2019 till 1,9 % (2,2 %). De räntebärande skulderna har under 2019 till följd av fastighetsförvärv ökat till 17 519 (15 763) miljoner kronor samtidigt som koncernens erlagda räntor för räntebärande skulder uppgick till 353 (407) miljoner kronor. Sagax finansiella intäkter uppgick till 20 (35) miljoner kronor.

Rörelsekapitalet, exklusive förutbetalda hyresintäkter och inklusive börsnoterade aktier, uppgick den 31 december 2019 till 140 (–1 059) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 4 845 (3 392) 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 1 795 (1 490) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att en stor del av kassaflödet i joint venture och intresseföretag under 2019 återinvesterats i dessa verksamheter. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 16 (100) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –3 051 (–3 771) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om 2 130 (3 437) miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 707 (456) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 2 836 (3 026) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 1 413 (24) miljoner kronor till kassaflödet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 252 (2 195) miljoner kronor netto. Koncernen upptog 7 322 (8 487) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 5 734 (6 707) miljoner kronor. Under året betalades 560 (479) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna. Sammantaget har likvida medel förändrats med 13 (13) miljoner kronor till 86 (73) miljoner kronor under 2019.

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2018					2019					2019-12-31
	2017-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde			2018-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde			
			Upplånings- kostnader	Valutakurs- förändring	Omklassi- ficering			Upplånings- kostnader	Valutakurs- förändring	Omklassi- ficering	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 679	226	–	36	–124	1 817	–493	–	2	58	1 385
Långfristiga räntebärande skulder	11 937	1 554	46	205	124	13 866	2 081	42	122	–58	16 052
Summa	13 616	1 780	46	241	–	15 683	1 588	42	124	–	17 437

NOT 31 Finansiell riskhantering

FINANSIERING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och 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.

FINANSPOLICY

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

REFINANSIERINGSRISK

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.

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.

På sidan 112 redovisas känslighetsanalys vid förändring av fastighetsvärden och effekt på Sagax belåningsgrad. Där redovisas även känslighetsanalys vid förändring av uthyrningsgrad och effekt på Sagax räntetäckningsgrad.

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 6 261 (6 198) miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet, varav räntetak uppgår till 4 251 (3 728) miljoner kronor och ränteswappar uppgår till 2 009 (2 471) miljoner kronor.

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.

Sagax resultat påverkas härutöver även av bolagets resultatandelar i joint venture vilka i likhet med Sagax använder räntederivat för att minska sina ränterisker och marknadsvärderar derivatavtalen kvartalsvis.

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 uppgick till 140 (-1 059) miljoner kronor. Tillgänglig likviditet uppgick till 3 738 (1 959) miljoner kronor i form av bankmedel och 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 2019 skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 46 (65) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle minska Sagax räntekostnader med 4 (3) 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 66 (90) miljoner kronor och en sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minska räntekostnaderna med 25 (28) miljoner kronor på årsbasis. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 3,5 (3,0) år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.

MOTPARTSRISK

Med motpartsrisk avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Sagax motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Sagax begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Sagax motparter utgörs av svenska eller utländska banker med rating om minst A- (Standard & Poor's) eller A3 (Moody's Investment Services).

VALUTARISK

Sagax ägde vid årsskiftet 275 (283) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland, 79 (61) fastigheter i Frankrike, 55 (33) fastigheter i Nederländerna och 35 fastigheter i Spanien, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2019 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 13 557 (10 355) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland, Frankrike, Nederländerna och Spanien uppgick vid samma tidpunkt till 20 853 (16 708) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december 2019, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 6 205 (5 514) miljoner kronor. Valutaomräkningseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning förs till Övrigt totalresultat. Övriga valutaomräkningseffekter redovisas i resultaträkningen.

NOT 31

Finansiell riskhantering, forts.

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2019

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-6 525	-3 262	-	3 262	6 525
Belåningsgrad, %	52	48	44	40	38

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 räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2019

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	437	464	492	519	ET

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2019¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-26	+/-21	+/-21
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-26	+/-21	+/-21
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+5	-/+4	-/+4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %	-28/+11	-23/+9	-23/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %	-18/-7	-15/-5	-15/-5
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %	-41/+24	-33/+19	-33/+19
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %	-25/+1	-20/-	-20/-
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-118	+/-92	+/-621
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2019	+/-10 %	+/-32	+/-26	+/-26

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

NOT 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 24 januari 2020 samt den 18 februari 2020 pressmeddelades att Sagax avtalat om förvärv av 37 fastigheter i Spanien för motsvarande 1 560 miljoner kronor omfattande 172 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 332 000 kvadratmeter mark. Fastigheterna är bebyggda med industribyggnader med omgivande parkerings- och rangerytor. Fastigheterna är fullt uthyrda.

Den 27 januari 2020 pressmeddelades att Sagax under sitt EMTN program emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 300 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationslånet har en duration om 7 år och löper till den 30 januari 2027 med en fast räntekupong om 1,125 procent.

Den 29 januari 2020 pressmeddelades att Sagax har förvärvat en obebyggd fastighet omfattande 23 600 kvadratmeter mark i Vanda, 20 minuter norr om centrala Helsingfors och 10 minuter från Helsingfors-Vanda flygplats. Sagax har samtidigt avtalat om en totalentreprenad som kommer att påbörjas under det första kvartalet 2020 och beräknas slutföras under det första kvartalet 2021. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till motsvarande 20 miljoner kronor per år.

Den 7 februari 2020 pressmeddelades att Sagax föreslår en sakutdelning av aktier i Torslanda Property Investment AB (publ) till Sagax stamaktieägare av serie A och serie B. 30 stamaktier av serie A respektive serie B föreslås ge rätt till en (1) aktie i Torslanda Property Investment AB (publ) efter aktiesplit 10:1 i Torslanda Property Investment AB:s aktie.

Den 23 mars 2020 pressmeddelades att Sagax mot bakgrund av den förhöjda osäkerheten på aktiemarknaden till följd av COVID-19 skjuter upp förslaget till sakutdelning som pressmeddelades 7 februari 2020.

Den 14 april pressmeddelades ett justerat förslag till utdelning och uppdatering med anledning av COVID-19.

- Förslaget till utdelning på stamaktier av serie A och B justeras från 1,30 kr till 0,65 kr.
- Justeringen av utdelningsförslaget föranleds av den ökade osäkerhet som COVID-19 medför.
- Begränsad påverkan av COVID-19 på verksamheten hittills och god finansiell ställning.
- Ytterligare utdelning om 0,65 kr på stamaktier av serie A och B kan komma att föreslås vid extra bolagsstämma under hösten.
- Utdelningsförslaget om 2,00 kr per stamaktie av serie D och per preferensaktie kvarstår oförändrat.

Under det första kvartalet 2020 har spridningen av COVID-19 orsakat en ökande osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. En mängd länder har vidtagit kraftfulla åtgärder för att begränsa smittspridningen av viruset, vilket har fått till följd att ekonomierna i de länder där Sagax har verksamhet bromsat in kraftigt. Samtidigt agerar dock såväl centralbanker som regeringar kraftfullt. Sagax följer situationen noga men då osäkerheten är stor kring konsekvenserna är bedömningen att den ekonomiska effekten på marknaden och Sagax, både på lång och kort sikt, inte rimligen kan uppskattas för närvarande.

NOT 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande fria fond- och vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	-491 738,00
Överkursfond	2 581 445 504,45
Årets resultat	343 197 656,76
Summa	2 924 151 423,21
Till aktieägarna utdelas 0,65 kronor per stamaktie av serie A och serie B	206 044 417,15
Till aktieägarna utdelas 2,00 kronor per stamaktie av serie D	215 600 000,00
Till preferensaktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie	33 568 056,00
Överföres till överkursfond	2 468 938 950,06
Överföres till balanserade vinstmedel	0,00
Summa	2 924 151 423,21

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 0,65 kronor per stamaktie av serie A och serie B för räkenskapsåret 2019. Som avstämningsdag för utdelningen på stamaktier föreslås den 8 maj 2020. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdag.

NOT 33 Förslag till vinstdisposition, forts.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie och per stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2019 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 tisdagen den 30 juni 2020, onsdagen den 30 september 2020, onsdagen den 30 december 2020 och onsdagen den 31 mars 2021. 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 av serie D om maximalt 88 715 086 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2020 motsvarar 22,7 procent av koncernens förvaltningsresultat för 2019 och 25,4 procent av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2019. Om bemyndigandet att emittera preferensaktier och/eller stamaktier utnyttjas maximalt som föreslås årsstämman 2020 kommer den föreslagna utdelningen istället att högst motsvara 27,2 procent av koncernens förvaltningsresultat för 2019 och högst 30,3 procent av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2019. Styrelsen finner att full tackning finns för Bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna utdelningen.

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 utdelningen och efter eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat Bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Föreslagen utdelning utgör 11,9 procent av moderbolagets egna kapital och 2,4 procent av koncernens egna kapital per 31 december 2019. Om bemyndigandet att emittera preferensaktier och/eller stamaktier utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen istället att utgöra högst 14,2 procent av moderbolagets egna kapital och högst 2,8 procent av koncernens egna kapital per 31 december 2019. 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 utdelningen samt det föreslagna bemyndigandet avseende återköp av egna aktier. Utdelningen 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 utdelningen 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 2020
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 14 april 2020

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 14 april 2020

Oskar Wall
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 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-67. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-115 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 2019 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 2019 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 64-71. 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 2019 till 32 625 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2019 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 granskat använd modell för fastighetsvärdering. Vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. 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 2 018 Mkr, vilken består av uppskjutna skattefordringar om 393 Mkr samt uppskjutna skatteskulder om 2 411 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 1 och not 12 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 not 14 "Uppskjuten skatteskuld och skattefordran".	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 1-5 och 120-152. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncern-

redovisningen 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens

verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning 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 2019 och har varit bolagets revisor sedan 8 maj 2008.

Stockholm den 14 april 2020

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Förändringar i fastighetsbeståndet

*Under 2019 har 3 544 miljoner kronor investerats, varav 2 836 miljoner kronor
avsåg förvärv och 707 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.
Fastigheter har avyttrats för totalt 1 453 miljoner kronor under året.
Nettoinvesteringen uppgick till 2 090 miljoner kronor.*

FASTIGHETSFÖRVARV

Sagax har under 2019 förvärvat 84 (48) fastigheter för totalt 2 836 (3 026) miljoner kronor, se nedan. I Finland, Frankrike och Nederländerna och Spanien förvärvades fastigheter för totalt 2 809 miljoner kronor, motsvarande 99 % av koncernens fastighetsförvärv under året.

Vid årets slut fanns avtal tecknade om förvärv av 40 fastigheter för totalt 936 miljoner kronor varav 38 fastigheter i Frankrike och Spanien. Dessa fastigheter hade ej tillträtt vid årsskiftet.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2019 avyttrades 44 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 150 000 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 1 453 miljoner kronor. Fastighetsförsäljningarna redovisas i tabell på sidan 122.

Vid årets slut hade Sagax ingått avtal om försäljning av en fastighet i Sverige och två i Finland för totalt 292 miljoner kronor som frånträds efter årets utgång.

Fastighetsförvärv januari-december 2019

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Grossisten 1	Stockholm	Stockholm	1 913
Pakkasraitti 14	Tusby	Helsingfors	5 149
Postikatu 3	Åbo	Finland, universitetsstäder	13 213
Rydöntie 7	Åbo	Finland, universitetsstäder	4 370
Uhrilähteenkatu 8	Åbo	Finland, universitetsstäder	3 503
Vanha Vaasantie 3	Ylöjärvi	Finland, universitetsstäder	5 305
10 avenue des Tropiques	Les Ulis	Paris	5 751
14 rue des campanules	Lognes	Paris	3 100
16 bis, rue de Paris	Champlan	Paris	650
2 rue de la Borne Blanche	Combs	Paris	7 417
39 Boulevard Général Delambre	Bezons	Paris	1 350
7-12 avenue des Tropiques	Les Ulis	Paris	5 956
Bijsterhuizen 2511	Wijchen	Nederländerna	4 076
David Ricardostraat 5	Hengelo	Nederländerna	915
De Witbogt 22	Eindhoven	Nederländerna	1 923
Driemansteeweg 66	Rotterdam	Nederländerna	1 296
Gotenburgweg 38	Groningen	Nederländerna	1 270
Jan Frederik Vlekkeweg 10	Tilburg	Nederländerna	695
Liebrugweg 1	Haarlemmermeer	Nederländerna	1 410
Minervum 7147	Breda	Nederländerna	1 249
Noorderpoort 4	Venlo	Nederländerna	1 790
Roelofshoeveeweg 19	Duiven	Nederländerna	2 195
Karhunkierros 1	Nurmijärvi	Finland, övrigt	2 885
Kvartal 1			77 381
1-5 rue de la Sablière	Sucy-en-Brie	Paris	3 056
28-48 rue de Valdimir Jankelevitch	Emerainville	Paris	4 680
65 avenue Georges Politzer	Trappes	Paris	5 998
73 à 79 avenue du 14 juillet	Bondy	Paris	5 196
Veluwezoom 15	Almere	Nederländerna	5 383
2 route de Laigneville	Caufry	Övriga Europa	9 600
Kvartal 2			33 913
Lasikaari 1	Pirkkala	Finland, universitetsstäder	5 614
22, rue de Presles	Chevry	Paris	2 400
51, allée du Clos des Charmes	Collégien	Paris	3 194
51 Rue de Presles	Aubervilliers	Paris	9 375
7, rue Jean Jacques Rousseau	Grigny	Paris	4 344
Amfoor 1	Venray	Nederländerna	7 459

Fastighetsförvärv januari-december 2019

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Dillenburgstraat 12-14	Eindhoven	Nederländerna	4 820
Franklingweg 35	Gorinchem	Nederländerna	3 160
Jacobus Ahrendlaan 1	Hoofddorp	Nederländerna	5 992
Snelliusweg 10	Arnhem	Nederländerna	2 080
Versterkerstraat 10	Almere	Nederländerna	11 026
Avenida Sant Julià 98-102	Granollers, Barcelona	Övriga Europa	7 178
Calle de Masia, 1, 3 & 5	Sant Esteve Sesrovires, Barcelona	Övriga Europa	8 395
Calle Metarlugia	Pinto, Madrid	Övriga Europa	910
Calle Metarlugia	Pinto, Madrid	Övriga Europa	881
Calle Metarlugia	Pinto, Madrid	Övriga Europa	1 027
Calle Metarlugia	Pinto, Madrid	Övriga Europa	1 708
Calle Metarlugia	Pinto, Madrid	Övriga Europa	854
Calle Las Arenas, 10TO	Pinto, Madrid	Övriga Europa	1 851
Paseo de las Flores 7	Coslada, Madrid	Övriga Europa	11 542
Kvartal 3			93 810
Kankitie 3	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	6 399
Urusuorenkatu 3	Turku	Finland, universitetsstäder	5 711
202 route de Pontoise	Argenteuil	Paris	2 710
3 Avenue des Morillons	Garges-Les-Gonnesse	Paris	3 668
Bergveste 12	Houten	Nederländerna	3 387
De Vest 62	Valkenswaard	Nederländerna	9 546
Franciscusweg 4	Hilversum	Nederländerna	1 658
Opaallaan 31	Haarlem	Nederländerna	1 120
Pieter Zeemanweg 17	Dordrecht	Nederländerna	23 339
Avenida Sant Julià 104-112	Granollers, Barcelona	Övriga Europa	9 247
Avinguda del Camí Ral 383	Gava, Barcelona	Övriga Europa	5 113
Calle Bronce, 2	Sesena, Toledo	Övriga Europa	3 592
Calle Caldereros 4. P.I. Mohedano	Yunquera, Guadalajara	Övriga Europa	4 500
Calle Caldereros 5. P.I. Mohedano	Yunquera, Guadalajara	Övriga Europa	7 000
Calle Canteros, 6. P.I. Mohedano	Yunquera, Guadalajara	Övriga Europa	3 298
Calle Daza Valdes 7	Leganes, Madrid	Övriga Europa	8 884
Calle Juan Jose Vidal, 4. P.I. Las Mezquitas	Getafe, Madrid	Övriga Europa	7 081
Calle Monte Naranco, 10	Sesena, Toledo	Övriga Europa	2 700
Calle Monte Naranco, 11	Sesena, Toledo	Övriga Europa	2 700
Calle Monte Naranco, 12	Sesena, Toledo	Övriga Europa	2 700
Calle Monte Naranco, 13	Sesena, Toledo	Övriga Europa	2 699
Calle Monte Naranco, 14	Sesena, Toledo	Övriga Europa	2 699
Calle Monte Naranco, 9	Sesena, Toledo	Övriga Europa	2 700
Calle Tejada del Tietar 2	Sesena, Toledo	Övriga Europa	2 431
Calle Tejada del Tietar 3	Sesena, Toledo	Övriga Europa	2 999
Calle Valdelaparra 29	Alcobendas, Madrid	Övriga Europa	11 960
Ingeniero Torres Quevedo, 20	Madrid	Övriga Europa	1 029
Ingeniero Torres Quevedo, 22	Madrid	Övriga Europa	1 029
Ingeniero Torres Quevedo, 24	Madrid	Övriga Europa	1 029
Ingeniero Torres Quevedo, 26	Madrid	Övriga Europa	1 291
Ingeniero Torres Quevedo, 28	Madrid	Övriga Europa	1 177
Mario Roso de Luna 33, 35	Madrid	Övriga Europa	1 245
Mario Roso de Luna 37, 39	Madrid	Övriga Europa	1 245
Mario Roso de Luna 41, 43	Madrid	Övriga Europa	1 245
Poligno Industrial Can San Joan Parc, 17	Rubi, Barcelona	Övriga Europa	7 962
Kvartal 4			157 093
Totalt			362 197

Fastighetsförsäljningar januari-december 2019

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Keskustie 8	Hausjärvi	Finland, övrigt	1 246
Pankakoskentie 3	Lieksa	Finland, övrigt	307
Savontie 42	Varkaus	Finland, övrigt	302
Seppälän puistotie 7	Mänttä-Filpula	Finland, övrigt	2 135
Valtatie 23	Muhos	Finland, övrigt	653
Rue de Vertuquet	Neuville-en-Ferrain	Övriga Europa	0
Kvartal 1			4 643
Bulten 1	Danderyd	Stockholm	7 200
Bulten 2	Danderyd	Stockholm	850
Bulten 4	Danderyd	Stockholm	1 237
Bulten 5	Danderyd	Stockholm	7 910
Bulten 6	Danderyd	Stockholm	1 700
Bulten 10	Danderyd	Stockholm	2 800
Nummenpuistonkatu 2	Åbo	Finland, universitetsstäder	200
232 avenue du Général de Gaulle	Champigny-sur-Marne	Paris	3 236
Myllytie 2	Salla	Finland, övrigt	1 349
Kvartal 2			26 482
Kirkkokatu 1	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	483
1, rue du Petit Paris	Brétigny-sur-Orge	Paris	1 398
Hissmontören 2	Örebro	Sverige, övrigt	10 331
Nollplanet 8	Eskilstuna	Sverige, övrigt	1 251
Romberga 11:5	Enköping	Sverige, övrigt	1 195
Spärren 9	Karlstad	Sverige, övrigt	1 954
Sågklingan 9	Västerås	Sverige, övrigt	3 580
Peuranorokatu 4	Valkeakoski	Finland, övrigt	480
Ahjolantie 6	Viridis	Finland, övrigt	539
Kvartal 3			21 211
Manttaalitie 12	Vanda	Helsingfors	4 687
45 rue Constantin Pecqueur	Taverny	Paris	13 500
Brädan 1	Eksjö	Sverige, övrigt	5 174
Bårebo 1:17	Gnosjö	Sverige, övrigt	7 127
Eksjöhovgård 7:5	Sävsjö	Sverige, övrigt	9 911
Fiskmåsen 14	Tranås	Sverige, övrigt	9 054
Gästgivaregården 1:305	Sävsjö	Sverige, övrigt	14 355
Listen 10	Vetlanda	Sverige, övrigt	5 849
Myresjö 31:2	Vetlanda	Sverige, övrigt	3 875
Sköldmön 9	Nässjö	Sverige, övrigt	6 314
Sågen 5	Sävsjö	Sverige, övrigt	1 490
Terminalen 10	Karlskoga	Sverige, övrigt	9 184
Traktorn 4, Traktorn 5	Aneby	Sverige, övrigt	2 043
Atolantie 7	Varkaus	Finland, övrigt	414
Kaura-ahontie 31	Varkaus	Finland, övrigt	707
Kisällintie 6	Borgå	Finland, övrigt	1 260
Teollisuuskatu 4	Ekenäs	Finland, övrigt	1 711
Tommilantie 24	Björneborg	Finland, övrigt	250
Viljamaantie 9	Mäntsälä	Finland, övrigt	405
Kvartal 4			97 310
Totalt			149 646

Stockholm

Fastighetsförteckning – Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Kumla Hage 2	Kumla Gårdsväg 22	Botkyrka	4 111	500	–	4 611
Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	–	1 950
Tumba 7:234	Gustav de Lavals Väg 10-12	Botkyrka	16 531	540	–	17 071
Tuna Äng 3	Tuna Gårdsväg 4	Botkyrka	7 650	1 896	–	9 546
Jordbromalm 3:1	Dåntorpsvägen 4-30	Haninge	92 027	1 830	–	93 857
Jordbromalm 6:10*	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	–	6 018
Jordbromalm 6:13	Lagervägen 7	Haninge	13 300	2 800	–	16 100
Jordbromalm 6:82	Rörvägen 9	Haninge	–	–	–	–
Jordbromalm 4:3	Lillsjövägen 7	Haninge	47 329	4 106	–	51 435
Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	8 020	800	–	8 820
Akkumulatörn 1	Regulatorvägen 21	Huddinge	5 777	3 566	–	9 343
Cirkelsågen 1	Speditionsvägen 18	Huddinge	8 609	–	–	8 609
Heden 1	Mälarvägen 15	Huddinge	3 410	650	–	4 060
Heden 4	Lövbacksvägen 4, 6	Huddinge	4 658	–	–	4 658
Klingan 3	Svarvarvägen 14 B	Huddinge	1 600	230	–	1 830
Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	–	5 420
Skiftnyckeln 2	Svarvarvägen 8 B	Huddinge	1 130	225	–	1 355
Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 284	1 094	–	4 378
Telegrafen 1	Kommunalvägen 27 B	Huddinge	616	910	–	1 526
Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	–	2 650
Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 292	276	–	5 568
Veddesta 2:20	Kontovägen 1-5	Järfälla	10 902	2 182	–	13 084
Veddesta 2:42	Girovägen 3	Järfälla	3 940	440	–	4 380
Veddesta 1:27	Saldovägen 22	Järfälla	2 520	192	–	2 712
Skarpnäs 12:9	Svarvarvägen 8	Nacka	2 360	200	–	2 560
Trosta 1:27	Trosta 187	Sigtuna	3 810	–	–	3 810
Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	–	3 621
Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	–	1 895
Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	6 345	855	–	7 200
Elektrikern 2	Djupdalsvägen 27	Sollentuna	2 150	507	–	2 657
Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	6 798	540	–	7 338
Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 335	1 760	–	3 095
Resan 1	Konsumentvägen 2	Sollentuna	1 210	–	–	1 210
Romben 2	Staffans väg 2	Sollentuna	6 930	5 910	–	12 840
Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	12 047	5 525	–	17 572
Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	–	15 952
Domnarvet 16*	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 419	1 997	–	4 416
Domnarvet 17*	Fagerstagatan 5	Stockholm	6 549	1 395	–	7 944
Domnarvet 34*	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 460	560	–	2 020
Domnarvet 40*	Gunnebogatan 34	Stockholm	2 045	532	–	2 577
Elektra 11	Västberga Allé 38, 40 och 50	Stockholm	11 030	970	–	12 000
Fabrikören 9*	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 111	955	–	4 066
Finspång 6*	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 989	1 380	–	8 369
Flyghallen 1*	Flygfältsgatan 15	Stockholm	741	2 328	–	3 069
Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 11, 13	Stockholm	–	–	–	–
Grossisten 1*	Grossistvägen 7	Stockholm	1 459	454	–	1 913
Hangaren 1*	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	6 865	4 012	–	10 877
Hangaren 3*	Postflygsgatan 2-12	Stockholm	2 467	1 150	–	3 617
Horndal 1*	Fagerstagatan 29	Stockholm	7 053	1 270	–	8 323
Hällsättra 2*	Stensättravägen 3	Stockholm	8 223	2 716	–	10 939
Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	392	60	–	452
Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	8 145	4 641	–	12 786
Induktorn 35*	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	3 610	–	–	3 610
Kolsva 1*	Fagerstagatan 26	Stockholm	4 800	365	–	5 165
Konsumenten 1*	Konsumentvägen 4, 8	Stockholm	6 108	1 788	–	7 896
Miklaholt 2*	Haukadalsgatan 10	Stockholm	870	1 046	–	1 916
Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	2 880	2 711	–	5 591
Murmästare-Ämbetet 1*	Murmästarvägen 21-45	Stockholm	11 286	682	–	11 968
Murmästare-Ämbetet 2*	Murmästarvägen 17-19	Stockholm	7 305	640	–	7 945
Murmästare-Ämbetet 3*	Murmästarvägen 1	Stockholm	9 939	1 410	–	11 349

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Panncentralen 1*	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	10 711	2 314	–	13 025
Råfilmen 1*	Harpsundsvägen 181	Stockholm	1 410	–	–	1 410
Sillö 3*	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	5 853	1 146	–	6 999
Skultuna 3*	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	–	11 754
Stensätra 16*	Stensätravägen 2-4	Stockholm	9 725	1 740	–	11 465
Säteritaket 1*	Maltesholmsvägen 88	Stockholm	934	1 532	–	2 466
Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	2 675	–	–	2 675
Valsverket 10*	Karlsbodavägen 2-4	Stockholm	9 840	6 600	–	16 440
Varubilen 1*	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	5 830	1 835	–	7 665
Vitå 1	Torshamnsgatan 10	Stockholm	9 449	–	–	9 449
Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	5 708	3 296	–	9 004
Stolen 1	Gribbbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	–	2 851
Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 850	750	–	7 600
Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	13 903	1 260	–	15 163
Runö 7:73 & 7:74	Sågvägen 26	Österåker	3 022	–	–	3 022
Totalt			524 224	104 303	0	628 527

*) Innehas med tomträtt

Helsingfors

Fastighetsförteckning – Helsingfors

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Karaportti 8 (49-54-185-1)	Karaportti 8	Esbo	10 561	5 552	–	16 113
Kiilaniityntie 1 (49-82-3-5)	Kiilaniityntie 1	Esbo	2 483	747	–	3 230
Koskelontie 27 A & B (49-82-2-7)	Koskelontie 27	Esbo	4 153	1 089	–	5 242
Luomannotko 5 (49-22-6-5-L)	Luomannotko 5	Esbo	1 497	163	–	1 660
Mänkimiehentie 4 (49-43-14-6)	Mänkimiehentie 4	Esbo	16 318	2 122	–	18 440
Nimismiehenpelto 4 A (49-47-2-6)	Nimismiehenpelto 4 A	Esbo	1 150	–	–	1 150
Nimismiehenpelto 4 B (49-47-2-7)	Nimismiehenpelto 4 B	Esbo	2 899	–	–	2 899
Nimismiehenpelto 6 (49-47-2-5)	Nimismiehenpelto 6	Esbo	7 026	1 744	–	8 770
Olarinluoma 8 (49-22-3-4)*	Olarinluoma 8	Esbo	4 933	–	–	4 933
Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)*	Tillinmäentie 1	Esbo	9 038	3 611	–	12 649
Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1)*	Hernepellontie 11	Helsingfors	560	440	–	1 000
Hyttitie 8 (91-38-172-4)	Hyttitie 8	Helsingfors	3 494	336	–	3 830
Konalankuja 2 (91-32-38-6)	Konalankuja 2	Helsingfors	3 849	494	–	4 343
Konalankuja 5 (91-32-38-3)	Konalankuja 5	Helsingfors	3 647	1 460	–	5 107
Linnanpajantie 26 (91-47-262-5-L1)*	Linnanpajantie 26	Helsingfors	1 897	275	–	2 172
Lyhtytie 7 (91-40-153-22-C)*	Lyhtytie 7	Helsingfors	576	248	–	824
Muonamiehentie 12 (91-46-130-26)*	Muonamiehentie 12	Helsingfors	2 295	–	–	2 295
Muonamiehentie 14 (91-46-130-27)*	Muonamiehentie 14	Helsingfors	1 000	400	–	1 400
Puusepänkatu 2 (91-43-59-5)*	Puusepänkatu 2	Helsingfors	7 460	400	–	7 860
Ristipellontie 16 (91-32-39-3)	Ristipellontie 16	Helsingfors	2 199	2 146	–	4 345
Ristipellontie 17 (91-32-36-6)	Ristipellontie 17	Helsingfors	2 158	565	–	2 723
Ruosilantie 1 (91-32-41-3)	Ruosilantie 1	Helsingfors	5 342	1 735	–	7 077
Ruosilantie 14 (91-32-42-12)	Ruosilantie 14	Helsingfors	12 496	5 224	–	17 720
Ruosilantie 16 (91-32-42-19)	Ruosilantie 16	Helsingfors	27 952	9 899	–	37 850
Ruosilantie 18 (91-32-42-18)	Ruosilantie 18	Helsingfors	5 655	2 150	–	7 805
Valokaari 8 (91-40-149-9)	Valokaari 8	Helsingfors	9 663	2 058	–	11 721
Pakkasraitti 14 (858-411-1-149)	Pakkasraitti 14	Tusby	4 447	702	–	5 149
Pakkasraitti 4 (858-411-1-150) (858-411-1-172)	Pakkasraitti 4	Tusby	2 917	504	–	3 421
Palkkitie 3 (858-401-3-355)	Palkkitie 3	Tusby	12 313	1 450	–	13 763
Vanha Valtatie 191 (858-3-7005-3)	Vanha Valtatie 191	Tusby	1 203	–	–	1 203
Ansatie 3 (92-40-500-7) (92-40-500-2)	Ansatie 3	Vanda	9 421	2 427	–	11 848
Ansatie 4 (92-40-502-2)	Ansatie 4	Vanda	9 774	2 254	–	12 028
Hakamäenkuja 10 (92-68-106-4)	Hakamäenkuja 10	Vanda	677	419	–	1 096
Hakamäenkuja 4-6 (92-68-106-5)	Hakamäenkuja 4-6	Vanda	2 229	376	–	2 605
Hakamäenkuja 8 (92-68-106-3)	Hakamäenkuja 8	Vanda	552	549	590	1 691
Juhanilanmäki (92-41-102-3 et al)	Juhanilanmäki	Vanda	10 143	2 046	–	12 189
Juurakkotie 3 (92-68-13-11)	Juurakkotie 3	Vanda	4 762	1 812	–	6 574
Kiitoradantie 14 (92-52-253-1)	Kiitoradantie 14	Vanda	3 446	1 112	–	4 558
Klinkkerikaari 2 (92-26-114-13)	Klinkkerikaari 2	Vanda	6 286	–	–	6 286
Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vanda	1 576	1 118	–	2 694
Koivuvaarankuja 2 (92-12-202-1)	Koivuvaarankuja 2	Vanda	19 386	10 112	–	29 498
Kärkikuja 2 (92-41-109-7)	Kärkikuja 2	Vanda	3 572	1 136	–	4 708
Martinkyläntie 9 (92-17-113-4)	Martinkyläntie 9	Vanda	41 412	11 394	–	52 806
Niittytie 13 (92-68-11-9)	Niittytie 13	Vanda	2 351	1 327	–	3 678
Niittyvillankuja 2 (92-68-10-23)	Niittyvillankuja 2	Vanda	5 209	872	–	6 081
Nuolentie 20 (92-41-266-1)	Nuolentie 20	Vanda	7 532	896	–	8 428
Pavintie 3 (92-96-101-4, 7)	Pavintie 3, 7	Vanda	29 679	2 321	–	32 000
Porttisuontie 9 (92-64-0004-0003-P)	Porttisuontie 9	Vanda	3 860	610	–	4 470
Sanomatie 3 (92-17-113-3)	Sanomatie 3	Vanda	2 854	474	–	3 328
Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vanda	990	805	–	1 795
Sähkötie 8 (92-50-1-13)	Sähkötie 8	Vanda	6 267	730	–	6 997
Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda	2 812	1 084	–	3 896
Tiilitie 9 (92-26-118-16)	Tiilitie 9	Vanda	4 469	588	–	5 057
Tikkurilantie 146 (92-41-252-3)	Tikkurilantie 146	Vanda	8 090	2 680	–	10 770

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Helsingfors

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Tikkurilantie 5 (92-66-22-1)	Tikkurilantie 5	Vanda	57 367	4 930	–	62 297
Trukkikuja 1 (92-75-200-1)	Trukkikuja 1	Vanda	3 360	2 228	–	5 588
Tulkintie 29 (92-40-503-1)	Tulkintie 29	Vanda	10 181	3 971	–	14 152
Vandanlaaksontie 6 (92-16-114-9 et al)*	Vandalaaksontie 6	Vanda	10 045	3 763	–	13 808
Virkatie 10 (92-52-101-5)	Virkatie 10	Vanda	1 552	1 441	–	2 993
Virkatie 7 (92-52-105-1)	Virkatie 7	Vanda	10 800	100	–	10 900
Virkatie 8 A (92-52-101-24)	Virkatie 8 A	Vanda	–	–	–	–
Virkatie 8 A (92-52-101-25)	Virkatie 8 A	Vanda	10 015	60	–	10 075
Virkatie 8 B (92-52-101-21)	Virkatie 8 B	Vanda	4 381	1 285	–	5 666
Totalt			466 229	110 432	590	577 251

Finland, universitetsstäder

Fastighetsförteckning – Finland, universitetsstäder

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Lasikaari 1 (604-419-3-242)*	Lasikaari 1	Birkala	4 914	700	–	5 614
Vesalantie 15 (604-406-1-15)	Vesalantie 15	Birkala	1 736	–	–	1 736
Ahjokatu 26 (179-15-8-12)*	Ahjokatu 26	Jyväskylä	1 242	1 010	–	2 252
Ahlmaninkatu 2 E (179-5-130-1-L1)*	Ahlmaninkatu 2 E	Jyväskylä	2	1 626	–	1 628
Asmalammentie 4 (179-401-1-605)	Asmalammentie 4	Jyväskylä	–	–	308	308
Harkkotie 6 (179-401-18-187)	Harkkotie 6	Jyväskylä	655	–	–	655
Kankitie 3 (179-19-9-14)	Kankitie 3	Jyväskylä	4 416	531	1 452	6 399
Kuormaajantie 26 (179-19-100-3)	Kuormaajantie 26	Jyväskylä	4 294	1 093	–	5 387
Metsälehmuksentie 6 (179-72-19-1)	Metsälehmuksentie 6	Jyväskylä	12 514	1 410	–	13 924
Metsäraivio 2 (179-26-77-11)*	Metsäraivio 2	Jyväskylä	1 113	–	–	1 113
Nisulankatu 78 (179-11-53-3-L1)*	Nisulankatu 78	Jyväskylä	407	877	–	1 283
Onkapannu 3 (179-6-112-65)	Onkapannu 3	Jyväskylä	2 779	709	–	3 487
Onkapannu 4 (179-6-112-51)	Onkapannu 4	Jyväskylä	2 776	501	–	3 277
Onkapannu 6 (179-6-112-62)	Onkapannu 6	Jyväskylä	1 184	–	–	1 184
Onkapannu 8 (179-6-112-63)	Onkapannu 8	Jyväskylä	1 034	–	–	1 034
Palokärjentie 7 (179-48-1-12)	Palokärjentie 7	Jyväskylä	840	19	–	859
Puulaakintie 8 (179-19-67-4-L1)*	Puulaakintie 8	Jyväskylä	1 833	–	–	1 833
Runkotie 2 (179-16-119-1)	Runkotie 2	Jyväskylä	–	–	226	226
Ruokomäentie 50 (179-402-9-35-L1)*	Ruokomäentie 50	Jyväskylä	2 000	–	–	2 000
Savelankatu 5 (179-6-112-52)	Savelankatu 5	Jyväskylä	4 607	–	–	4 607
Savelankatu 7 (179-6-112-45)	Savelankatu 7	Jyväskylä	2 067	–	–	2 067
Sepänkatu 4 (179-2-37-6)*	Sepänkatu 4	Jyväskylä	519	2 893	–	3 411
Urheilutie 41 (180-401-1-238)	Urheilutie 41	Jyväskylä	–	–	964	964
Valmetintie 11 (179-401-87-126)	Valmetintie 11	Jyväskylä	4 742	–	–	4 742
Yritystie 1 (179-19-69-9)	Yritystie 1	Jyväskylä	10 820	–	–	10 820
Vihikari 10 (244-401-219-2)	Vihikari 10	Kempele	12 963	6 122	–	19 085
Avantintie 20 (423-455-1-502)	Avantintie 20	Lundo	5 600	–	–	5 600
Korvenkyläntie 10 (500-402-8 et al)*	Korvenkyläntie 10	Muurame	1 151	–	–	1 151
Liikekuja 4 (500-402-1-641)	Liikekuja 4	Muurame	600	–	–	600
Punasillantie 15 (500-402-6-384)	Punasillantie 15	Muurame	4 300	–	–	4 300
Linnavuorentie 15 (536-13-10-1)	Linnavuorentie 15	Nokia	–	–	876	876
Soininkatu 1 (680-6-6040-21)	Soininkatu 1	Reso	537	–	–	537
Ahertajankatu 2 (837-65-7065-1)	Ahertajankatu 2	Tammerfors	1 908	–	–	1 908
Hautalankatu 19 (837-37-5817-1)	Hautalankatu 19	Tammerfors	2 618	200	–	2 818
Hautalankatu 20 (837-37-5818-1)	Hautalankatu 20	Tammerfors	1 948	684	–	2 632
Hautalankatu 31 (837-37-5819-2)	Hautalankatu 31	Tammerfors	1 650	660	–	2 310
Patamäenkatu 7 (837-302-781-17)	Patamäenkatu 7	Tammerfors	16 172	8 535	–	24 706
Peltolammink. 40 (837-323-5957-10)*	Peltolamminkatu 40	Tammerfors	536	–	–	536
Rantaperkiönkatu 2 (837-303-896-1)	Rantaperkiönkatu 2	Tammerfors	490	–	–	490
Tuotekatu 3 (837-330-6123-11)*	Tuotekatu 3	Tammerfors	10 047	639	–	10 686
Turvesuonkatu 14 (837-263-2472-5)	Turvesuonkatu 14	Tammerfors	433	–	–	433
Joentaustankatu 3 (837-230-3555-9-B)	Joentaustankatu 3	Tammerfors	6 199	1 173	–	7 372
Nuutisarankatu 19 (837-302-785-17)	Nuutisarankatu 19	Tammerfors	4 044	–	–	4 044
Hallitie 2 (564-409-47-159)	Hallitie 2	Uleåborg	3 578	–	–	3 578
Isterintie 64 (564-22-1028-1)	Isterintie 64	Uleåborg	–	–	395	395
Järvenkorventie 4 (564-63-23-4)	Järvenkorventie 4	Uleåborg	–	–	450	450
Kurtintie 2 (84-401-4-269)	Kurtintie 2	Uleåborg	–	–	278	278
Lumijointie 2 (564-9-23-40 et al)*	Lumijointie 2	Uleåborg	6 778	–	–	6 778
Mittarikuja 5 (564-84-8-5)*	Mittarikuja 5	Uleåborg	6 900	300	–	7 200
Moreenikuja 2 (564-83-32-13)	Moreenikuja 2	Uleåborg	5 913	105	–	6 018
Ruotutie 3 (564-86-7-2-L1)*	Ruotutie 3	Uleåborg	–	–	490	490
Sammonkatu 4 (564-80-19-6-L1)*	Sammonkatu 4	Uleåborg	100	–	966	1 066
Sarasuontie 1 (564-27-20-2-L1)*	Sarasuontie 1	Uleåborg	–	–	300	300
Taakakepintie 1 (564-72-207-1-L1)*	Taakakepintie 1	Uleåborg	–	–	551	551

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Finland, universitetsstäder

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Valtatie 61 (564-52-13-27)*	Valtatie 61	Uleåborg	–	–	773	773
Jääsalontie 17(564-9-31-1-S)	Jääsalontie 17	Uleåborg	2 619	2 217	–	4 836
Kaapelitie 4 (564-84-8-6)	Kaapelitie 4	Uleåborg	26 189	41 400	–	67 589
Teollisuustie 11 (980-428-39-8)	Teollisuustie 11	Ylöjärvi	4 700	397	–	5 097
Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-3)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	6 872	2 083	–	8 955
Vanha Vaasantie 3 (980-428-17-40)	Vanha Vaasantie 3	Ylöjärvi	4 633	672	–	5 305
Kanslerintie 10 (853-62-58-2)*	Kanslerintie 10	Åbo	–	–	450	450
Paakarlantie 3 (853-66-3-15)	Paakarlantie 3	Åbo	25 571	1 603	–	27 174
Postikatu 3 (853-74-81-5)	Postikatu 3	Åbo	10 016	3 197	–	13 213
Rydöntie 7 (853-88-4-3)	Rydöntie 7	Åbo	4 170	200	–	4 370
Uhrilähteenkatu 8 (853-74-81-6)	Uhrilähteenkatu 8	Åbo	3 116	387	–	3 503
Urusvuorenkatu 3 (853-088-0003-0004-D)	Urusvuorenkatu 3	Åbo	5 087	624	–	5 711
Totalt			253 929	82 564	8 479	344 972

*) Innehas med tomträtt

Paris

Fastighetsförteckning – Paris

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Argenteuil	202 route de Pontoise	Argenteuil	2 189	521	–	2 710
Aubervilliers	51 Rue de Presles	Aubervilliers	9 375	–	–	9 375
Bezons	39 Boulevard Général Delambre	Bezons	700	650	–	1 350
Blanc Mesnil	19 avenue Albert Einstein	Blanc Mesnil	10 931	2 635	–	13 566
Bondy	73 à 79 avenue du 14 juillet et 48 à 54 avenue Andrei Sakharov	Bondy	3 677	1 519	–	5 196
Brétigny-sur-Orge	6 rue des Prés d'Aulnay	Brétigny-sur-Orge	–	515	–	515
Bures-sur-Yvette	6 rue de Guyonnerie	Bures-sur-Yvette	170	667	–	837
Champlan	16 bis, rue de Paris	Champlan	250	400	–	650
Chevry	22, rue Aman Jean	Chevry	2 400	–	–	2 400
Collégien	51, allée du Clos des Charmes	Collégien	2 651	543	–	3 194
Combs-La-Ville	2 rue de la Borne Blanche	Combs-La-Ville	6 582	835	–	7 417
Cormeilles-en-Parisis	14 rue Georges Méliès	Cormeilles-en-Parisis	2 590	830	–	3 420
Emerainville	35 Boulevard de Beaubourg	Emerainville	2 379	1 556	–	3 935
Emerainville	56 Boulevard de Beaubourg	Emerainville	837	162	–	999
Emerainville	28-48 rue Valdimir Jankelevitch	Emerainville	3 356	1 324	–	4 680
Fresnes	8-10 rue de Chevilly	Fresnes	5 563	975	–	6 538
Garges-Les-Gonnesse	3 Avenue des Morillons	Garges-Les-Gonnesse	2 853	815	–	3 668
Gennevilliers	16 boulevard Gallieni	Gennevilliers	6 798	1 141	–	7 939
Gennevilliers	125 avenue Roche	Gennevilliers	333	322	–	655
Gennevilliers	110 avenue Paul Vaillant Couturier	Gennevilliers	2 706	2 214	–	4 920
Gennevilliers	135-139 avenue Laurent Cély	Gennevilliers	1 305	867	–	2 172
Grigny	7, rue Jean Jacques Rousseau	Grigny	1 866	2 478	–	4 344
Herblay	16 rue de la Patelle	Herblay	6 600	800	–	7 400
Herblay	22 rue du Gros Murger	Herblay	10 151	2 174	–	12 325
Lagny	17, rue Branly et 28, rue Jacquard	Lagny sur Marne	2 327	796	–	3 123
Lagny	5251 rue Freycinet	Lagny sur Marne	1 562	748	–	2 310
Les Ulis	10 avenue des Tropiques	Les Ulis	765	1 347	–	2 112
Les Ulis	10 avenue des Tropiques	Les Ulis	–	–	3 639	3 639
Les Ulis	12 avenue des Tropiques	Les Ulis	3 426	1 730	–	5 156

Fastighetsförteckning – Paris

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Les Ulis	7-12 Avenue des Tropiques	Les Ulis	1 056	4 900	–	5 956
Les Ulis	4 avenue du Parana	Les Ulis	3 643	520	–	4 163
Les Ulis	4 avenue du Parana	Les Ulis	2 461	395	–	2 856
Lieusaint	La Mare aux Plantards	Lieusaint	1 996	2 488	–	4 484
Limeil-Brévannes	rue des longs rideaux	Limeil-Brévannes	7 109	1 167	–	8 276
Lisses	5-7-9 rue des Cerisiers - ZI de l'Églantier	Lisses	2 655	1 836	–	4 491
Lisses	14-16 rue des Cerisiers - ZA des Eglantiers	Lisses	1 079	277	–	1 356
Lognes	14 rue des campanules	Lognes	2 459	641	–	3 100
Massy	4 rue Galvani	Massy	3 106	1 551	–	4 657
Massy	4 rue Galvani	Massy	544	259	–	803
Massy	9 rue du Buisson aux Fraises	Massy	4 257	4 224	–	8 481
Moissy-Cramayel	107 rue Marcelin Berthelot	Moissy-Cramayel	–	1 229	–	1 229
Montgeron	"51 et 53 avenue de Sénart, 8 et 10 allée du bois Renaud"	Montgeron	881	4 468	–	5 349
Montgeron	97 avenue Jean Jaurès	Montgeron	–	137	–	137
Montgeron	98 avenue Jean Jaurès	Montgeron	1 170	788	–	1 958
Nanterre	6 rue des Peupliers	Nanterre	1 432	1 433	–	2 865
Nanterre	39 avenue des Guillaieraies	Nanterre	1 450	793	–	2 243
Noisiel	8-10 rue de la Mare Blanche	Noisiel	1 846	575	–	2 421
Noisy-Le-Grand	20-24 rue du Ballon	Noisy-Le-Grand	5 398	433	–	5 831
Pantin	85 et 87 rue Cartier Bresson	Pantin	6 528	714	–	7 242
Pantin	166-168 rue Denis Diderot	Pantin	977	475	–	1 452
3 rue Rouvet Paris	3 rue Rouvet et 18 rue Barbanègre	Paris	–	473	–	473
Porcheville	avenue Ozanne	Porcheville	3 514	328	–	3 842
Roissy-en-Brie	1 rue Denis Papin	Roissy-en-Brie	154	264	–	418
Sainte-Geneviève-des-Bois	"2 à 4 rue de la Sablière et rue du Petit Fief"	Sainte-Geneviève-des-Bois	295	342	–	637
Sucy-en-Brie	1-5 rue de la Sablière	Sucy-en-Brie	2 620	436	–	3 056
Survilliers	63, Grande rue	Survilliers	36 325	3 428	–	39 753
Trappes	65 avenue Georges Politzer	Trappes	4 405	1 593	–	5 998
Trappes	10-13 avenue Jean d'Alembert	Trappes	2 300	–	–	2 300
Tremblay	25 rue Henri Farman	Tremblay	1 315	478	–	1 793
Vigneux-sur-Seine	Lieudit "La Fosse Montalbot" - 26 Chemin du Port Brun	Vigneux-sur-Seine	2 076	–	–	2 076
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
Villemoisson-sur-Orge	46 avenue des Gardes Messiers	Villemoisson-sur-Orge	–	556	–	556
Wissous	4 route de Paray	Wissous	2 250	–	–	2 250
Totalt			204 733	66 975	3 639	275 347

Nederländerna

Fastighetsförteckning – Nederländerna

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Almere	Rondebeltweg 21	Almere	–	–	–	–
Almere	Rondebeltweg 31	Almere	–	2 635	–	2 635
Almere	Rondebeltweg 41-43-49-51	Almere	23 168	–	–	23 168
Almere	Veluwezoom 15	Almere	4 094	5 293	–	9 387
Almere	Versterkerstraat 10	Almere	6 522	4 504	–	11 026
Arnhem	Snelliusweg 10	Arnhem	1 475	605	–	2 080
Bladel	Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Bladel	6 100	900	–	7 000
Boxtel	Kruisbroekstraat 7, 9, 15 & Ladonkseweg 26	Boxtel	5 789	300	–	6 089
Breda	Minervum 7147	Breda	672	577	–	1 249
Delfgauw	Groothandelsweg 5	Delfgauw	3 153	560	–	3 713
Den Bosch	Het Zuiderkruis 11	Den Bosch	4 000	270	–	4 270
Dordrecht	Debijestraat 5, Röntgenstraat 1	Dordrecht	1 917	500	–	2 417
Dordrecht	Donker Duyvisweg 301	Dordrecht	9 082	2 356	–	11 438
Dordrecht	Pieter Zeemanweg 17	Dordrecht	21 411	1 928	–	23 339
Duiven	Roelofshoevevweg 19	Duiven	1 770	425	–	2 195
Eindhoven	De Witbogt 22 and 22a	Eindhoven	1 080	843	–	1 923
Eindhoven	Dillenburgstraat 12-14	Eindhoven	2 623	2 197	–	4 820
Eindhoven	Esp 100	Eindhoven	2 356	1 314	–	3 670
Eindhoven	Esp 125	Eindhoven	2 922	866	–	3 788
Eindhoven	Esp 241	Eindhoven	2 510	408	–	2 918
Eindhoven	Hoevenweg 11-11a	Eindhoven	2 986	2 926	–	5 912
Enschede	Kopersteden 1	Enschede	18 262	2 451	–	20 713
Gorinchem	Franklinweg 35	Gorinchem	2 525	635	–	3 160
Groningen	Gotenburgweg 38	Groningen	780	490	–	1 270
Haarlem	Oudeweg 42	Haarlem	5 382	1 896	–	7 278
Hoofddorp	Diamantlaan 10	Haarlem	2 668	709	–	3 377
Hoofddorp	Opaallaan 31	Haarlem	500	620	–	1 120
Hoofddorp	Opaallaan 35	Haarlem	1 563	609	–	2 172
Halfweg	Liebrugweg 1	Haarlemmermeer	480	930	–	1 410
Helmond	Grasbeemd 12	Helmond	2 400	340	–	2 740
Hengelo	David Ricardostraat 5	Hengelo	433	482	–	915
Hilversum	Franciscusweg 4	Hilversum	1 546	112	–	1 658
Hoofddorp	Jacobus Ahrendlaan 1	Hoofddorp	3 982	2 010	–	5 992
Houten	Bergveste 12,14	Houten	2 537	850	–	3 387
Klundert	Kwartelweg 1	Moerdijk	3 220	262	–	3 482
Roosendal	Borchwerf 39-39A	Roosendal	6 100	900	–	7 000
Rotterdam	Driemansteeweg 66	Rotterdam	448	848	–	1 296
Schiedam*	Admiraal de Ruyterstraat 2	Schiedam	8 116	4 022	–	12 138
Son en Breugel	Ekkersrijt 7501	Son en Breugel	1 793	1 706	–	3 499
Terneuzen	Innovatieweg 4 (4542 NH Hoek)	Terneuzen	3 024	700	–	3 724
Terneuzen	Innovatieweg 6 (4542 NH Hoek)	Terneuzen	5 768	1 136	–	6 904
Terneuzen	Innovatieweg 8 (4542 NH Hoek)	Terneuzen	2 679	1 953	–	4 632
Terneuzen	Innovatieweg 10 (4542 NH Hoek)	Terneuzen	1 907	1 838	–	3 745
Terneuzen	Innovatieweg 12 (4542 NH Hoek)	Terneuzen	608	2 018	–	2 626
Terneuzen	Innovatieweg 14 (4542 NH Hoek)	Terneuzen	4 953	2 800	–	7 753
Tilburg	Jan Frederik Vlekkeweg 10-01 - 10-03	Tilburg	480	215	–	695
Utrecht	Proostwetering 30	Utrecht	8 259	244	–	8 503
Utrecht	Zonnebaan 23-45	Utrecht	8 821	8 448	–	17 269
Valkenswaard	De Vest 62	Valkenswaard	7 121	2 425	–	9 546
Venlo	Noorderpoort 4	Venlo	727	1 063	–	1 790
Venray	Amfoor 1	Venray	6 025	1 434	–	7 459
Wijchen	Bijsterhuizen 2511	Wijchen	3 387	689	–	4 076
Zeist	Huis ter Heideweg 18-58	Zeist	13 116	6 520	–	19 636
Zoetermeer	Chroomstraat 140	Zoetermeer	5 744	1 500	–	7 244
Totalt			238 984	82 262	0	321 246

1) Två fastigheter

*) Innehas med tomträtt

Sverige, övrigt

Fastighetsförteckning – Sverige, övrigt

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Mörten 17	Bruksgatan 7 C	Eslov	7 640	-	-	7 640
Geväret 1, Värjan 2	Mossvägen 16	Falköping	6 115	-	-	6 115
Arendal 1:10	Synnerödsvägen 7	Göteborg	3 381	1 115	-	4 496
Högsbo 34:18*	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	2 914	2 420	-	5 334
Bronsen 1	Industrigatan 87	Helsingborg	8 426	-	-	8 426
Plankan 2	Brännerigatan 2	Höganäs	7 187	-	-	7 187
Kristianstad 3:35	Björkhemsvägen 12	Kristianstad	8 737	-	-	8 737
Grepen 9, Grepen 12, Grepen 14	Skogvaktarevägen 11, 15 & 17	Lidköping	6 954	-	-	6 954
Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	12 924	7 506	3 359	23 789
Stockholmsledet 12	Emdalavägen 3	Lund	5 438	380	-	5 818
Bredablick 4*	Sallerupsvägen 34	Malmö	17 795	-	-	17 795
Båtyxan 5*	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	-	5 640
Båtyxan 6*	Stenyxegatan 1	Malmö	11 075	1 660	300	13 035
Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	-	2 838
Lommen 6, Anden 1	Långgatan 74 & 80	Mellerud	7 265	-	-	7 265
Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	-	-	40 730
Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	-	-	7 700
Kamaxeln 6*	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	-	2 280
Borggård 1:344	Industrivägen 4	Staffanstorps	8 976	324	-	9 300
Trävaran 1	Tommarpsvägen 116	Trelleborg	11 199	-	-	11 199
Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	-	2 642
Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	6 946	1 801	-	8 747
Nedervara 3:4	Gamla Tegelbruket	Vara	10 220	-	-	10 220
Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	-	19 527
Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	-	13 000
Snäppan 5	Drottning Kristinas väg 6	Åmål	4 190	-	-	4 190
Totalt			232 335	24 610	3 659	260 604

*) Innehas med tomträtt

Finland, övrigt

Fastighetsförteckning – Finland, övrigt

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Rekolankulma 4 (10-16-3-11)	Rekolankulma 4	Alavo	494	–	–	494
Juhanintie 1 (609-61-12-12)*	Juhanintie 1	Björneborg	–	–	172	172
Kalevanpuisto 30 (609-10-1-24)	Kalevanpuisto 30	Björneborg	–	–	163	163
Kotkantie 1 (609-50-21-2)	Kotkantie 1	Björneborg	–	–	903	903
Kruuti-Jussintie 3 (609-30-2-1)	Kruuti-Jussintie 3	Björneborg	1 060	–	–	1 060
Tavaratie 4 (609-9-35-5)	Tavaratie 4	Björneborg	1 027	–	–	1 027
Korjaamonkatu 1 (609-33-5-3)	Korjaamonkatu 1	Björneborg	2 620	–	–	2 620
Raja-Hiltantie 8 (609-30-4-1)	Raja-Hiltantie 8	Björneborg	1 278	435	–	1 713
Alkrogintie 2 (638-414-1-287-L1)*	Alkrogintie 2	Borgå	396	–	–	396
Suolakatie 2 (638-417-1-887)	Suolakatie 2	Borgå	–	–	597	597
Kirkkoluodontie 1 (678-412-1-181)	Kirkkoluodontie 1	Brahestad	–	–	512	512
Maunulantie 1 (678-415-83-4)	Maunulantie 1	Brahestad	–	–	372	372
Pajuniityntie 8 (678-413-2-173)	Pajuniityntie 8	Brahestad	–	–	683	683
Rantakatu 57 (678-12-45-18)	Rantakatu 57	Brahestad	–	–	310	310
Västanbyntie 4 (710-13-108-1)	Västanbyntie 4	Ekenäs	796	–	–	796
Koikkurintie 2 (61-6-165-7-4)	Koikkurintie 2	Forsa	1 230	322	–	1 552
Murrontie 3 (61-15-277-12)	Murrontie 3	Forsa	26 176	4 880	–	31 056
Rajakatu 22 (69-401-6-427)	Rajakatu 22	Haapajärvi	519	–	–	519
Kansanpellontie (71-402-3-86)	Kansanpellontie	Haapavesi	–	–	550	550
Vuorikatu 2 (111-7-24-2)	Vuorikatu 2	Heinola	–	–	600	600
Keskikankaantie 9 (98-435-7-409)	Keskikankaantie 9	Hollola	15 942	3 281	–	19 223
Tarmontie 2-4 (98-435-7-400 et al)	Tarmontie 2-4	Hollola	12 575	2 095	–	14 670
Tiilikankaantie 1 (98-455-3-81)	Tiilikankaantie 1	Hollola	–	–	584	584
Asemankatu 20 (106-1-83-8)	Asemankatu 20	Hyvinge	378	–	–	378
Hakakalliontie 7 (106-24-2307-2)	Hakakalliontie 7	Hyvinge	895	783	–	1 678
Jussilankatu 5 (106-11-1039-1)	Jussilankatu 5	Hyvinge	–	–	1 280	1 280
Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge	47 716	14 230	–	61 946
Muovikatu 4 (106-9-835-3 et al)	Muovikatu 4	Hyvinge	6 795	–	–	6 795
Sillankorvankatu 66 (106-15-1460-2)*	Sillankorvankatu 66	Hyvinge	–	–	451	451
Huhdintie 10-12 (224-5-46-1)	Huhdintie 10-12	Högfors	–	–	1 152	1 152
Kolisevantie 21 (224-3-38-1)	Kolisevantie 21	Högfors	240	–	–	240
Kaivontekijänkatu 4 (143-9-6-5)	Kaivontekijänkatu 4	Ikalis	571	–	–	571
Helsingintie 31 (153-13-60-1)	Helsingintie 31	Imatra	850	–	–	850
Joutsenonkatu 32 (153-33-25-23)	Joutsenonkatu 32	Imatra	–	–	1 012	1 012
Makasiinikuja 1 (153-55-108-7)	Makasiinikuja 1	Imatra	930	–	–	930
Vallinkoskentie 2 (153-15-47-30)	Vallinkoskentie 2	Imatra	–	–	320	320
Muuntamontie 3 (167-9-903-25)	Muuntamontie 3	Joensuu	2 713	–	–	2 713
Nuottaniementie 2 (167-18-1881-2)*	Nuottaniementie 2	Joensuu	–	–	418	418
Viemannintie 1 (174-401-14-122)	Viemannintie 1	Juankoski	551	–	–	551
Kauppakatu 8 (182-20-1-1)	Kauppakatu 8	Jämsä	–	–	590	590
Kettukalliontie 27 (205-5-164-9-L2)*	Kettukalliontie 27	Kajana	597	–	–	597
Makkolankatu 10 (205-4-10-4-L1)*	Makkolankatu 10	Kajana	–	–	429	429
Varistie 8 (205-8-16-8)	Varistie 8	Kajana	990	–	–	990
Tampionkatu 12 (214-13-902-5)	Tampionkatu 12	Kankaanpää	490	–	–	490
Patamäentie 1 (272-34-1-12)	Patamäentie 1	Karleby	3 264	–	–	3 264
Patamäentie 10 (272-34-3-2)	Patamäentie 10	Karleby	800	–	–	800
Jylhäntie 3 (233-403-3-124)	Jylhäntie 3	Kauhava	542	–	–	542
Koivuharjunkatu 55 (240-4-435-3-L1)*	Koivuharjunkatu 55	Kemi	–	–	617	617
Pelkosenniementie 4 (320-2-2097-5)	Pelkosenniementie 4	Kemijärvi	–	–	308	308
Paloasemantie 13 (273-401-11-103)	Paloasemantie 13	Kolari	623	–	–	623
Karhulantie 35 (285-31-8-12)	Karhulantie 35 A	Kotka	–	–	2 765	2 765
Kotkantie 25 (285-6-606-10)	Kotkantie 25	Kotka	–	–	225	225
Peurantie 5 (285-10-1-4-L1)*	Peurantie 5	Kotka	–	–	486	486
Pokakuja 1 (285-35-52-1-L1)*	Pokakuja 1	Kotka	–	–	437	437
Pulttikatu 9 (285-46-134-1)	Pulttikatu 9	Kotka	1 127	–	–	1 127
Turvalantie 31 (285-41-64-2)*	Turvalantie 31	Kotka	–	–	298	298

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Finland, övrigt

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Kisällinkatu 10 (285-46-160-1)	Kisällinkatu 10	Kotka	2 324	–	–	2 324
Kaupinkatu 19 (286-11-22-5-L1)*	Kaupinkatu 19	Kouvola	675	–	–	675
Myllykoskentie 3 (44-424-8-37)	Kyminasemantie 6	Kouvola	–	–	664	664
Valtakatu 16 (306-1-58-2)	Valtakatu 16	Kouvola	–	–	2 336	2 336
Jauratie 1 (290-405-26-376)	Jauratie 1	Kuhmo	444	–	–	444
Haapaniemenkatu 6 (297-5-13-5)	Haapaniemenkatu 6	Kuopio	–	–	138	138
Lukkosalmentie 14 (297-22-3-4-L1)*	Lukkosalmentie 14	Kuopio	1 755	–	–	1 755
Mestarinkatu 5 (297-24-14-3-3)	Mestarinkatu 5	Kuopio	1 790	852	–	2 642
Sandelsinkatu 1 (297-9-27-1)	Sandelsinkatu 1	Kuopio	–	–	315	315
Mäkitie 3 (301-4-25-10)	Mäkitie 3	Kurikka	539	–	–	539
Turuntie 563 (257-488-1-117)	Turuntie 563	Kyrkslätt	–	–	310	310
Aniankatu 9 (398-4-379-5)	Aniankatu 9	Lahtis	2 027	–	–	2 027
Ansiokatu 8 (398-23-116-7)	Ansiokatu 8	Lahtis	1 711	700	–	2 411
Et. Liipolankatu 9 (398-20-144-6)	Eteläinen Liipolankatu 9	Lahtis	–	–	421	421
Jatkokatu 1 (398-9-9050-2)	Jatkokatu 1	Lahtis	4 980	–	–	4 980
Lahdenkatu 48 (398-4-4191-5)	Lahdenkatu 48	Lahtis	–	–	698	698
Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis	26 441	646	–	27 087
Vesijärvenkatu 3 (398-1-25-3)	Vesijärvenkatu 3	Lahtis	–	–	487	487
Metsäkiementie 4 (408-14-1413-1)	Metsäkiementie 4	Lappo	5 799	314	–	6 113
Laukaantie 21 (410-409-11-2)	Laukaantie 21	Laukas	340	–	–	340
Kerantie 25 (422-9-124-1)	Kerantie 25	Lieksa	529	–	–	529
Hirvikoskentie 213 (430-401-2-93 et al)	Hirvikoskentie 213	Loimaa	–	–	307	307
Melliläntie 103 (482-402-6-31)	Melliläntie 103	Loimaa	–	–	349	349
Gunnarlankatu 5 (444-13-662-1)	Gunnarlankatu 5	Lojo	7 507	976	–	8 483
Puistokatu 23 (444-11-85-1)	Puistokatu 23	Lojo	–	–	674	674
Ratakatu 26 (444-15-360-6)	Ratakatu 26	Lojo	1 168	385	–	1 553
Ratakatu 28 (444-15-360-1)	Ratakatu 28	Lojo	1 224	–	–	1 224
Tietolantie 1 (444-422-1-211)	Tietolantie 1	Lojo	–	–	1 054	1 054
Veijolantie 7 (444-15-522-1)	Veijolantie 7	Lojo	–	–	407	407
Puistokatu 10 (506-1-182-5)	Puistokatu 10	Mänttä-Filpula	–	–	383	383
Runttimäentie 8 (506-402-2-27)	Runttimäentie 8	Mänttä-Filpula	–	–	157	157
Teollisuustie 9 (541-134-4-3)	Teollisuustie 9	Nurmes	519	–	–	519
Karhunkierros 1 (543-412-1-999 et al)	Karhunkierros 1	Nurmijärvi	2 885	–	–	2 885
Ketunkopintie 2 (543-404-4-0)	Ketunkopintie 2	Nurmijärvi	–	–	608	608
Puistotie 3 (543-414-2-250)	Puistotie 3	Nurmijärvi	–	–	495	495
Pihlajavedentie 21 (740-13-36-13)	Pihlajavedentie 21	Nyslott	–	–	1 070	1 070
Välittie 7 (895-18-7-4-L1)*	Välittie 7	Nystad	520	–	–	520
Asematie 13 (562-416-13-0)	Asematie 13	Orivesi	–	–	415	415
Outokummuntie 8 (309-11-1105-1)	Outokummuntie 8	Outokumpu	540	–	–	540
Sodankyläntie 8 (583-402-35-24)	Sodankyläntie 8	Pelkosenniemi	–	–	423	423
Kaaritie 7 (593-4-50-5)	Kaaritie 7	Pieksämäki	534	–	–	534
Kuopiontie 24 (593-4-21-2-L)*	Kuopiontie 24	Pieksämäki	–	–	586	586
Varikonkatu 5 (598-12-9-9)	Varikonkatu 5	Pietarsaari	990	–	–	990
Verstastie 3 (791-421-5-66)	Verstastie 3	Pulkila	574	–	–	574
Uotilan Vanhatie 37 (684-414-3-49)	Uotilan Vanhatie 37	Raumo	–	–	225	225
Äyhönjärventie 5 (684-11-1104-1)	Äyhönjärventie 5	Raumo	999	153	–	1 152
Teollisuustie 28 (698-9-9025-10)*	Teollisuustie 28	Rovaniemi	1 019	268	–	1 287
Juuantie 13 (491-9-39-1)	Juuantie 13	S:t Michel	–	–	486	486
Ratakatu 2 (491-1-25-1)	Ratakatu 2	S:t Michel	334	–	–	334
Yrittäjänkatu 10 (491-6-34-8)	Yrittäjänkatu 10	S:t Michel	474	–	–	474
Kärkänkatu 18 (734-13-8-1)	Kärkänkatu 18	Salo	–	–	486	486
Perämiehenkatu 7 (734-4-8-32-L1)*	Perämiehenkatu 7	Salo	1 039	–	–	1 039
Valkiavuorentie 2 (743-404-22-76)	Valkiavuorentie 2	Seinäjoki	–	–	397	397
Vanhankylänkaari 9 (743-13-6-2)	Vanhankylänkaari 9	Seinäjoki	697	–	–	697

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Finland, övrigt

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Yrittäjätie 2 (743-5-24-8)	Yrittäjätie 2	Seinäjoki	2 435	534	–	2 969
Lohitie 3 (777-406-27-66)	Lohitie 3	Suomussalmi	573	–	–	573
Rahtimiehentie 1 (777-406-3-166)	Rahtimiehentie 1	Suomussalmi	–	–	430	430
Autotehtaantie 1 (109-40-103-10 et al)	Autotehtaantie 1	Tavastehus	10 652	1 090	–	11 742
Karhitie 2 (109-25-115-3)	Karhitie 2	Tavastehus	–	–	600	600
Korsutie 15 (109-9-6-4748)	Korsutie 15	Tavastehus	–	–	417	417
Larin Kyöstinkatu 30 (109-8-38-3)	Larin Kyöstinkatu 30	Tavastehus	2 398	267	–	2 665
Ruununmyllytie 13 (109-16-86-8)	Ruununmyllytie 13	Tavastehus	17 715	–	–	17 715
Viertokatu 33 (109-6-63-1211)	Viertokatu 33	Tavastehus	–	–	335	335
Oksapolku 1 (186-9-971-1)	Oksapolku 1	Träskända	–	–	1 054	1 054
Vanhankyläntie 65 (186-25-2502-4)	Vanhankyläntie 65	Träskända	–	–	341	341
Wärtsiläntie 54 (186-8-820-1)	Wärtsiläntie 54	Träskända	–	–	441	441
Huhdintie 14 (887-409-6-108 et al)	Huhdintie 14	Urdiala	–	–	850	850
Sointulantie 2 (908-15-5-5)*	Sointulantie 2	Valkeakoski	–	–	423	423
Kurolantie 1 (915-15-9001-4)	Kurolantie 1	Varkaus	–	–	690	690
Kyllikinkatu 1 (915-13-1311-3)	Kyllikinkatu 1	Varkaus	–	–	466	466
Köpingintie 7 (905-451-33-0)	Köpingintie 7	Vasa	535	–	–	535
Hiidenmäentie 20 (927-454-4-0)	Hiidenmäentie 20	Vichtis	16 956	3 316	–	20 272
Haapaniementie 41 (931-401-54-133)	Haapaniementie 41	Viitasaari	–	–	237	237
Mustasuontie 9 (931-401-1-362)	Mustasuontie 9	Viitasaari	487	–	–	487
Merenlahdentie 16 (405-62-106-11)	Merenlahdentie 16	Villmanstrand	–	–	515	515
Onninkatu 1 (405-34-98-1)*	Onninkatu 1	Villmanstrand	–	–	573	573
Kiskotie 2 (977-3-7-1)	Kiskotie 2	Ylivieska	724	324	–	1 048
Puistokatu 12 (992-4-407-19)	Puistokatu 12	Äänekoski	–	–	456	456
Puistokatu 12 (992-4-407-19)	Puistokatu 12	Äänekoski	–	–	456	456
Totalt			257 036	35 851	37 953	330 840

*) Innehas med tomträtt

Övriga Europa

Fastighetsförteckning – Övriga Europa

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	8 836	287	1 083	10 206
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	10	12	10 235
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	18 205	91	865	19 161
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	6 644	4 074	1 680	12 398
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 531	1 456	–	11 987
9 bc Tranders	Skjernvej 6	Ålborg, Danmark	3 055	514	–	3 569
1 ru Trollesminde	Lokesvej 1	Hillerød, Danmark	2 003	887	–	2 890
Baltzenheim	lieudit «Obergrund »	Baltzenheim, Frankrike	1 974	214	–	2 188
Caufry, Frankrike	2 route de Laigneville	Caufry, Frankrike	9 600	–	–	9 600
Chassieu Montgolfier	35 avenue des Frères Montgolfier	Chassieu, Lyon, Frankrike	7 344	600	–	7 944
Chassieu Progres	42 rue du Progrès	Chassieu, Lyon, Frankrike	16 322	–	–	16 322
Corbas Venissieux	2 avenue de l'Industrie	Corbas, Lyon, Frankrike	5 834	–	–	5 834
Decines Vaucanson	42 rue de Vaucanson	Décines, Lyon, Frankrike	1 725	1 430	–	3 155
Etupes	1130 Avenue Oehmichen-Technoland	Etupes, Frankrike	2 635	439	–	3 074
Metz	5 rue des Drapiers	Metz, Frankrike	–	1 898	–	1 898
Neuville-en-Ferrain	18 Ter, 98 et 100 Rue de Reckem, rue de Vertuquet	Neuville-en-Ferrain, Frankrike	16 000	1 397	–	17 397
Ostwald	1 rue des Fauvettes	Ostwald, Frankrike	–	2 233	–	2 233

Fastighetsförteckning – Övriga Europa

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Saint-Avoid	101 rue des Généraux Altmayer	Saint-Avoid, Frankrike	586	689	–	1 275
Toul	Route de Verdun	Toul, Frankrike	2 793	586	–	3 379
Vaulx-En-Velin	4 Rue des Alpes, Zone d'Activité Est	Vaulx-En-Velin, Lyon, Frankrike	2 658	91	–	2 749
Vaulx-En-Velin	5 avenue Karl Marx	Vaulx-En-Velin, Lyon, Frankrike	1 740	400	–	2 140
Alcobenadas	Calle Valdelaparra 29	Alcobenadas, Madrid, Spanien	7 632	4 328	–	11 960
Coslada	Paseo de las Flores 7	Coslada, Madrid, Spanien	9 343	2 199	–	11 542
Fin de Semana	Calle Ingeniero Torres Quevedo, 20	Fin de Semana, Madrid, Spanien	773	256	–	1 029
Fin de Semana	Calle Ingeniero Torres Quevedo, 22	Fin de Semana, Madrid, Spanien	773	256	–	1 029
Fin de Semana	Calle Ingeniero Torres Quevedo, 24	Fin de Semana, Madrid, Spanien	773	256	–	1 029
Fin de Semana	Calle Ingeniero Torres Quevedo, 26	Fin de Semana, Madrid, Spanien	970	321	–	1 291
Fin de Semana	Calle Ingeniero Torres Quevedo, 28	Fin de Semana, Madrid, Spanien	929	248	–	1 177
Fin de Semana	Calle Roso de Luna, 41, 43	Fin de Semana, Madrid, Spanien	948	297	–	1 245
Fin de Semana	Calle Roso de Luna, 37, 39	Fin de Semana, Madrid, Spanien	948	297	–	1 245
Fin de Semana	Calle Roso de Luna, 33, 35	Fin de Semana, Madrid, Spanien	948	297	–	1 245
Gava	Avinguda del Cami Ral 383	Gava, Barcelona, Spanien	4 235	878	–	5 113
Getafe	Calle Juan Jose Vidal,4- P.I. Las Mezquitas	Getafe, Madrid, Spanien	7 081	–	–	7 081
Granollers	Avenida Sant Julià 98-102	Granollers, Barcelona, Spanien	6 273	905	–	7 178
Granollers	Avenida Sant Julià 104-112	Granollers, Barcelona, Spanien	8 236	1 011	–	9 247
Leganes	Calle Daza Valdes, 7	Leganes, Madrid, Spanien	6 044	2 840	–	8 884
Pinto	Calle Las Arenas, 10TO	Pinto, Madrid, Spanien	1 491	360	–	1 851
Pinto	Calle Metalurgia	Pinto, Madrid, Spanien	847	180	–	1 027
Pinto	Calle Metalurgia	Pinto, Madrid, Spanien	1 600	108	–	1 708
Pinto	Calle Metalurgia	Pinto, Madrid, Spanien	750	160	–	910
Pinto	Calle Metalurgia	Pinto, Madrid, Spanien	800	81	–	881
Pinto	Calle Metalurgia	Pinto, Madrid, Spanien	800	54	–	854
Rubi	Poligno Industrial Can San Joan Parc, 17	Rubi, Barcelona, Spanien	5 404	2 558	–	7 962
Sant Esteve Sesrovires	Calle de la Masía, 1, 3 & 5	Sant Esteve Sesrovires, Barcelona, Spanien	8 095	300	–	8 395
Seseña	Calle Tejada del Tietar 2	Seseña, Madrid, Spanien	2 431	–	–	2 431
Seseña	Calle Tejada del Tietar 3	Seseña, Madrid, Spanien	2 999	–	–	2 999
Seseña	Calle Monte Naranco, 9	Seseña, Madrid, Spanien	2 700	–	–	2 700
Seseña	Calle Monte Naranco, 10	Seseña, Madrid, Spanien	2 700	–	–	2 700
Seseña	Calle Monte Naranco, 11	Seseña, Madrid, Spanien	2 700	–	–	2 700
Seseña	Calle Monte Naranco, 12	Seseña, Madrid, Spanien	2 700	–	–	2 700
Seseña	Calle Monte Naranco, 13	Seseña, Madrid, Spanien	2 699	–	–	2 699
Seseña	Calle Monte Naranco, 14	Seseña, Madrid, Spanien	2 699	–	–	2 699
Seseña	Calle Bronce, 2	Seseña, Madrid, Spanien	3 592	–	–	3 592
Yunquera	Calle Caldereros 5. P.I. Mohedano	Yunquera, Guadalajara, Spanien	7 000	–	–	7 000
Yunquera	Calle Caldereros 4. P.I. Mohedano	Yunquera, Guadalajara, Spanien	4 500	–	–	4 500
Yunquera	Calle Canteros, 6. P.I. Mohedano	Yunquera, Guadalajara, Spanien	3 098	200	–	3 298
Totalt			244 209	35 686	3 640	283 535

Totalt Sagax

	Uthyrningsbar area i kvm			
	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Totalt	2 421 678	542 683	57 960	3 022 321

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 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 total 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) med återläggning av tomträttsavgifter, 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 venture.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/ Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
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 den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
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.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	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 venture har lagts till resultat före skatt.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Räntebärande skulder minskade med börsnoterade värdepapper och likvida medel.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med börsnoterade värdepapper och likvida medel i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Preferenskapital	Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.	Nyckeltalet visar eget kapital tillhörigt preferensaktieägarna.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
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 och år.	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.
Räntederivat	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.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture men inklusive utdelningar från joint venture, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
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.
Substansvärde (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.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analuser och jämförelser med EPRA NAV.
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 den totala avkastning som kommit aktieägarna till godo.
Totalavkastning på fastighet	Summan av direktavkastning och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till genomsnittligt fastighetsvärde vid periodens utgång 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 ska 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.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019	2018	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019	2018
Avkastning på eget kapital			Belåningsgrad		
Resultat efter skatt	4 111	3 166	Räntebärande skulder	17 519	15 763
Genomsnittligt eget kapital	17 337	13 386	Totala tillgångar	40 154	33 690
Avkastning på eget kapital	24 %	24 %	Belåningsgrad	44 %	47 %
Avkastning på totalt kapital			Direktavkastning		
Förvaltningsresultat	2 001	1 603	Driftnetto	2 133	1 869
Finansiella kostnader	470	481	Återläggning av tomträttsavgäld	-24	-
Resultat före finansiella kostnader	2 471	2 084	Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	10	91
Genomsnittligt totalt kapital	36 922	30 465	Valutaomräkning till balansdagskurs	-19	2
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %	Justerat driftnetto	2 100	1 962
Areamässig uthyrningsgrad			Fastigheternas bokförda värde	32 625	29 024
Kontrakterad area	2 868	2 708	Direktavkastning	6,4 %	6,8 %
Totalt uthyrningsbar area	3 022	2 850	EBITDA		
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	95 %	Driftnetto	2 133	1 869
			Central administration	-122	-132
			Utdelningar från joint venture och intressebolag	281	254
			EBITDA	2 292	1 991

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019	2018	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019	2018
Eget kapital per A- och B-aktie			Nettoskuld/EBITDA		
Eget kapital	19 257	15 416	Nettoskuld	15 232	14 812
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 310	-4 104	EBITDA	2 292	1 991
Korrigerat eget kapital	14 947	11 312	Nettoskuld/EBITDA	6,6 x	7,4 x
Antal aktier	318 991 411	316 792 454	Nettoskuld/Totala tillgångar		
Antal aktier efter utspädning	319 506 353	317 083 788	Nettoskuld	15 232	14 812
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	46,86	35,70	Totala tillgångar	40 154	33 690
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	46,78	35,67	Nettoskuld/Totala tillgångar	38 %	44 %
Ekonomisk uthyrningsgrad			Preferenskapital		
Kontrakterad årshyra	2 600	2 378	Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00
Hyresvärde	2 735	2 510	Antal utestående preferensaktier	16 784 028	16 784 028
Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	95 %	Preferenskapital	537	537
Förvaltningsresultat			Resultat per A- och B-aktie		
Resultat efter skatt	4 111	3 166	Resultat efter skatt	4 111	3 166
Skatt	730	605	Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-249	-237
Värdeförändringar	-2 840	-2 168	Korrigerat resultat efter skatt	3 862	2 929
Förvaltningsresultat	2 001	1 603	Resultat per A- och B-aktie, kr	12,13	9,24
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	2 001	1 603	Förvaltningsresultat	2 001	1 603
Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-249	-237	Återläggning förvaltningsresultat JV	-441	-312
Reducerat förvaltningsresultat	1 752	1 366	Utdelning från joint venture	281	254
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,51	4,31	Finansiella kostnader	470	481
Hyresduration			Korrigerat förvaltningsresultat	2 311	2 026
Avtalade framtida hyresintäkter	14 314	14 251	Räntetäckningsgrad	4,9 x	4,2 x
Kontrakterad årshyra	2 600	2 378	Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program		
Hyresduration, år	5,5	6,0	Förvaltningsresultat	2 001	1 603
Kassaflöde per A- och B-aktie			Finansiella kostnader	470	481
Resultat före skatt	4 627	3 611	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 471	2 084
Ej kassaflödespåverkande poster	-2 758	-2 035	Räntetäckningsgrad	5,3 x	4,3 x
Betald skatt	-74	-87	Substansvärde (NAV)		
Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-249	-237	Eget kapital	19 257	15 416
Kassaflöde	1 546	1 252	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 310	-4 104
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,86	3,95	Återläggning av derivat	119	117
Nettoskuld			Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	2 333	1 967
Räntebärande skulder	17 519	15 763	Återläggningar hänförliga till joint venture	741	627
Räntebärande tillgångar	-511	-6	Substansvärde (NAV)	18 140	14 023
Likvida medel och börsnoterade aktier	-1 776	-945	Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	56,77	44,23
Nettoskuld	15 232	14 812	Soliditet		
Nettoskuld enligt EMTN-program			Eget kapital	19 257	15 416
Räntebärande skulder	17 516	15 763	Totala tillgångar	40 154	33 690
Börsnoterade värdepapper	-1 720	-872	Soliditet	48 %	46 %
Likvida medel	-86	-73	Säkerställda skulder/Totala tillgångar		
Nettoskuld enligt EMTN-program	15 710	14 818	Säkerställda skulder	5 449	7 045
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar			Totala tillgångar	40 154	33 690
Nettoskuld enligt EMTN-program	15 710	14 818	Säkerställda skulder/Totala tillgångar	14 %	21 %
Totala tillgångar	40 154	33 690	Överskottsgrad		
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	39 %	44 %	Driftnetto	2 133	1 869
			Hyresintäkter	2 581	2 247
			Överskottsgrad	83 %	83 %

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2020	6 maj 2020
Årsstämma 2020	6 maj 2020
Delårsrapport januari-juni 2020	13 juli 2020
Delårsrapport januari-september 2020	27 oktober 2020

Utbetalningar av utdelning till ägare av D-aktier och preferensaktier

Juni 2020

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 juni 2020
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 juni 2020
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2020
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 juli 2020

September 2020

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 september 2020
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 september 2020
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2020
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	5 oktober 2020

December 2020

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2020
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2020
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2020
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	7 januari 2021

Mars 2021

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2021
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2021
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2021
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	5 april 2021

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

Hållbarhetsrapport 2019

Avstående från kortsiktiga vinster som skapas till priset av negativa konsekvenser på längre sikt, exempelvis i form av externaliteter, är ett centralt tema i Sagax hållbarhetsarbete.

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. Sagax 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, ska kunna vinstmaximera för sina aktieägare.

HÅLLBARHETSDEFINITION

Sagax utgår från den definition av hållbarhet som följer av FN:s rapport "Vår gemensamma framtid" i vilken hållbar utveckling definieras som "en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov".

SAGAX HÅLLBARHETSÅTAGANDE

Sagax ska vara med och driva utvecklingen framåt mot ett hållbart samhälle. Sagax betraktar försiktighetsprincipen och lagar och förordningar som minimikrav. För ett framgångsrikt hållbarhetsarbete kommer Sagax övergripande att:

- Styra verksamheten i linje med de av FN:s globala mål för hållbar utveckling som är relevanta för Sagax och i linje med Global Compacts tio principer.
- Verka för att minimera bolagets koldioxidavtryck.
- Kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.
- Regelbundet följa upp, redovisa och förbättra hållbarhetsarbetet.



ORGANISATION OCH STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Sagax organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Hållbarhetsarbetet tar stöd i policyer, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Sagax tillämpar FN:s Global Compacts tio principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Sagax har analyserat vilka av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling som följer av Agenda 2030 som Sagax verksamhet har möjlighet att bidra till. Sagax bedömning är att av de mål som följer av Agenda 2030 kan Sagax genom sitt hållbarhetsarbete bidra till måluppfyllelse främst avseende delmål hänförliga till:

- God hälsa och välbefinnande (mål 3).
- Hållbar energi för alla (mål 7).
- Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8).
- Hållbara städer och samhällen (mål 11).
- Hållbar konsumtion och produktion (mål 12).
- Bekämpa klimatförändringarna (mål 13).
- Fredliga och inkluderande samhällen (mål 16).

SAGAX HÅLLBARHETSARBETE

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 lokalanpassningskostnader.

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 ska generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden. I fråga om upplysningar för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat hänvisas till årsredovisningen för 2019. Sagax hållbarhetsarbete är således en naturlig del i företagets affärsmodell och bidrar till att kunna uppnå företagets mål.

FN:s HÅLLBARHETSMÅL



Agenda 2030 och Globala målen är en agenda för hållbar utveckling som antagits av FN:s generalförsamling. Sagax hållbarhetsarbete syftar främst till att främja flera delmål inom hållbarhetsmålen 3, 7-8, 11-13 och 16.

Sagax fyra fokusområden

Under 2019 minskade energianvändningen med 6 % samtidigt som andelen energi från förnybara källor ökade från 10 % till 13 %.

EKONOMISK UTHÅLLIGHET

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. Kort-siktiga 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 erhålla 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 befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv.

Skapat och fördelat direkt värde

Det ekonomiska resultatet är avgörande för bolagets existens. Långsiktigt värdeskapande är centralt i bolagets strategi. Ekonomiska delmål är att Sagax avkastning på eget kapital under en femårsperiod ska uppgå till lägst 15 % och att förvaltningsresultatet per A- och B-aktie ska 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 delårsrapporter.

Detaljerad information om Sagax finansiella ställning finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 72-115. Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 5,9 (4,8) miljarder kronor under 2019 och utgörs primärt av hyresintäkter, förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag samt värdeförändringar på fastigheterna. Det kvarvarande värdet uppgick till 3,7 (2,6) miljarder kronor. Fördelat värde till ägarna avser den utdelning som lämnas till ägarna.

	2019		2018	
	Mkr	%	Mkr	%
Skapat ekonomiskt värde				
Hyres- och övriga intäkter	2 628	44	2 312	48
Förvaltningsresultat, joint venture,	441	7	312	7
Värdeförändringar	2 840	48	2 167	45
Summa	5 909	100	4 791	100
Fördelat ekonomiskt värde				
Operativa kostnader	499	8	360	8
Medarbetare	97	2	87	2
Skatter	730	12	698	15
Kreditgivare	446	8	481	10
Ägare (föreslagen utdelning)	455	8	554	12
Behållet ekonomiskt värde	3 682	62	2 609	54

AFFÄRSETIK

Antikorruption

Sagax följer gällande lagstiftning och regler på bolagets olika marknader. Bolagets ambition är att vara transparent och trovärdigt.

God affärsmoral är en grundförutsättning för Sagax långsiktiga värdemaximering. Sagax arbetar aktivt med att motverka risker för mutor, korruption, diskriminering och brott mot mänskliga rättigheter. Sagax antikorruptionspolicy är fastställd av Sagax styrelse och omfattar alla medarbetare. Bolaget ska 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. Antikorruptionspolicyen kommuniceras till organisationen vid den årliga personalkonferensen och hålls kontinuerligt tillgänglig för personalen.

Sagax har en visselblåsarfunktion som nås via koncernens hemsida och intranät. Funktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att agera rätt. Alla visselblåsar-ärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Bolagets ambition är att den som anmäler ett visselblåsarärende får en skyndsam återkoppling. Alla ärenden hanteras konfidentiellt. Under 2019 inkom inga visselblåsarärenden. Bolaget bedriver ingen verksamhet i länder med omfattande korruptionsproblem. Korruption har historiskt inte varit ett problem i verksamheten. Under 2019 kom inga korruptionsincidenter till ledningens kännedom.

Uppförandekod och uppföljning av krav på leverantörer

Sagax leverantörer ses som en förlängning av Sagax egen verksamhet varför Sagax har tagit fram en uppförandekod för leverantörer 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. När ramavtal tecknas ska uppförandekoden undertecknas och bifogas som en bilaga till ramavtalet. För 2019 har Sagax avtalat med samtliga huvudleverantörer i Sverige om

Sagax uppförandekod. Sagax mål för 2020 är att uppförandekoden ska inkluderas om avtalsvillkor med 50 % av huvudleverantörerna utanför Sverige.

MILJÖ- OCH RESURSEFFEKTIVITET

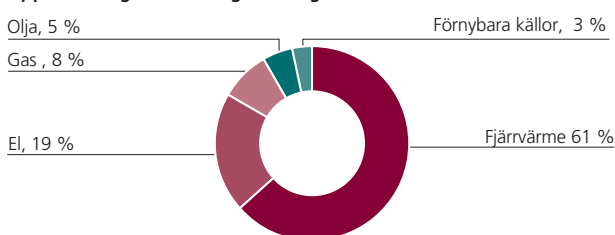
Energianvändning

Uppvärmning av lokaler samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning.

De flesta av Sagax hyresgäster, motsvarande 85 % respektive 87 % av uthyrningsbar area, står själva för abonnemangen för antingen värmeförsörjning respektive elförsörjning alternativt både och. Att hyresgästerna själva står för dessa kostnader innebär att de direkt påverkas av eventuella elektricitets- och värmebesparingar. Då användning av elektricitet och uppvärmning vanligtvis utgör en betydande andel av kundernas driftskostnader är det av intresse för hyresgästen att genomföra energibesparande åtgärder. Det är därmed också viktigt för Sagax att föra en kontinuerlig dialog med hyresgästerna som syftar till att åstadkomma energibesparingar och att effektivisera hyresgästernas energianvändning och därmed minska klimatavtrycket. Sagax har som hållbarhetsmål att under 2020 teckna 20 gröna hyresavtal.

För en majoritet av Sagax fastigheter kommer uppvärmningen från fjärrvärme. Vid utgången av 2019 hade fjärrvärme som uppvärmningskälla minskat till 61 % (72 %) av bolagets uthyrningsbara area samtidigt som eluppvärmning ökat till 19 % (11 %). Minskningen av fjärrvärme som uppvärmningskälla och ökningen av eluppvärmning är hänförlig till förvärv i Frankrike och Spanien. Oljeuppvärmning har minskat till 5 % (8 %) av den uthyrningsbara arean och för 3 % av Sagax uthyrningsbara area kommer uppvärmningen från förnybara källor, såsom bergvärme.

Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd



Energieffektivisering och investering i förnybar energi

Sagax fastigheter med stora areor och platta tak i industriområden lämpar sig särskilt väl för solfångare. Under 2019 har Sagax ansökt om tillstånd att installera solfångare på 24 av våra fastigheter, varav 20 i Sverige och fyra i Nederländerna. Tillstånd har erhållits för samtliga fastigheter i Sverige. Därutöver har Sagax installerat solcellspaneler på en fastighet i Finland samt upplåtit takyta för installation av solcellspaneler på fyra fastigheter i Nederländerna.

Enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader ska energideklaration finnas när en byggnad uppförs eller säljs i Sverige. Sagax upprättar energideklarationer i de fall detta krävs.

Som ett led i att ständigt effektivisera fastigheternas energianvändning genomför Sagax löpande åtgärder för att minska förbrukningen. Under 2019 har Sagax investerat 24 miljoner kronor i åtgärder som syftar till att minska energiförbrukningen såsom

installation av bergvärmeanläggningar, uppgradering av styrsystem för värme och ventilation, byte till LED-belysning samt tilläggsisolering av byggnader och fönster. Energianvändningen i de fastigheter där Sagax ansvarar för energiförsörjningen uppgick under 2019 till 94 884 (101 472) MWh vilket är en minskning med 6 % sedan föregående år. Andelen energi från förnybara källor ökade samtidigt från 10 % till 13 %.

Sagax mål är att minska energianvändningen med 30 % från år 2018 till år 2025.

Koldioxidutsläpp och klimatpåverkan

Sagax koldioxidutsläpp för de fastigheter där Sagax ansvarar för energiförsörjningen uppgick till 10 606 (12 698) ton under 2019, vilket är en minskning med 16 % sedan föregående år. Koldioxidutsläppen härrör till största del från uppvärmning av fastigheterna med fjärrvärme och från elanvändning i Sagax finska bestånd. Koldioxidutsläppen från fjärrvärmeanvändning och dess miljöbelastning beror delvis på vilka bränslen fjärrvärmeleverantörerna använder. När det gäller fjärrvärme är vi hänvisade till den lokala leverantören på respektive ort och variationen i miljöprestanda är mycket stor. För de fastigheter i Sverige där Sagax förser hyresgästerna med el används endast förnyelsebar och koldioxidfri el. Den består av ursprungsgaranterad el från vattenkraft.

Som ett led i samarbetet med Sagax hyresgäster kring minskad klimatpåverkan finns vid tre av Sagax fastigheter elladdstolpar för laddning av hyresgästernas elfordon.

Sagax har låtit Carbon Footprint Ltd, ett ledande tjänsteföretag på området, beräkna Sagax klimatavtryck exklusive fastigheternas klimatavtryck, i form av koldioxidutsläpp under verksamhetsåren 2018 och 2019. Sammanlagt har Sagax stått för utsläpp om 115 (121) ton koldioxid, varav merparten var från företagsbilar samt flygresor i tjänsten. Liksom föregående år har Sagax klimatkompenserat för de utsläpp som bolagets egen organisation stått för under 2019. För att minska koldioxidutsläppen under 2020 kommer Sagax att inleda en utfasning av den befintliga bilflottan och övergå till miljöbilar samt ersätta flygresor med tågresor i den mån det praktiskt är möjligt.

Miljöcertifiering av byggnader

Sagax ambition är att nya byggnader som uppförs ska miljöcertifieras. Certifieringarna bidrar till mer hållbara fastigheter med bättre miljöprestanda. De certifieringar som är aktuella för Sagax är Miljöbyggnad, som lägst nivå silver, BREEAM Very Good, LEED Gold. BREEAM bedömer miljöprestandan inom en rad olika områden till exempel energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. Med BREEAM bedöms och poängsätts även hur byggnaden ligger i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggmaterial och vilka föroreningar byggnaden kan ge upphov till. Certifieringen Miljöbyggnad ställer krav inom energi, materialanvändning och inomhusmiljö. LEED poängsätter ett antal kriterier inom energiförbrukning, val av byggmaterial, vattenhushållning och avfallshantering som vägs samman till en bedömning av hur stor miljöpåverkan fastigheten har. Certifieringen innebär en granskning och betygsättning av tredje part.

Sagax har för närvarande två fastigheter som är miljöcertifierade, varav en fastighet är certifierad enligt Green Building och en har certifieringen BREEAM- In use. Sagax har fem pågående

projekt där byggnaderna planeras bli miljöcertifierade enligt BREEAM nivå Very Good och ett pågående projekt där byggnaden planeras bli certifierad enligt Miljöbyggnad silver. Det sistnämnda avser uppförandet av lokaler för lager och kontor om 19 000 kvadratmeter i Ulvsunda.

Sagax fastigheter ska vara utformade för den verksamhet som bedrivs där och för de människor som vistas där. Utöver certifieringar genomför Sagax kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader eller mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad. Vid förekomst av skadliga ämnen såsom till exempel asbest och PCB genomför Sagax sanering. Under 2019 upptäcktes inga sådana ämnen och följaktligen genomfördes inga saneringar under 2019.

MEDARBETARNAS ANSTÄLLNINGSVILLKOR

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 på att erbjuda goda anställningsvillkor för sina medarbetare på de marknader där det bedrivs 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 2019. Syftet är att medarbetarna ska känna delaktighet i bolagets utveckling och att 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 2019 nyanställdes 23 (13) medarbetare och 13 (5) medarbetare lämnade sin anställning. Vid årets slut hade koncernen 69 anställda. Inga anställda omfattades under 2019 av kollektivavtal.

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 högpresterande 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 2019 har medarbetarsamtal genomförts med 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 bekräftande av samhörighet över landsgränserna och en gemensam företagskultur samt värdegrund.

Icke-diskriminering

I genomförd väsentlighetsanalys framkom att hög kompetens hos personalen är viktigt både ur intressenternas och Sagax perspektiv. Sagax förmåga att attrahera och behålla kompetenta och kunniga medarbetare är därför mycket betydelsefull. Följaktligen är det viktigt att ingen diskriminering förekommer som kan riskera att kompetenta medarbetare lämnar Sagax. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid kompetens och relevant erfarenhet samt personliga egenskaper och kvaliteter. Rekrytering sker alltid i konkurrens och minst tre slutkandidater ska finnas. Som ett led i Sagax rekryteringsprocess stäffar slutkandidater alltid medarbetare inom olika delar av bolaget och nyckelpersoner utvärderas även av VD och minst en styrelseledamot. Sagax har en tydlig antidiskrimineringspolicy enligt vilken Sagax förlöpande ska 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 vid rekrytering, lönesättning, möjlighet till befördran och kompetensutveckling. Under 2019 inkom inga anmälningar gällande diskriminering.

Medarbetarundersökning

I samband med medarbetarsamtalen genomfördes en medarbetarundersökning i syfte att undersöka om det föreligger diskriminering eller repressalier, eller risk härför, samt att genomföra uppföljning och utvärdering av arbetsmiljön. Undersökningen och uppföljningen genomfördes med Sagax arbetsmiljöpolicy, antidiskrimineringspolicy och antikorrupsionspolicy som grund. Medarbetarna svarade på ett antal frågor rörande trivsel, samarbete, stress, arbetsbelastning, jämställdhet, mångfald och likabehandling där de fick gradera sina svar från 1 till 5 där 1 motsvarar mycket bra och 5 motsvarar mycket dåligt. Undersökningen resulterade i ett genomsnittligt betyg om 1,5. Ingen av de tillfrågade har utsatts för diskriminering eller trakasserier. 95 % av alla tillfrågade vet hur de ska gå tillväga om de själva eller någon kollega blir diskriminerad eller trakasserad.

Fördjupad information avseende hållbarhet

ALLMÄN INFORMATION

I enlighet med 6 kap 11 § ÅRL har Sagax valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Sidhänvisningar i intervallet sidorna 1-139 avser Sagax årsredovisning 2019. Hållbarhetsrisker beskrivs i de avsnitt där väsentliga risker identifierats, se sidorna 46-49 samt 111-112. Styrelsen är ytterst ansvarig för Sagax hållbarhetsarbete. Redovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB.

Under 2019 har Sagax genomfört en anpassning av hållbarhetsarbetet för att kunna redovisa enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå "core". Hänsyn har tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. Detta är därmed Sagax första hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå "core". I rapporten presenteras även jämförelsetal för 2018.

Sagax styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och relaterade policyer, vilka uppdateras årligen. Samtliga policyer finns tillgängliga på Sagax webbplats. Sagax hållbarhetspolicy tydliggör målsättningar inom hållbarhetsområdet. Målen följs upp samt utvärderas och uppdateras av bolaget årsvis. Därutöver utvärderas hållbarhetsriskerna årligen. Sagax huvudsakliga hållbarhetsrisker rör leverantörsledet, klimatförändringar, miljö och energi. Risker i leverantörsledet avser miljö, sociala frågor och korruption.

Avgränsningar

Hållbarhetsrapporten omfattar Sagax jämte dotterbolag. Joint venture och intresseföretag omfattas inte av hållbarhetsrapporten.

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Utgångspunkten för redovisningen är intressentdialoger som regelbundet genomförs i bolagets normala verksamhet samt en väsentlighetsanalys. Sagax ska följa gällande lagar och föreskrifter samt arbeta långsiktigt och enligt principer som garanterar hög moral och etik i interna och externa relationer.

Intressentanalys

Sagax verksamhet påverkar och påverkas av olika intressentgrupper och det är därför viktigt att intressenternas perspektiv tas i beaktande i Sagax hållbarhetsarbete. Interaktionen med Sagax intressenter ger Sagax möjlighet att lära sig mer om sina intressenters förväntningar och angelägenheter och därmed ge insikt i såväl risker som möjligheter. Bolagets intressenter ingår i fem kategorier och dialogen med intressenterna tar olika former och sker löpande, se tabellen nedan. Utöver direkt dialog med Sagax intressenter har Sagax deltagit i seminarier om hållbarhet i syfte att bredda sin kunskap. Under 2019 genomfördes även en medarbetarundersökning med fokus på arbetsmiljö och anti-diskriminering.

Den löpande dialogen förs med våra viktigaste intressenter på bland annat följande sätt:

Intressentgrupp	Dialog/kanal	Viktigaste frågor
Aktieägare	- Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte - Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning - Bolagsstämma - Finansiella rapporter	- Effektiviserad energiförbrukning - Antikorruption - Hög kompetens hos personalen - Attraktiv arbetsgivare - Finansiell stabilitet
Medarbetare	- Medarbetardialog - Workshops - Affärsplanering - Årlig konferens med samtliga medarbetare - Återkommande genomgångar med alla medarbetare kring bolagets policyer	- Effektiviserad energiförbrukning - Professionell utveckling - Klimatanpassning - Finansiell stabilitet
Långlivare	- Enskilda möten med banker och representanter från kapitalmarknaden - Dialog vid framställning av finansiella rapporter	- Effektiviserad energiförbrukning - Antikorruption - Miljöcertifiering av byggnader - Finansiell stabilitet - Klimatanpassning - Gröna hyreskontrakt - Mångfald och jämställdhet - Social och kulturell sponsring - Biologisk mångfald
Hyresgäster	- Kundmöten - Löpande dialog kring förvaltning med respektive fastighetsskötarfirma - Dialog mellan hyresgäster och en för varje fastighet särskilt utsedd förvaltare	- Effektiviserad energiförbrukning - Bra förutsättningar för återvinning/avfallshantering - Certifiering av byggnader
Leverantörer	- Vid upphandling, uppföljning av ramavtal och beställningar - Vid leverantörmöten	- Antikorruption - Följa lagar och regler - Miljöcertifiering av byggnader - Skapa förutsättningar för bra avfallshantering

Väsentlighetsanalys

Sagax utvärderar regelbundet de hållbarhetsområden som har bedömts vara mest väsentliga vilket därmed lägger en stark grund för företagets hållbarhetsprioriteringar. Utvärderingen beaktar bolagets övergripande strategier, synpunkter från bolagets intressenter samt inom vilka områden Sagax har störst möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Väsentlighetsanalysen genomfördes under 2018 och har uppdaterats under 2019.

Samtliga frågor som Sagax intressenter har utpekat som viktiga har utvärderats. Sagax har sedan rangordnat dessa utifrån följande kriterier:

- Väsentlighet för Sagax övergripande strategi
- Sagax möjlighet att påverka en hållbar utveckling i frågan

Analysen resulterade i att följande frågor valdes ut:

- | | | |
|-------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| ■ Finansiell stabilitet | ■ Effektiviserad energiförbrukning | ■ Attraktiv arbetsgivare |
| ■ Antikorrupcion | ■ Investera i förnybar energi | ■ Miljöcertifiering av byggnader |
| ■ Klimatanpassning | ■ Hög kompetens hos personalen | ■ Uppförandekod för leverantörer |

HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Utifrån väsentlighetsanalysen baserad på koncernens strategier, påverkan på omvärld och våra intressenters förväntningar har fyra fokusområden för Sagax hållbarhetsarbete identifierats. Dessa bedöms vara mest relevanta utifrån såväl intressenternas som Sagax perspektiv.

	Ekonomisk uthållighet	Affärsetik	Miljö- och resurseffektivitet	Medarbetarnas anställningsvillkor
De väsentligaste frågorna	■ Finansiell stabilitet	■ Antikorrupcion ■ Uppförandekod för leverantörer	■ Klimatanpassning ■ Effektiviserad energiförbrukning ■ Investera i förnybar energi ■ Miljöcertifiering av byggnader	■ Hög kompetens hos personalen ■ Attraktiv arbetsgivare
De globala målen  GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	16 FREDIGA OCH INHÅLLERANDE SAMHÄLLEN	3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE 7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA 11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN 12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION 13 BEVÄRMA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
GRI områden	■ Ekonomi (200)	■ Ekonomi (200)	■ Miljö (300)	■ Social (400)
GRI standards	■ GRI 201-1	■ GRI 205-3	■ GRI 302-1 ■ GRI 305-1 ■ GRI 305-2 ■ CRE8	■ GRI 401-1 ■ GRI 404-3 ■ GRI 406-1

FN:S GLOBALA MÅL

Sagax tillämpar FN:s Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Sagax har vidare analyserat vilka av FN:s 17 globala mål och delmål för hållbar utveckling som följer av Agenda 2030 som Sagax kan bidra till genom sitt hållbarhetsarbete.

FN:s globala mål	Delmål	Vårt bidrag
	3.9 Minska antalet dödsfall till följd av skadliga kemikalier	Sagax fastigheter ska vara utformade för den verksamhet som bedrivs där och för de människor som vistas där. I samband med ny- till- eller ombyggnad genomförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader eller mark. Sanering genomförs vid behov. Genom miljöcertifiering av våra byggnader bidrar vi ytterligare till att undvika föroreningar av luft, vatten och mark.
	7.2 Öka andelen förnybar energi i världen 7.3 Öka energieffektiviteten	Genom att öka användningen av fjärrvärme och grön el i våra fastigheter samt installera solceller på taken på våra fastigheter bidrar vi till en ökad användning av förnybar energi. Därutöver ökar vi energieffektiviteten i våra fastigheter genom att vi, som ett led i underhållsarbetet, genomför åtgärder såsom byte av styr- och reglerutrustning, installation av energieffektiva ventilations- eller värmesystem, driftoptimering av ventilation, optimering av värmeåtervinning samt byte av belysningsarmaturer och justering av belysningsstyrning.
	8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för likvärdigt arbete 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö	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, ska kunna vinstmaximera för sina aktieägare. Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen. Sagax sätter värde på att erbjuda goda anställningsvillkor för samtliga medarbetare. Utöver att erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram. Sagax gör regelbundna uppföljningar och vidtar vid behov 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.
	11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering 11.6 Minska städernas miljöpåverkan	I planering, byggande och förvaltning av fastigheter samarbetar Sagax nära med hyresgäster, leverantörer och kommuner och bidrar därmed till ändamålsenliga och långsiktiga hållbara städer och samhällen.
	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser 12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier 12.5 Minska mängden avfall	Genom att samarbeta med hyresgäster kring möjligheten till källsortering av avfall och återvinningslösningar samt miljöcertifiera våra byggnader bidrar vi till en mer hållbar konsumtion och produktion.
	13.1 stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer	Genom att öka användningen av fjärrvärme och grön el samt installera solceller på taken och arbeta för minskad energiförbrukning i våra fastigheter bidrar vi till att bekämpa klimatförändringarna.
	16.5 Bekämpa korrupktion och mutor	God affärsmoral är en grundförutsättning för Sagax långsiktiga värdemaximering. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korrupktion. Bolaget accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor. Sagax leverantörer ses som en förlängning av Sagax egen verksamhet varför Sagax har tagit fram en uppförandekod för leverantörer för att försäkra att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Sagax krav avseende arbetsmiljö och etisk standard.

GLOBAL REPORTING INITIATIVE

I denna del redogör vi för de metoder, antaganden och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Sagax GRI-upplysningar. Utöver det redovisas kompletterande tabeller och information till årsredovisningen samt beskrivning av utelämnad information.

GRI 201-1 SKAPAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

	2019		2018	
Skapat ekonomiskt värde	Mkr	%	Mkr	%
Hyses- och övriga intäkter	2 628	44	2 312	48
Förvaltningsresultat, joint venture	441	7	312	7
Värdeförändringar	2 840	48	2 167	45
Summa	5 909	100	4 791	100
Fördelat ekonomiskt värde				
Operativa kostnader	499	8	360	8
Medarbetare	97	2	87	2
Skatter	730	12	698	15
Kreditgivare	446	8	481	10
Ägare (föreslagen utdelning)	455	8	554	12
Behållet ekonomiskt värde	3 682	62	2 609	54

GRI 205-3 ANTAL KONFIRMERADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Sagax redovisar inte antal anmälningar till visselblåstjänst under 2018 då tjänsten inte fanns tillgänglig.

	2019	2018
Antal anmälningar till visselblåstjänsten	–	ET
Antal vidtagna åtgärder	–	ET
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–

GRI 401-1 ANTAL NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

Sagax redovisar inte antal anställda och personalomsättning nedbruten på kön eller ålder då bolaget anser att dessa faktorer saknar betydelse för bolagets möjligheter att nå uppsatta mål. Sagax mäter personalomsättning baserat på antalet medarbetare som slutat och ersatts av nya medarbetare.

	2019	2018
Anställda vid årets början	59	51
Antal nyanställningar	23	13
Antal avslutade anställningar	13	5
Anställda vid årets slut	69	59
Personalomsättning	20 %	9 %

GRI 404-3 MEDARBETARSAMTAL

Sagax redovisar inte utvecklingssamtal per yrkeskategori eller kön då bolaget har få anställda.

GRI 406-1 ANTAL RAPPORTERADE FALL AV DISKRIMINERING OCH ÅTGÄRDER VIDTAGNA MED ANLEDNING AV DET

Sagax redovisar inte antal anmälningar till visselblåstjänst under 2018 då tjänsten inte fanns tillgänglig.

	2019	2018
Antal anmälningar till visselblåstjänsten	–	ET
Antal vidtagna åtgärder	–	ET
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–

GRI 302-1 ENERGIANVÄNDNING

Sagax redovisar energianvändning för de fastigheter för vilka Sagax ansvarar för försörjningen av elektricitet och/eller värme. Dessa fastigheter utgör 15 % avseende elektricitetsförsörjning och 13 % avseende värmeförsörjning av Sagax totala antalet fastigheter. Samtliga fastigheter i vilka Sagax ansvarar för energiförsörjningen finns i Sverige och Finland. I övriga fastigheter har hyresgästerna egna abonnemang för energiförsörjning och därmed har Sagax inte tillgång till den informationen. Förvärvade och avyttrade fastigheter ingår i förhållande till innehavstid.

	2019		2018		
Energislag	Energi-användning 2019, Mwh	Förnybar andel, %	Energi-användning 2019, Mwh	Förnybar andel, %	Förändring, %
Elektricitet	33 818	36	34 649	30	–2
Fjärrvärme	61 066	0	66 824	0	–9
Total energi-användning	94 884	14	101 472	10	–6

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4 UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Sagax redovisar energianvändning för de fastigheter för vilka Sagax ansvarar för energiförsörjningen av el och/eller värme. Dessa fastigheter utgör 15 % avseende elektricitetsförsörjning och 13 % avseende värmeförsörjning av Sagax totala antal fastigheter. Samtliga fastigheter i vilka Sagax ansvarar för energiförsörjningen finns i Sverige och Finland. I övriga fastigheter har hyresgästerna egna abonnemang för energiförbrukning och därmed har Sagax inte tillgång till den informationen. Den el Sagax levererar till hyresgästerna i Sverige är utsprungsmärkt och produceras med vattenkraft vilket ger noll koldioxidutsläpp. Förvärvade och avyttrade fastigheter ingår i förhållande till ägandetid.

Utsläpp från värmeförbrukning i Scope 2 är baserad på faktisk förbrukning. Emissionstalen för att beräkna utsläpp är hämtade från respektive leverantör. Utsläpp i Scope 3 omfattar endast Sagax egen personal.

Utsläpp av växthusgaser			2019	2018
Scope		Aktivitet	Faktisk förbrukning Ton CO ₂	Faktisk förbrukning Ton CO ₂
Scope 2	Indirekt utsläpp	Förbrukning av fjärrvärme	7 145	8 995
Scope 2	Indirekt utsläpp	Förbrukning av elektricitet i fastigheter	3 461	3 703
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	Tjänsteresor med flyg	38	61
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	Företagsfordon samt privata fordon i tjänst	37	43
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	Tjänsteresor med taxi	2	1
Totala CO ₂ utsläpp			10 684	12 802

Utsläpp av växthusgaser, ursprung

Scope	Aktivitet	Datakälla	Omvandlingsfaktor
Scope 2	Förbrukning av fjärrvärme	Data från leverantör	Emissionsfaktor för respektive leverantör
Scope 2	Förbrukning av elektricitet i fastigheter	Data från leverantör. I Sverige används endast ursprungsgaranterad elektricitet från vattenkraft.	Market based: 0 g CO ₂ /kwh för Sverige, 158 g CO ₂ /kwh för Finland
Scope 3	Tjänsteresor med flyg	Internt inhämtad information	Källa: Beräkning gjord av Carbon Footprint Ltd
Scope 3	Företagsfordon samt privata fordon i tjänst	Internt inhämtad information	Källa: Beräkning gjord av Carbon Footprint Ltd
Scope 3	Tjänsteresor med taxi	Internt inhämtad information	Källa: Beräkning gjord av Carbon Footprint Ltd

CRE 8 – HÅLLBARHETSCERTIFIERINGAR FÖR NY-, OM- OCH TILLBYGGNATION

Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhets-certifierade från fristående certifieringsorgan. De certifieringar som inkluderas i Sagax uppföljning är BREEAM, BREEAM In-Use, LEED, Green Building och Miljöbyggnad.

Certifierade byggnader

	Totalt		Fördelning per certifiering			
	Totalt antal certifierade byggnader		Green building		BREEAM in use, Very good	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Antalet certifierade byggnader	2	1	1	1	1	–
Certifierad uthyrbar area, kvm	12 788	7 200	7 200	7 200	5 588	–



GRI KORSREFERENSLISTA

GRI Standard nummer		Läshänvisning	Kommentar
ORGANISATION			
102-1	Organisationens namn	Sidan 82	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	Sidan 1-33	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Sidan 82	
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet	Sidan 55	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	Sidan 50-53	
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Sidan 16 och 53	
102-7	Organisationens storlek och omfattning	Sidan 55-56 och 68-71	
102-8	Personalstyrka redovisad uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön	Sidan 55-56, 90-91 och 148	Sagax mäter inte antal anställda nedbrutet på kön eller ålder då bolaget anser att dessa faktorer saknar betydelse för bolagets möjligheter att uppnå uppsatta mål.
102-9	Beskrivning av leverantörskedjan	Sidan 142	
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 55-56 och 61-67	
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 4-5	
ETIK			
102-16	Redogörelse för organisationens värderingar, principer och uppförandekod	Sidan 55-56, 61-67 och 142-144	Se även Sagax uppförandekod och hållbarhetspolicy.
STYRNING			
102-18	Bolagsstyrning	Sidan 61-67	
INTRESSENTENGAGEMANG			
102-40	Förteckning över intressentgrupper	Sidan 145	
102-41	Kollektivavtal		Inga anställda omfattas av kollektivavtal.
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	Sidan 145-146	
102-43	Metod för samarbete med intressenter	Sidan 145	
102-44	Viktiga frågor som kommit fram i dialog med intressentgrupper	Sidan 145-146	
REDOVISNINGSPRINCIPER			
102-45	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	Sidan 44-46 och 58	
102-46	Process för väsentlighetsanalys	Sidan 146	
102-47	Väsentliga aspekter	Sidan 145-147	
102-48	Effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar.	Sidan 145	
102-49	Förändringar i rapporteringen från tidigare rapport	Sidan 145	
102-50	Redovisningsperiod	Sidan 82	Rapporten 2019 är bolagets första rapport enligt GRI Standards nivå "core".
102-51	Datum för senaste redovisningen		
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 145, 148-149	
102-55	GRI korsreferenslista	Sidan 150-151	
102-56	Externt bestyrkande	Sidan 152	

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 145 och 148-19
103-2	Styrning	Sidan 141
103-3	Uppföljning	Sidan 141-144
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	Sidan 142, 148
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 205 Anti-Corruption</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 145 och 148-149
103-2	Styrning	Sidan 141
103-3	Uppföljning	Sidan 141-144
205-3	Konfirmerade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sidan 142, 148
MILJÖANSVAR		
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 302 Energy</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 145 och 148-149 Se även Sagax hållbarhetspolicy.
103-2	Styrning	Sidan 141
103-3	Uppföljning	Sidan 141-144
302-1	Energiförbrukning inom organisationen	Sidan 141 och 148-149
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 305 Emissions</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 145 och 148-149 Se även Sagax hållbarhetspolicy.
103-2	Styrning	Sidan 141
103-3	Uppföljning	Sidan 141-144
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	Sidan 149
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp (Scope 2)	Sidan 149
305-3	Övriga växthusgasutsläpp (Scope 3)	Sidan 149
SOCIALT ANSVAR		
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 401 Employment</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 145, 148-149
103-2	Styrning	Sidan 141
103-3	Uppföljning	Sidan 144 och 148
401-1	Antal nyanställningar och personalomsättning	Sidan 148
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 404 Training and education</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 145, 148-149
103-2	Styrning	Sidan 141
103-3	Uppföljning	Sidan 144 och 148
404-3	Andel anställda med vilka utvecklingssamtal regelbundet genomförs	Sidan 148
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 406 Non-discrimination</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 145 och 148-149
103-2	Styrning	Sidan 141
103-3	Uppföljning	Sidan 144 och 148
406-1	Rapporterade fall av diskriminering och vidtagna åtgärder med anledning av detta.	Sidan 148
PRODUKTANSVAR		
CRE8	Hållbarhetscertifieringar för ny- om- och tillbyggnation	Sidan 143 och 149

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AB SAGAX (PUBL), ORG.NR 556520-0028

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 140-151 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 14 april 2020

Ernst & Young AB

Oskar Wall
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