

ÅRSREDOVISNING 2020

AB | SAGAX

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





Innehåll

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

Förvaltningsberättelse

Affärsidé, mål och strategier	7
Sagax utveckling	9
Marknadsöversikt	10
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	16
Marknadsområde Stockholm	22
Marknadsområde Helsingfors	24
Marknadsområde Nederländerna	25
Marknadsområde Paris	26
Marknadsområde Universitetsstäder i Finland	27
Marknadsområde Madrid & Barcelona	28
Marknadsområde Övriga Sverige	29
Marknadsområde Övriga Finland	30
Marknadsområde Övriga Europa	31
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	32
Finansiering	34
Joint venture och intresseföretag	40
Aktuell intjäningsförmåga	43
Risker och riskhantering	45
Aktien och ägarna	49
Organisation och medarbetare	53
Flerårsöversikt	55
Händelser efter årets utgång	58

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	59
Styrelse	65
Företagsledning	67
Revisor	67

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat	68
Kommentarer till koncernens totalresultat	69
Rapport över koncernens finansiella ställning	70
Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde	71
Rapport över kassaflöde, koncernen	72
Förändringar av eget kapital, koncernen	73
Moderbolaget	74
Moderbolagets resultaträkning	74
Moderbolagets balansräkning	75
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	76
Förändringar av eget kapital, moderbolaget	77
Redovisningsprinciper och noter	78
Förslag till vinstdisposition (Not 34)	110
Revisionsberättelse	113

Fastighetsförteckning	117
Definitioner	137
Kalendarium	140

Hållbarhetsrapport 2020	141
-------------------------	-----

Årsredovisningen för AB Sagax (publ) 556520-0028 utgörs av förvaltningsberättelsen sidorna 7-116.
Hållbarhetsinformation finns på sidorna 141-156.



Året i korthet

*Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 2 389 miljoner kronor.
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av
rörelsekapital ökade med 24 % till 2 219 miljoner kronor.*

Intäkterna ökade med 12 %

Hysesintäkterna ökade med 12 % till 2 898 miljoner kronor (2 581 miljoner kronor föregående år). Hysesintäkterna påverkades positivt av främst fastighetsförvärv.

Förvaltningsresultatet ökade med 19 %

Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 2 389 (2 001) miljoner kronor varav 565 (441) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har främst ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 20 % till 6,62 (5,51) kronor.

Omvärdering av fastigheter

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 2 003 (1 956) miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 37 548 (32 625) miljoner kronor vid årsskiftet. Direktavkastningen uppgick till 6,3 % (6,4 %) 2020.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärdering av finansiella instrument uppgick till 229 (889) miljoner kronor. Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till –24 (–15) miljoner kronor. Finansiella instrument avseende joint venture har omvärderats med 156 (305) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en värdeförändring om 77 (594) miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 711 (4 111) miljoner kronor, motsvarande 10,78 (12,13) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

Nettoinvesteringarna uppgick till 4 795 miljoner kronor

Sagax nettoinvesterade under året 4 795 (2 090) miljoner kronor i fastigheter, varav 4 129 (1 383) miljoner kronor avsåg nettoförvärv och 666 (707) miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflödet ökade med 24 %

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 24 % till 2 219 (1 795) miljoner kronor motsvarande 6,09 (4,86) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs till 1,65 (1,30) kronor. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 32,5 % (34,9 %) av förvaltningsresultatet.

Nyckeltal i urval

	2020	2019	2018	2017	2016
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,62	5,51	4,31	3,70	2,98
Förändring jämfört med föregående år, %	20	28	16	24	22
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	10,78	12,13	9,24	8,85	7,25
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2020 föreslagen)	1,65	1,30	1,00	0,90	0,72
Nettoskuld/EBITDA	6,4	6,6	7,4	8,1	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	4,9	4,2	3,7	3,4
Belåningsgrad, %	43	44	47	50	54
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	37 548	32 625	29 024	23 771	20 628
Fastigheternas direktavkastning, %	6,3	6,4	6,8	6,9	7,1



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 2020 värderades till 37,5 miljarder kronor fördelat på 673 fastigheter. Sagax är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2020 omfattade fastighetsbeståndet 673 (553) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 480 000 (3 022 000) kvadratmeter. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Frankrike, Nederländerna, Tyskland, Spanien och Danmark.

De två största marknadsområdena Stockholm och Helsingfors motsvarade totalt 46 % (51 %) av marknadsvärdet och 44 % (47 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 3 024 (2 735) miljoner kronor respektive 2 865 (2 600) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

HYRESAVTALSSTRUKTUR

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 813 (1 724) hyresavtal med cirka 1 200 (1 200) hyresgäster. 1 802 (1 715) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 80 % (83 %) 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. Av Sagax kontrakterade hyresintäkter kommer 16 % (18 %) från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, 16 % (13 %) från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet samt 11 % (12 %) från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning.

FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 19 904 (17 519) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 1,8 % (1,9 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 43 % (44 %) och räntetäckningsgraden till 575 % (492 %), se utvecklingen i diagrammet nedan. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,4 (3,5) respektive 3,4 (3,8) år.

Sagax finansiella kostnader 2020 uppgick till 481 (470) miljoner kronor motsvarande 43 % (44 %) av bolagets sammanlagda kostnader före värdeförändringar och skatt.

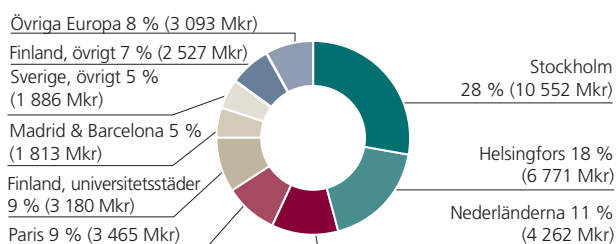
AKTIERNA

Sagax hade vid årsskiftet fyra aktieslag, stamaktier av serie av A, B och D samt preferensaktier. Alla aktieslagen var noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget hade vid årets utgång 19 807 (14 830) aktieägare. Sagax börsvärde uppgick till 58 412 (47 812) miljoner kronor per 31 december 2020.

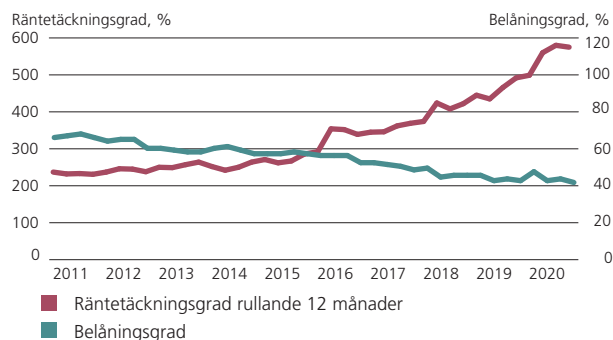
Förvaltningsresultatet 2020 per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 6,62 (5,51) kronor, vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 25,6 (24,7) gånger.

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 55,09 (46,78) kronor vid årets slut. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 66,38 (56,77) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 169,60 (136,20) kronor, motsvarande 308 % (292 %) av eget kapital och 255 % (240 %) av substansvärde per B-aktie.

Fastigheternas marknadsvärde



Belånings- och räntetäckningsgrad





Till Sagax aktieägare

VERKSAMHET OCH AFFÄRSMODELL

2020 var ett oerhört utmanande år. Oro för familj, vänner och kollegors hälsa samt ansvaret gentemot ägare och medarbetare för att lotsa bolaget genom pandemin har varit påfrestande. Slutet av första kvartalet och första delen av andra kvartalet var svårast. Därefter avklingade den värsta chocken och en ny normalitet infann sig. Det är därför något överraskande att kunna rapportera att 2020 blev Sagax mest framgångsrika år hittills. Förvaltningsresultatet steg med 19 % till 2 389 miljoner kronor motsvarande en ökning om 20 % per B-aktie. Det löpande kassaflödet ökade med 24 %. Såväl investeringsverksamheten som förvaltningen gick bra. Sagax investerade 5,6 miljarder kronor i 48 olika transaktioner, vilket är dubbelt så mycket som under 2019. Sagax uthyrningsgrad om 95 % var oförändrad under året. Sagax ingick 553 hyresavtal under 2020, motsvarande 2,2 nya hyresavtal per arbetsdag, omfattande sammanlagt 641 000 kvadratmeter. Den prestationen kan ses mot bakgrund av att Sagax bedriver verksamhet i flera marknader som varit föremål för utgångsförbud och där intressenter således haft svårt att hyra lokaler under delar av året. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd, det vill säga fastigheter som vi ägde både 2019 och 2020, ökade med 2,5 %. Kundförlusterna var fortsatt låga och uppgick till 0,02 % av omsättningen, vilket är i linje med ett normalår.

Liksom tidigare år har inga större förändringar av verksamheten genomförts under året, varken i förhållande till 2019 eller till verksamheten såsom den bedrevs för ett decennium sedan. Den konstanta synen på risk, möjligheter, kassaflöde och organisatorisk struktur är en styrka för bolaget. En annan styrka är affärsmodellens enkelhet. Sagax investerar i fastigheter som genererar stabila driftnetton och förvaltar fastigheterna med ett långsiktigt perspektiv. Bolaget är fokuserat på ett relativt litet segment av fastighetsmarknaden, fastigheter för lager och lätt industri, som historiskt haft begränsad hyrespotential men hög stabilitet. Vi har varit verksamma i detta segment i många år och vi har byggt upp bolaget från grunden. Verksamheten har sedan starten visat god lönsamhet och positivt kassaflöde. Verksamheten 2020 kan förenklat beskrivas som följer:

Fastigheterna i vilka vi investerat aktieägarnas kapital genererar 6,3 % direktavkastning varav 0,4 procentenheter tas i anspråk för att täcka bolagets administrationskostnader. Verksamheten finansieras med 43 % räntebärande skulder och 1,2 procentenheter av direktavkastningen går till räntenettot. Återstående 4,7 procentenheter av direktavkastningen jämte förvaltningsresultatet från joint venture och intresseföretag motsvarar 12 % avkastning på eget kapital. Värdeförändringar och skatt påverkade därutöver avkastningen på eget kapital med 6 %, varefter avkastningen på eget kapital summerar till 18 %. Glädjande nog är inte verksamheten mer komplicerad än så. Sagax är inte beroende av vinster från fastighetshandel, byggverksamhet eller projektutveckling för att generera god avkastning på eget kapital.

PROGNOS OCH TILLVÄXT

Prognosen för 2021 års förvaltningsresultat som offentliggjordes i bokslutskommunikén uppgår till 2 550 miljoner kronor med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser. Prognosen belastas av låg indexering av hyresintäkterna och en starkare krona. Indexeringen mellan 2020 och 2021 uppgår till endast 0,3 % motsvarande 7 miljoner konor. En indexering i linje med den mellan 2019 och 2020 hade medfört ytterligare 30 miljoner kronor i förvaltningsresultat. Den svenska kronan har stärkts relativt euron vilket innebär att Sagax intjäning från fastigheter utomlands sjunker något när den redovisas i kronor. Omräkningseffekten i prognosen för 2021 i förhållande till 2020 uppgår till 50 miljoner kronor. Sammantaget påverkas förvaltningsresultatet negativt med cirka 80 miljoner kronor.

Prognosen för 2021 motsvarar ett förvaltningsresultat om 7,24 kronor per B-aktie, motsvarande en vinstökning om 9 % jämfört med 2020. Detta understiger Sagax mål som uppgår till 15 % per B-aktie och år. Vinsttillväxten har dock varit hög de senaste åren, 28 % 2019 och 20 % 2020, och viss varians är oundviklig. Tillväxtmålet i kombination med nuvarande omfattning på verksamheten ställer allt högre krav på bolaget. För att infria målet behöver bolagets förvaltningsresultat exempelvis stiga till 14 kronor per aktie motsvarande ett förvaltningsresultat om 4,6 miljarder kronor år 2026, en tillväxt med 100 %. Kan Sagax klara det? I skrivande stund känns en sådan vinstökning nästan överklig, men å andra sidan redovisade Sagax ett förvaltningsresultat om 2,45 kronor per B-aktie för 5 år sedan vilket kan jämföras med 6,62 kronor 2020, det vill säga en ökning om 170 %.

PRISSÄTTNING

Centralt för att Sagax ska kunna åstadkomma en fortsatt vinsttillväxt är att vi kan återinvestera bolagets resultat till en attraktiv riskjusterad avkastning. Under 2020 steg priserna på lager- och industrifastigheter i samtliga Sagax marknader. Efterfrågan på lager- och industrifastigheter har påverkats av flera faktorer: Ultralåga räntor medförde låg, eller i vissa fall negativ, alternativavkastning, höga värderingar på aktiemarknaden, tillväxten inom e-handeln samt, därutöver, osäkerhet kring efterfrågan på kontor och en generellt sett avvaktande syn på handelsfastigheter. Dessa faktorer samverkar för att mer kapital allokeras till segmenten bostäder, samhällsfastigheter och lager- och industrifastigheter vilket leder till allt högre värderingar. Sagax kapitalkostnader har dock sänkts snabbare än avkastningskraven, vilket innebär att lönsamheten i nya investeringar är fortsatt på historiskt höga nivåer.

Under 2020 intresserade sig många nya investerare, huvudsakligen fonder som förvaltar institutionellt kapital, för lager- och industrifastigheter. Stora investerare har varit villiga att överväga betydligt mindre investeringar än tidigare. Det betyder att en av våra bästa nischer, investeringar om 25-150



miljoner kronor, är betydligt mer konkurrensutsatt än tidigare. För större transaktioner betalas det fortsatt portföljpremier. Det faktum att fastighetsbolag inriktade mot lager- och industrifastigheter värderas till en premie mot NAV går inte sofistikerade investerare förbi, vilket påverkar prissättningen i direktmarknaden för lager- och industrifastigheter.

Mitt allmänna intryck av fastighetsmarknaden är att det finns oändligt med köpare men få säljare. Fastighetsbolagen får därför svårt att växa. För att kunna växa trots de högre priserna och samtidigt försvara sin lönsamhet krävs allt lägre kostnader. Sänkta kostnader nås i första hand genom lägre kapitalkostnader, vilka i sin tur är en konsekvens av större och mer diversifierade balansräkningar. Under inledningen av 2021 genomförde Sagax en obligationsemission om 400 miljoner euro med en löptid om 7 år och en fast ränta om 0,82 %. Mindre fastighetsbolag utan investment grade rating är hänvisade till bank- och high yield-marknaderna och kan därmed inte erhålla varken sådan prissättning eller löptid för sin upplåning. Det är därför rimligt att tro att en konsolidering bland de börsnoterade fastighetsbolagen står på agendan för 2021. Jag är långt ifrån säker på att Sagax kommer att vara delaktig i en konsolidering, men uppstår intressanta möjligheter är bolaget väl rustat för att agera.

KAPITALSTRUKTUR

Enkelheten i Sagax verksamhet är en fördel ur ett riskperspektiv. Bolaget behöver inte bevaka multipla riskfaktorer utan kan koncentrera sig på en eller ett fåtal frågor som kan komma att få en negativ inverkan på bolagets vinstkapacitet eller förmögenhet. Sannolikheten för ett oavsiktligt förbiseende är därmed låg och kostnaderna för att bevaka riskerna likaså. Sagax största risk består i att vi missbedömer tillgången till finansiering. Vi arbetar därför ständigt med att försöka begränsa refinansieringsrisken. En viktig del i detta arbete är att stärka bolagets attraktivitet gentemot obligationsinvestorerna. Tillväxten leder till att Sagax balansräkning och intäktsbas blir allt mer diversifierad vilket gynnar aktieägarna i form av stigande resultat och lägre operationell risk, men även i form av lägre finansiella kostnader. Riskerna som är kopplade till driftnettot, som jag tidigare är fäst er uppmärksamhet på, har fortsatt att minska tack vare bolagets allt mer väldiversifierade intäktsbas. Jag utvecklar detta nedan.

Sagax rating, som sedan 2018 är Baa3 (Moody's Investors Service), är central för vår upplåning. Jag upplever att ratinginstitutet varit särskilt försiktiga med positiva ratingförändringar under 2020 med hänsyn till den osäkerhet som pandemin medfört. Sagax var dock finansiellt betydligt starkare och mer väldiversifierat 2020 än 2018, en trend som jag bedömer kommer att fortsätta under 2021.

Under 2020 har den räntebärande nettoskulden i relation till rörelseresultatet (EBITDA) fortsatt att minska och uppgick till 6,4 gånger. Därmed var Sagax vid 2020 års utgång ett av de lägst belånade börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige i förhållande till rörelseresultat. Att ställa nettoskuld i relation till rörelseresultat ger en värdefull bild av bolagets finansiella ställning eftersom den är opåverkad av (höga) fastighetspri-

ser (som påverkar belåningsgraden) och (låga) räntor (som påverkar räntetäckningsgraden). Ifråga om de senare nådde Sagax räntetäcknings- och belåningsgrad 5,7 gånger respektive 43 % under 2020. För att sätta dessa nyckeltal i perspektiv, om Sagax vakansgrad skulle öka från nuvarande 5 % till 15 % (dubbelt så hög som vakansen någonsin varit) samtidigt som fastighetsportföljens värde sjunker med 20 % och räntekostnaden dubblas skulle räntetäckningsgraden falla till 2,5 gånger och belåningsgraden stiga till 53 %. Dessa nivåer är svagare än i nuläget men uttrycker ingen akut situation. Den finansiella ställningen skulle till och med vara något bättre än år 2013, ett i mitt tycke framgångsrikt år för Sagax. Ovanstående försämringar är osannolika men illustrerar att en försvagad konjunktur, ett högre ränteläge eller liknande omvärldsfaktorer inte torde leda till finansiell stress för bolaget.

INTÄKTSDIVERSIFIERING

Under Sagax uppbyggnadsskede var hyresavtalens löptid av stor betydelse för bolagets kapitalförsörjning. Hyresavtal med lång löptid var ett kostnadseffektivt sätt att reducera den operationella risken i koncernen och därigenom underlätta kapitalförsörjningen. Som jag uppmärksammat tidigare har jag förväntat mig att den genomsnittliga löptiden på bolagets hyresavtal skulle närma sig hyresmarknadens medelvärde (eventuellt något justerat för Sagax preferens för långa hyresavtal och för att omförhandla i förtid) och att en tillfredsställande riskprofil istället skulle kunna uppnås genom hög intäktsdiversifiering. Under de senaste fem åren har antalet hyresavtal ökat från 698 till 1 813 och antalet hyresgäster från 500 till 1 200. Vid utgången av 2020 var 80 % av hyresvärdet hänförligt till 1 802 hyresavtal vars hyresvärde understeg 1 % av koncernens årshyra. Endast 11 hyresavtal hade en årshyra överstigande 1 % av koncernens årshyra och utgjorde tillsammans 20 % av årshyran. Därutöver har intäktsdiversifieringen ökat genom att 30 % av bolagets hyresintäkter nu kommer från nya geografiska marknader såsom Paris, Nederländerna, Madrid och Barcelona, vilket bidrar till intäktsdiversifiering i ytterligare en dimension. Sammantaget har intäktsdiversifieringen ökat väsentligt under de senaste åren vilket innebär att enskilda hyresavtal får allt mindre genomslag på koncernens intjäning. Därutöver kan noteras att varje förvärv leder till ökad diversifiering. Det är således sannolikt att den redan låga hyreskoncentrationen i portföljen kommer att fortsätta sjunka.

ORGANISATION

Jag är övertygad om att en källa till Sagax relativa framgång har varit den organisatoriska utformningen och företagskulturen, som jag i korthet skulle beskriva som en kombination av högt kund- och aktieägarfokus, ordning och reda, noll prestige och ett stort fokus på genomförande. I takt med att Sagax utnyttjar en av affärsmodellens största styrkor, dess skalbarhet, växer organisationen. Därigenom får vi en viss operationell risk i det att bolagets ursprungliga DNA förändras till det sämre. Under 2020 har medarbetarna på Sagax dessutom i praktiken inte kunnat träffas. Det är omöjligt att bygga och



upprätthålla en gemensam kultur utan en gemensam arbetsplats. I det här avseendet är bolaget dessvärre underinvesterat för närvarande. Svårast har det naturligtvis varit för våra nyanställda under 2020 men alla känner till bakgrunden och har gjort sitt yttersta för att få verksamheten att fortgå på bästa sätt. Så snart det är möjligt kommer all verksamhet att återgå till att bedrivas på plats på Sagax olika kontor. Min avsikt är även att låta medarbetare på de olika kontoren resa för att återknyta de personliga relationer som är så viktiga för ett smidigt samarbete i ett företag.

JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen har Sagax sedan lång tid investerat i joint venture och intresseföretag. Investeringsarna uppgick vid årsskiftet till 6,8 miljarder kronor. Under 2020 bidrog dessa investeringar med 565 miljoner kronor till förvaltningsresultatet. Fyra femtedelar av våra investeringar bestod av Hemsö Fastighets AB (15 % ägarandel och 2,3 miljarder kronor i redovisat värde), Söderport Holding AB (50 % respektive 1,9 miljarder kronor) samt NP3 Fastigheter AB (20 % respektive 1,2 miljarder kronor).

Söderport bildades 2010 för att tillvarata investeringsmöjligheter som Sagax inte hade kapacitet att genomföra på egen hand. Söderport har ingen egen organisation utan förvaltas av Nyfosa AB (Göteborg) och Sagax (Stockholm). Samarbetet har varit framgångsrikt och Söderport bidrog med 217 miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2020.

Investeringsarna i Hemsö och NP3 har syftat till att nå marknader som Sagax inte själv har kapacitet att nå men som vi bedömt som attraktiva. Investeringsarna har också varit ett sätt för Sagax att få tillgång till förstklassiga företagsledning. Hemsö har utvecklats från en fastighetsportfölj utan egen förvaltningsorganisation till det ledande företaget inom samhällsfastigheter i Sverige inom loppet av tolv år. Hemsö bidrog med 223 miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2020. Hemsö har idag en av de bästa företagsledningarna i sektorn under ledning av VD Nils Styf. Bolaget har en välutvecklad affärsmodell som tillhandahåller lokallösningar för viktig samhällsservice, eller som Hemsö uttrycker det *ryggraden i samhället*. Hemsö kan idag erbjuda helhetslösningar från fastighetsutveckling till långsiktig och hållbar förvaltning. Hemsö fyller därmed en värdeskapande funktion inte bara för kunder och aktieägare utan även för samhället i stort. Jag kan inte se annat än att Hemsö kommer att fortsätta att utvecklas positivt under de närmaste åren.

NP3 investerar huvudsakligen i högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige, en marknad där Sagax inte är aktivt. NP3s kassaflödesfokus stämmer väl överens med Sagax investeringspreferenser. Vi har varit en av de större aktieägarna i NP3 sedan 2016. NP3 bidrog med 104 miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2020. VD Andreas Wahlén och hans kollegor har ökat förvaltningsresultatet från 4,90 till 9,26 kronor per aktie sedan 2016, motsvarande en årlig vinststillväxt (CAGR) om 17,3 %. Detta är en mycket fin prestation. Min erfarenhet är att det sällan finns en bättre indikator på hur ett företag kommer att utvecklas än att titta på dess historiska pre-

station – lågpresterare blir sällan högpresterare eller vice versa. NP3 är en högpresterare och har goda förutsättningar att skapa fortsatt god vinststillväxt.

EN STYRELSELEDAMOTS DNA

Under 2020 kom intresset för styrelseledamöters kroppar och privatliv att bli större än någonsin. Ett axplock: i september lagstiftade Kalifornien om att minst en styrelseledamot ska självidentifiera sig såsom tillhörande en så kallad under-representerad etnisk grupp eller som HBTQ. I Tyskland kom CDU och SDU överens om att *management board* med fler än 3 medlemmar ska åläggas att ha minst en ledamot av annat kön. Nasdaq lämnade i december in en begäran hos amerikanska Securities and Exchange Commission om att ändra sina noteringsregler på den amerikanska handelsplatsen så att de noterade bolagen framgent ska ha, eller förklara varför de inte har, minst två så kallade minoritetsledamöter: den ena ska självidentifiera sig som kvinna och den andra ska ha minst en icke-vit förälder alternativt självidentifiera sig som HBTQ+.

I Sverige förekommer diskussioner med liknande tonalitet. Eftersom frågan har relevans i förhållande till min förvaltning av Sagax vill jag, både i egenskap av större aktieägare och VD, kortfattat redogöra för min inställning: Diskriminering är *oacceptabelt*. Punkt. Slut. Inga undantag. Möjligheten för *alla* att få konkurrera med sina meriter på lika villkor, oavsett vilken grupp de räkar tillhöra, är det som ska gälla. Att, som i de inledande exemplen, på förhand exkludera vissa individer från styrelseplatser eller ledningspositioner till följd av kön, etnicitet eller sexuell läggning är diskriminering och ska därför fördömas.

Ett argument som ibland förs fram för att rättfärdiga diskriminering är att "rätt" doser av kön, hudfärg och sexuell läggning i en styrelse leder till mer framgångsrika företag. Jag vågar dock påstå att en styrelseledamots kompetens och engagemang uteslutande är en fråga om individuella egenskaper som omöjligt kan bedömas utifrån fysiska attribut eller grupptillhörighet. Således ger varken kön, hudfärg, längd eller skostorlek någon information avseende skicklighet ifråga om bolagsförvaltning. Ett annat argument som figurerar till förmån för diskriminering är att människor omedvetet diskriminerar och att detta måste motverkas (med ny och annan diskriminering...). En systematisk och uppsåtlig diskriminering kan dock inte föredras framför *risk* för en ofrivillig sådan. Vidare, vad det gäller frågor om sexuell läggning m.m. tillhör dessa, enligt min mening, privatlivet och som begreppet indikerar angår dessa frågor *ingen*, allra minst en bolagsstämma eller styrelsekolleger.

Min erfarenhet är att det bästa styrelsearbetet utförs av ledamöter som har två specifika egenskaper: (a) ett mycket gott affärssinne, och (b) ett genuint engagemang i bolaget. Dessa egenskaper syns inte på utsidan men kommer ofta till uttryck genom ledamöternas agerande i fråga om aktieäggande i sina bolag. Följande enkla sammanställning baserad på kursutvecklingen 2010-2019 på Nasdaq Stockholm är tänkvärd: Under perioden 2010-2019 var 89 bolag noterade under hela perioden och vid något tillfälle på Large Cap. De bolag i vilka en *majoritet* av styrelseledamöterna 2019 ägde aktier för *mer* än 5 gånger



sitt årliga styrelsearvode hade en genomsnittlig kursutveckling om 26,6 % per år från 2010 till 2019. (Majoritetskriteriet är lämpligt eftersom styrelsebeslut som regel kan fattas med enkel majoritet.) De bolag där *majoriteten* av styrelseledamöterna 2019 ägde aktier för *mindre* än 5 gånger sitt årliga styrelsearvode hade en årlig kursutveckling om 18,2 % under samma period, det vill säga en underavkastning om 8,4 procentenheter per år i förhållande till den förstnämnda gruppen. Sämst utveckling hade de bolag där en *majoritet* av styrelseledamöterna 2019 *inte ägde några aktier alls*: en genomsnittlig kursutveckling om 16,4 % per år. För att illustrera effekten av dessa skillnader; 1 000 kronor investerade i de tre grupperna 2010 skulle haft nedanstående värde tio år senare:

■ Majoriteten av styrelseledamöterna ägde aktier för <i>mer</i> än 5 gånger årsarvodet:	10 551 kr
■ Majoriteten av styrelseledamöterna ägde aktier för <i>mindre</i> än 5 gånger årsarvodet:	5 337 kr
■ Majoriteten av styrelseledamöterna ägde <i>inga aktier alls</i> :	4 566 kr

Sammanfattningsvis, om målsättningen är att företag ska skapa välbefinnande i fria samhällen, snarare än att användas som symbolpolitiska redskap, är mitt intryck att ett meningsfullt aktieäggande är en lämplig omständighet att beakta vid val av styrelseledamöter.

FÖRETAGETS SYFTE

Det talas mycket om företagets roll i samhället och inte sällan i grandiosa ordalag. Låt mig därför förtydliga Sagax syfte: Sagax aktieägare har inte föreskrivit något specifikt syfte i bolagsordningen. Bolaget följer därmed aktiebolagslagens huvudregel: att bereda aktieägarna vinst. En synpunkt som ibland förekommer är att vinstsyftet som följer av aktiebolagslagen är förlegat och att styrelse och ledning borde använda aktieägarnas förmögenhet för att åstadkomma andra (mer storslagna) mål. Det som förbises är att vinstintresset utgör ett skydd för minoritetsaktieägarna, ett skydd mot att (klåfingriga) ledningar eller majoritetsägare använder bolagets, det vill säga aktieägarnas, egendom för att tillfredsställa mål som de själva fastställer och som minoritetsägarna inte nödvändigtvis

delar, men tvingas bekosta. Vinstintresset minimerar således agentkostnaden och underlättar därigenom marknadens kapitalallokerande funktion. En effektiv kapitalallokering bidrar till ekonomisk utveckling och därmed till arbetstillfällen och en förbättrad levnadsstandard i samhället, onekligen storslagna konsekvenser.

Min uppfattning är att vinstsyftet inte står i konflikt med ansvarsfullt och hållbart företagande. Tvärtom. 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 grundläggande förutsättningar för att Sagax, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare.

Sagax bidrag till samhället, och bolagets enda existensberättigande, består i det ekonomiska värde som bolaget skapar. Under 2020 uppgick det skapade ekonomiska värdet till 5,7 miljarder kronor, vilket fördelas mellan operativa kostnader (underleverantörer) och medarbetare, skatter, kreditgivare och ägare (utdelning) till i det närmaste lika delar. 52 % av det skapade ekonomiska värdet kommer att behållas i bolaget för att återinvesteras. I förlängningen är det min förhoppning att detta kommer att leda till ökat ekonomiskt värde för bolagets samtliga intressenter.

TACK

Bolagets goda resultatutveckling och utgångsläge inför framtiden är resultatet av många utomordentliga insatser från duktiga och hängivna kolleger. Jag vill därför å styrelsens och aktieägarnas vägnar framföra ett varmt tack till alla Sagax medarbetare.

Jag kan dessvärre inte lova att Sagax kommer att fortsätta utvecklas positivt. Men om bolaget inte gör det kommer det att vara av andra skäl än att styrelsen, mina kolleger eller jag inte har gjort vårt bästa.

Tack för ert förtroende.

Stockholm i april 2021

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 långa kundrelationer 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

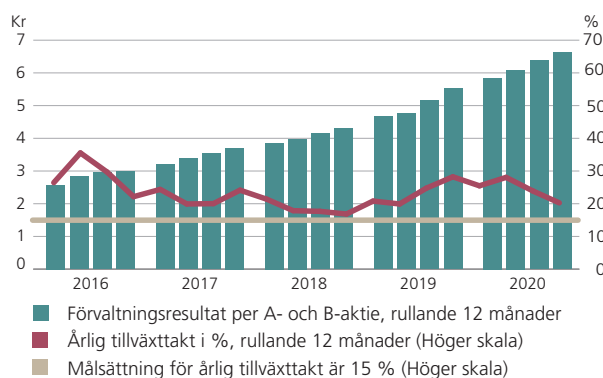
I tabellen nedan redovisas hur utfallen de senaste fem åren förhåller sig till de finansiella målen.

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 8](#) redovisas utvecklingen av fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area.

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Finansiella mål

	Utfall 2020	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	18 %	26 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	20 %	23 %



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 framgår att Sagax kassaflöde i hög grad motsvaras 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 räntebindingstiden uppgick till 3,4 (3,5) år vid årsskiftet. Den genomsnittliga kapitalbindingstiden uppgick till 3,4 (3,8) år vid årsskiftet.

Bolaget hade den 31 december 2020 fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. D-aktierna gör det möjligt 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 kundrelationer. 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 kreditvärdiga hyresgäster. Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal och påverkas därför endast i begränsad omfattning av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, fastighetsskatt, vatten och avlopp.

Hyresmarknadsstrategi

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

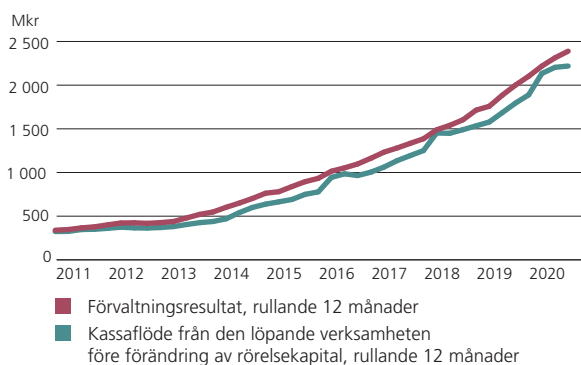
Sagax följer aktiebolagslagens huvudregel i fråga om syfte och har således inte föreskrivit något annat syfte i bolagsordningen än att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna, se 3 kap. 3 § ABL. Sagax uppfattning är att vinstsyftet inte står i konflikt med hållbart företagande: Att vara en bra arbetsgivare, en bra leverantör, en uppskattad kund och att bolaget uppträder på ett anständigt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan är alla grundläggande förutsättningar för att Sagax, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare.

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

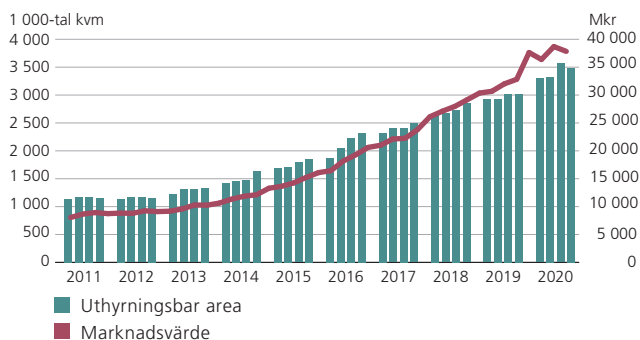
- Styra verksamheten i linje med de av FN:s globala mål för hållbar utveckling som är relevanta för Sagax och i linje med Global Compacts tio principer.
- Verka för att minimera bolagets koldioxidavtryck.
- Kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.
- 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 141-156](#).

Förvaltningsresultat och kassaflöde



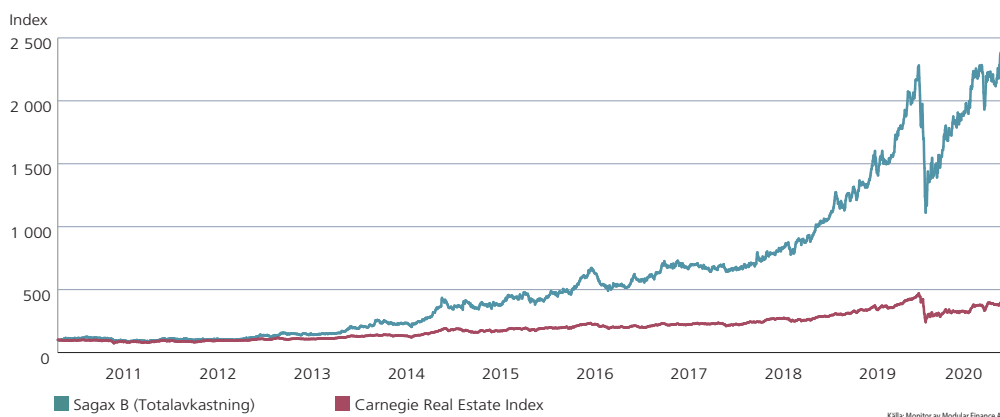
Fastigheternas marknadsvärde och area





Sagax utveckling

Totalavkastning för Sagax B-aktie under perioden 2011-2020¹⁾



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 i juni 2019.

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 netto-investerades i fastigheter. Sagax förvärvade 15 % av aktierna i Hemsö Fastighets AB.

2014

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

2015

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

2016

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

2017

1,7 miljarder kronor netto-investerades. 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 netto-investerades. 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.

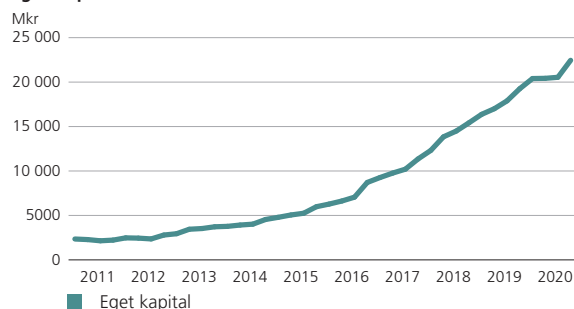
2019

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

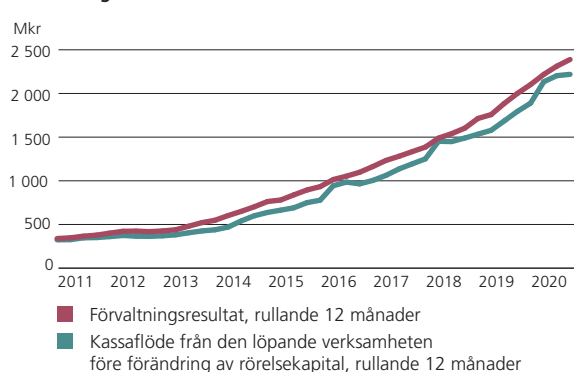
2020

Förvaltningsresultatet uppgick till 2,4 miljarder kronor. Sagax installerade 13 solcellsanläggningar och miljöcertifierade 8 fastigheter. Ett nytt joint venture tillsammans med NP3 fastigheter AB etablerades.

Eget kapital



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Marknadsöversikt

Större regioner har som regel högre ekonomisk, befolknings- och sysselsättningstillväxt än mindre. De har även mer utvecklade ekonomier med ett mer diversifierat näringsliv vilket medför 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 uppgående till 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 goda förutsättningar för långsiktig tillväxt. Dessa regioner kännetecknas av stabil befolkningstillväxt samt ett diversifierat näringsliv. Sagax exponeras även mot investeringsmarknaden, för köp och försäljning av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden och de allmänna konjunkturutsikterna.

STARKA FUNDAMENT I SAGAX REGIONER

Trots pandemin som haft en negativ inverkan på både ekonomi och samhälle har Sagax fastigheter visat motståndskraft under 2020. Sagax investerar i mogna marknader med hög bruttoregionalprodukt (BRP) per capita.

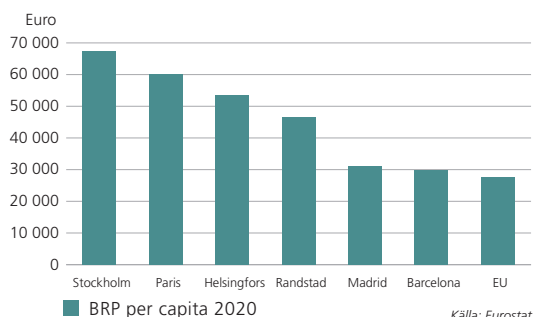
Generellt har större regioner uppvisat en högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolknings-tillväxt än mindre regioner. Större regioner har mer utvecklade ekonomier med företag inom ett stort antal branscher och ett större utbud av kultur, handel och utbildning. Det finns även ett samband som visar att större regioner (mätt som BRP) är rikare (mätt som BRP per capita).

Samtliga regioner som Sagax huvudsakligen investerar i har en högre BRP/capita än snittet inom EU. Historiskt har dessa regioner visat en god tillväxt i BRP. Under 2020 har dock denna utveckling varit negativ.

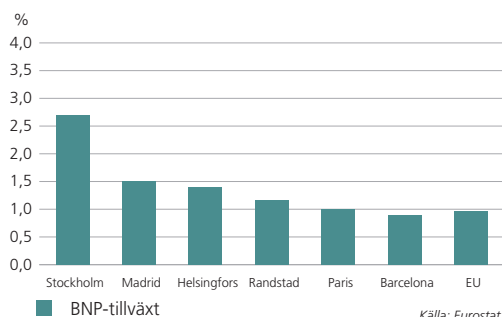
En viktig faktor för en regions tillväxt är befolkningens utbildningsnivå. Tillgången till universitet och högskolor påverkar den regionala tillväxten och regioner med hög utbildningsnivå tenderar också att uppvisa en mer varierande branschstruktur med tydligare fokus på kunskapsintensiva sektorer. Enligt Eurostat var 63 % i åldersgruppen 30–34 år i Stockholm högskoleutbildade 2019, en ökning med 56 % sedan 2000. I Helsingfors var andelen högskoleutbildade i samma åldersgrupp 55 %, i Paris 63 % och i Randstad 53 %, vilket kan jämföras med genomsnittet i EU om 52 %. I Barcelona har andelen högskoleutbildade 30–34-åringar ökat från 30 % till 51 % under åren 2000 till 2019 och i Madrid uppgår andelen högskoleutbildade till 54 %. Randstad är den sammanvuxna storstadsregion i centrala Nederländerna med de fyra städerna Amsterdam, Haag, Rotterdam och Utrecht.

Mycket tyder på en ekonomisk återhämtning och positiv BNP-tillväxt under 2021 i samband med att vaccinering kan genomföras i stor skala. Det relativt låga resursutnyttjandet i ekonomin bedöms bidra till en fortsatt expansiv penningpolitik med låga styrräntor under 2021. De låga räntorna kombinerat med en god tillgång på kapital kommer att gynna efterfrågan på lager- och industrifastigheter.

BRP per capita 2020

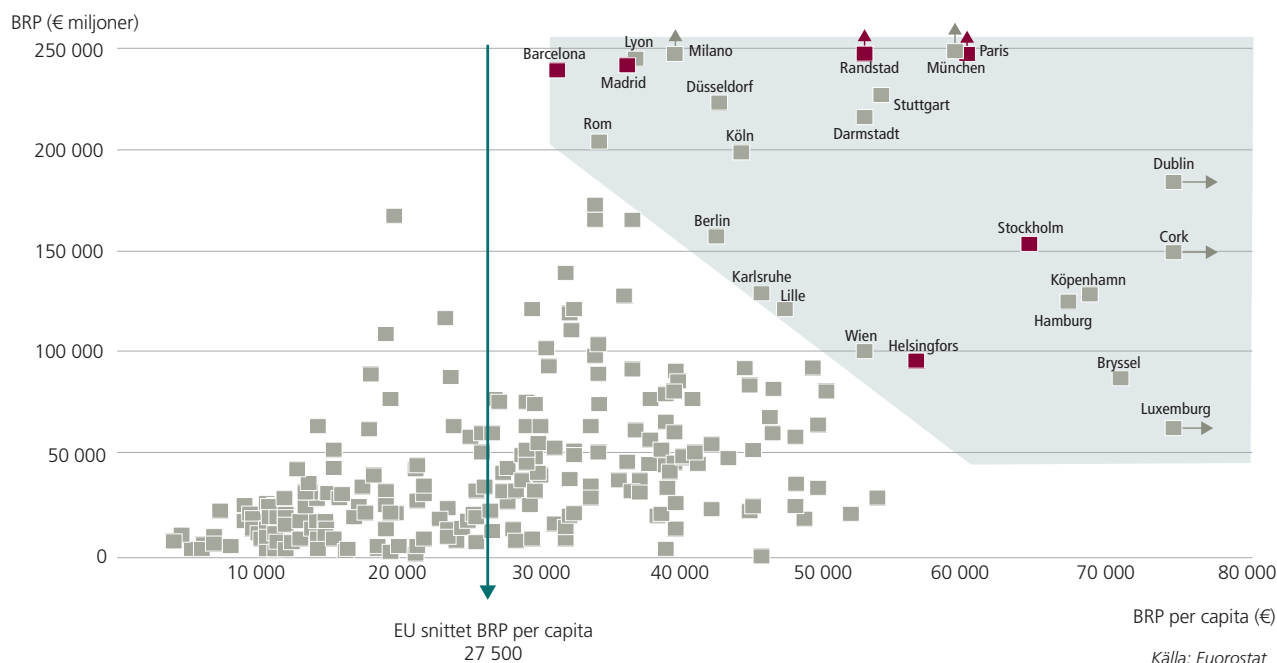


Årlig BNP-tillväxt 2000–2020 i genomsnitt





BRP och BRP per capita 2019



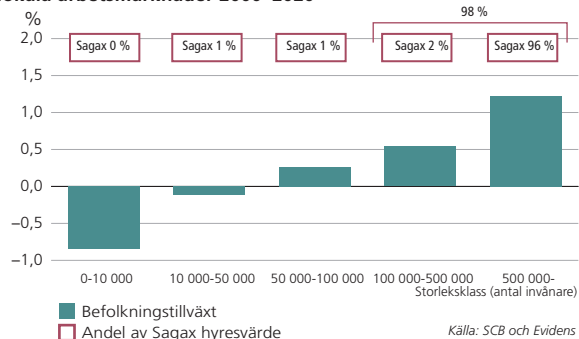
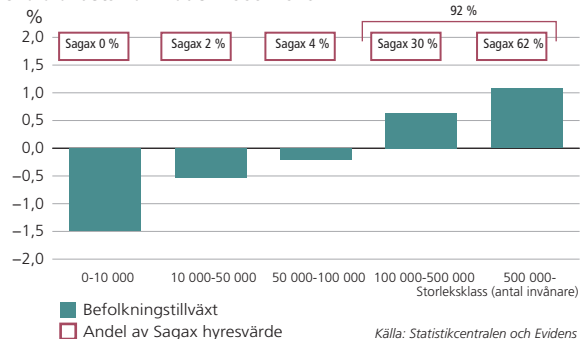
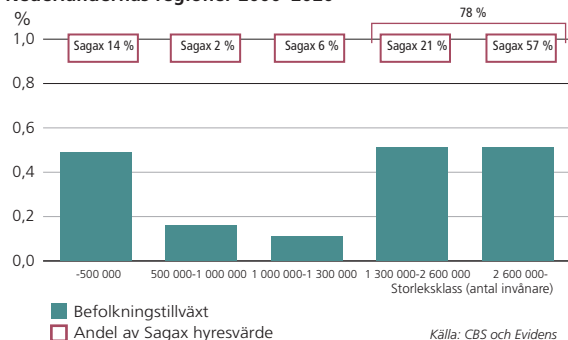
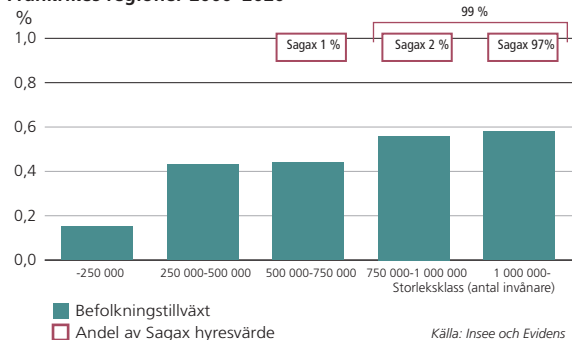
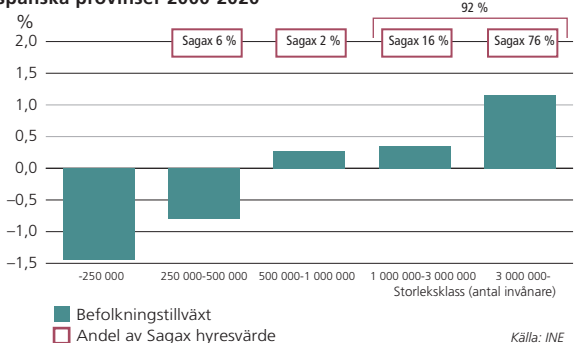
DRIVKRAFTER

En kombination av ekonomisk tillväxt och hög BRP samt små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri. I Sagax huvudsakliga marknader överstiger befolkningstillväxten genomsnittet i EU. Mellan åren 2000 och 2020 ökade befolkningen i Sagax huvudsakliga marknader med i genomsnitt 21 % jämfört med 4,9 % för hela EU.

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.

Regionernas utveckling 2000-2020

	Årlig befolkningstillväxt	Befolknings-tillväxt	Befolknings-tillväxt, antal invånare	BRP per capita Euro	Årlig BRP-tillväxt	BRP-tillväxt
Stockholm	1,4 %	32 %	584 800	67 400	2,7 %	69 %
Paris	0,5 %	11 %	1 203 200	60 000	1,5 %	22 %
Helsingfors	1,0 %	22 %	300 400	53 500	1,4 %	33 %
Randstad	0,6 %	14 %	1 009 300	46 400	1,2 %	26 %
Madrid	1,1 %	25 %	1 339 900	31 000	1,0 %	35 %
Barcelona	0,9 %	21 %	1 304 900	29 900	0,9 %	20 %
Genomsnitt för EU	0,2 %	5 %	20 753 400	27 500	1,0 %	21 %

**Årlig procentuell befolkningstillväxt i Sveriges lokala arbetsmarknader 2000–2020****Årlig procentuell befolkningstillväxt i Finlands lokala arbetsmarknader 2000–2020****Årlig procentuell befolkningstillväxt i Nederländernas regioner 2000–2020****Årlig procentuell befolkningstillväxt i Frankrikes regioner 2000–2020****Årlig procentuell befolkningstillväxt i spanska provinser 2000–2020**



UTBUDSFÖRÄNDRING

I många städer pågår en omvandling av stadsnära industriområden. Lokaler för lager och lätt industri omvandlas till bostäder och kontor.

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

I Stockholm har 24 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager, lätt industri och industrikontor studerats under perioden 1998–2020. De undersökta områdena har delats upp i tre delmarknader: centrala områden, närförort och yttre områden. Mellan 1998 och 2020 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 Hagalund där lager, lätt industri och industrikontor har fått ge plats för bostäder och kontorsbebyggelse. Lokalutbudet i

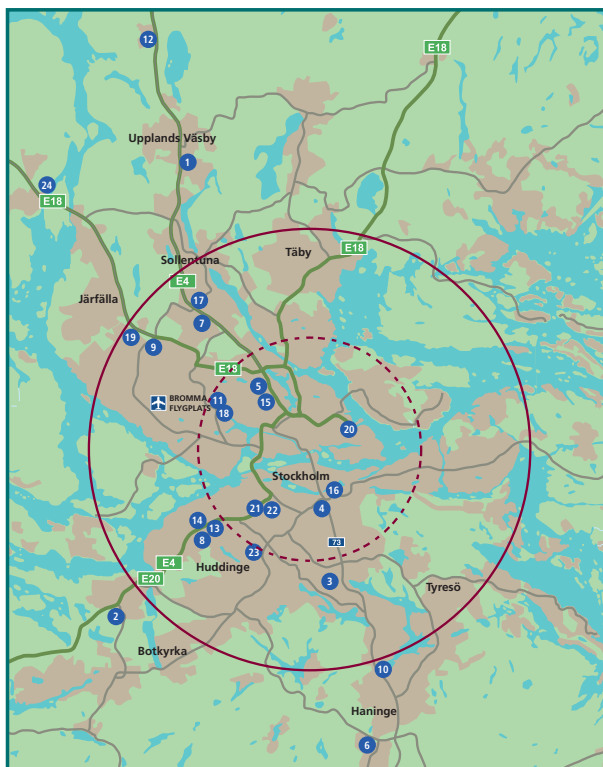
Globen/Johanneshov väntas på likande sätt att minska när den så kallade Söderstaden utvecklas.

I närförort har utbudet av lokaler för lätt industri minskat med 42 % samtidigt som lagerlokaler har vuxit med 23 %. Totalt har arean minskat med 7 % i Stockholms närförorter. I de yttre områdena har utbudet vuxit med 123 %. Tillväxten förklaras huvudsakligen av nyproducerade anläggningar för logistik och lager, främst i områdena Jordbro (södra Stockholm) samt Rosersberg och Brunnå (norra Stockholm).

Delas analysen upp per lokaltyp framgår att det framförallt är lokaler för lätt industri som avvecklas eller omvandlas till annan användning. Utbudet av lokaler för lätt industri har i Stockholm minskat med totalt 28 %. Utbudet av industrikontor har minskat med 7 % medan utbudet av lagerlokaler har ökat med 32 %.

Omvandlingen av stadsnära industriområden till bostäder och kontor bidrar till att begränsa utbudet av lokaler inom Sagax segment. Detta skapar en positiv effekt på hyresutvecklingen och bidrar till att minimera vakanserna. Konverteringstrenden drivs runt om i Europa i takt med att befolkningen växer, vilket skapar gynnsamma förutsättningar för Sagax.

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



Utbudsförändring 1998–2020 i Stockholm (area)

Område	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industrikontor	
Centrala områden	–34 %	–49 %	–36 %	–38 %
Närförort	23 %	–42 %	–10 %	–7 %
Yttre områden	164 %	49 %	84 %	123 %
Totalt	32 %	–28 %	–7 %	7 %

Befolkningsförändringen under perioden var +30 %.



INVESTERINGSMARKNADEN

Sagax strategi är att växa genom förvärv av fastigheter. Förvärven syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna. Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna konjunkturläget samt tillgången på eget kapital och lånefinansiering. 66 % av Sagax fastighetsvärden återfinns i Sverige och Finland. Två marknader med ett stort intresse från internationella investerare.

Den totala transaktionsvolymen i Sverige avseende kommersiella fastigheter uppgick till 209 (221) miljarder kronor under 2020, vilket är den näst högsta volymen som har uppmätts.

Transaktionsvolymen för lager- och industrifastigheter i Sverige uppgick till 35 (32) miljarder kronor under 2020, motsvarande 17 % av den totala transaktionsvolymen. Segmentets transaktionsvolym översteg därmed den tidigare rekordnoteringen från 2019. Utländska investerare svarade för 46 % av segmentets transaktionsvolym. I takt med att konsumtionsmönster förändras och e-handeln vinner marknadsandelar har efterfrågan på lager- och industrifastigheter ökat.

I Finland uppgick transaktionsvolymen till 5,5 (6,3) miljarder euro, varav lager- och industrifastigheter utgjorde 530 (440) miljoner euro. I Frankrike uppgick transaktionsvolymen till 28,1 (42,2) miljarder euro, varav lager- och industrifastigheter 3,5 (5,6) miljarder euro. I Nederländerna uppgick transaktionsvolymen till 11,8 (19,9) miljarder euro varav lager- och industrifastigheter 3,8 (3,0) miljarder euro. I Spanien uppgick transaktionsvolymen till 6,6 (9,6) miljarder euro, varav lager- och industrifastigheter 1,3 (1,7) miljarder euro.

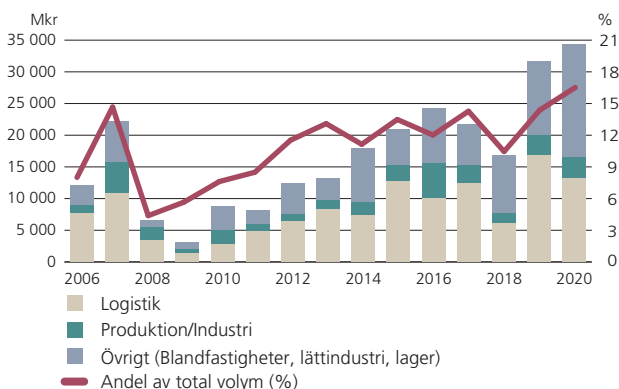
Avkastningskraven för lager- och industrifastigheter varierar kraftigt mellan de bättre respektive sämre objekten i jämförelse med andra fastighetssegment. Den höga efterfrågan på fastigheter inom segmentet har bidragit till att avkastningskraven har fortsatt att sjunka under året till historiskt låga nivåer. Årets lägsta noteringar i Sverige ligger i intervallet 4,25 – 4,75 % och avser då nyproducerade eller moderna anläggningar i framstående logistiklägen med hyresgäster kopplade till långa hyresavtal. För motsvarande objekt ligger avkastningskraven i Finland på 5,20 %, i Frankrike på 4,25 %, i Nederländerna på 4,10 % och i Spanien på 4,85 %. Även för lager- och industrifastigheter i Sverige ligger avkastningskraven på nivåer mellan 5,00 – 5,50 %.

HYRESMARKNADEN

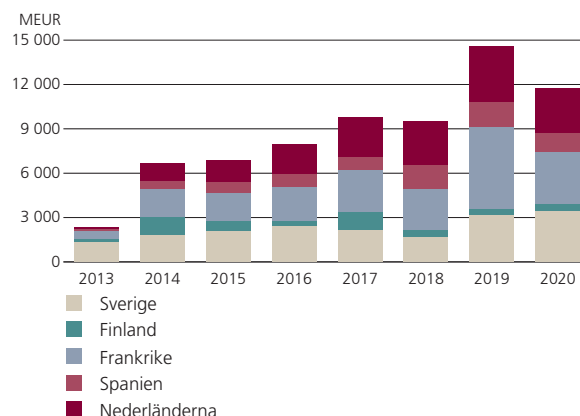
Diagrammen på [sidan 15](#) illustrerar att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter i Sagax regioner endast är svagt korrelerad med hyresutvecklingen för kontor och att hyresnivån för lager- och industrilokaler har uppvisat en låg varians sedan mätperiodernas inledning. Även när det gäller uthyrningsgrad uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre varians över tid än uthyrningsgrader för kontorslokaler.

Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom segmentet lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil i Stockholm, Helsingfors, Paris, Randstad, Madrid och Barcelona. Städerna tillhör de europeiska marknader som bedöms ha bra förutsättningar för långsiktig tillväxt. Diagrammen visar hyresutvecklingen uttryckt i nominella termer.

Transaktionsvolym lager & industri i Sverige



Transaktionsvolym lager & industri





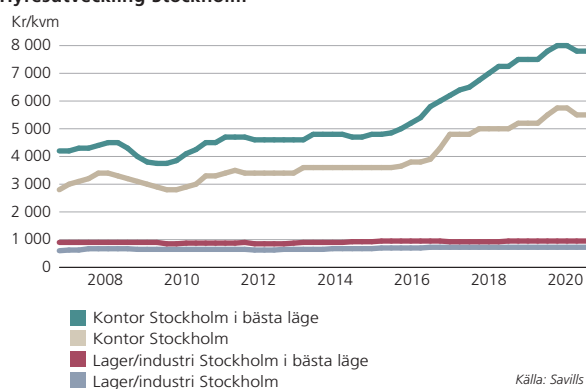
Nyproducerade lokaler

Hyran för nyproducerade lokaler påverkas huvudsakligen av de faktiska produktionskostnaderna för byggnaden, kostnaden för mark samt exploatörens vinstkrav. Generellt sett är hyresnivåerna för nyproducerade och moderna lokaler relativt jämn för landet med undantag för Stockholm och Göteborg där de höga markpriserna påverkar hyresnivåerna.

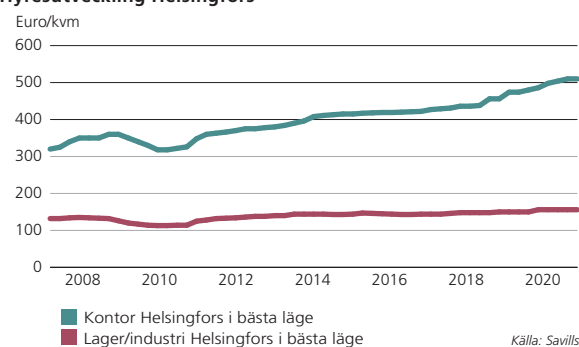
Befintliga lokaler

Hyran för befintliga lokaler bestäms istället av utbud och efterfrågan. Denna hyra kan variera kraftigt mellan olika geografiska lokaliseringar. I områden med höga vakanser och stort utbud på lokaler kan marknadshyran understiga nyproduktionshyran väsentligt. Den omvända situationen, där marknadshyran överstiger nyproduktionshyran, förekommer nästan uteslutande i storstädernas citynära anläggningar där byggbar mark saknas och det råder generell brist på moderna och ändamålsenliga lokaler.

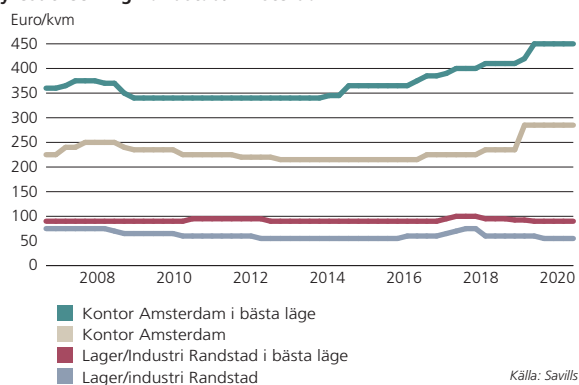
Hyresutveckling Stockholm



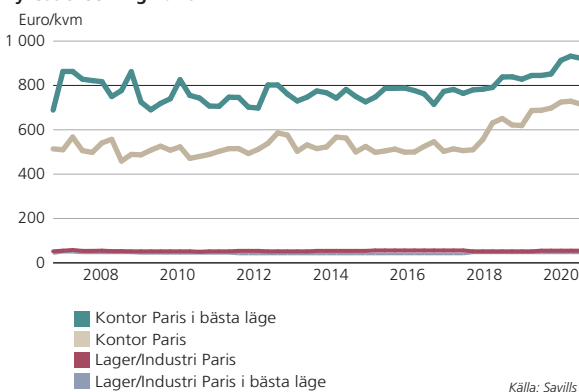
Hyresutveckling Helsingfors



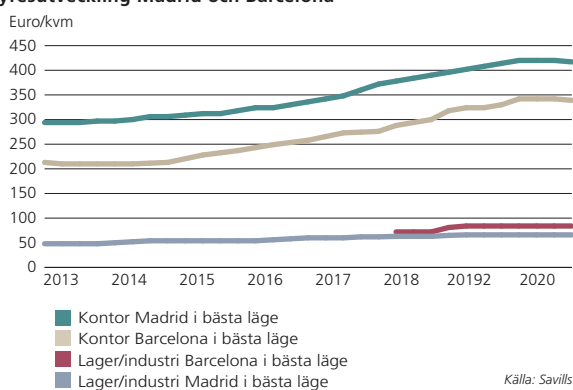
Hyresutveckling Randstad/Amsterdam



Hyresutveckling Paris



Hyresutveckling Madrid och Barcelona



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Den 31 december 2020 omfattade Sagax fastighetsbestånd 673 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 3 480 000 kvadratmeter. Det årliga hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 3 024 respektive 2 865 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %.

MARKNADSSEGMENT

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadssegmenten Stockholm, Helsingfors, Nederländerna, Paris, universitetsstäder i Finland, Madrid & Barcelona, Övriga Sverige, Övriga Finland samt Övriga Europa. Sagax största segment, Stockholm, omfattar 28 % av det totala marknadsvärdet och 23 % av hyresvärdet.

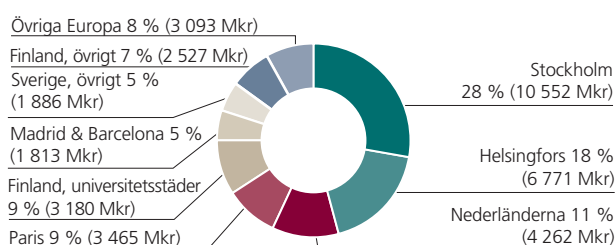
HYRESAVTALSSTRUKTUR

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 ändrade taxor för exempelvis värme eller vatten. Utanför storstäderna ombesörjer och bekostar hyresgästerna normalt även fastighetsskötsel och underhåll av

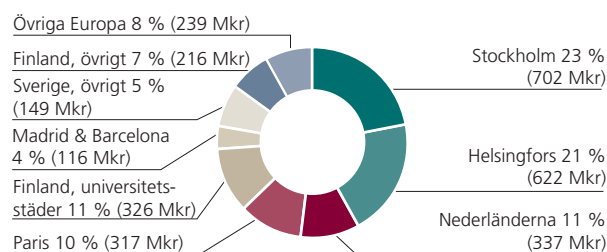
fastigheterna, så kallade triple netavtal. Avtalspart för mediaförsörjningen, det vill säga värme, elektricitet samt VA, kan skilja sig mellan bestånden i Stockholm, Helsingfors och Paris jämfört med övriga marknadssegment. De flesta fastigheter utanför Stockholm, Helsingfors, Nederländerna, Paris och Madrid & Barcelona har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är vanligtvis uthyrda genom triple netavtal med långa löptider. Andelen hyresintäkter hänförlig till hyreskontrakt med hyrestillägg beroende av konsumentprisindex (KPI) eller liknande index uppgick till 100 % (100 %) 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

Marknadssegment	2020-12-31							2020					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	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	78	655 000	10 552	16 100	702	1 072	93 %	671	1	-108	-164	565	5,2 %
Helsingfors	72	577 000	6 771	11 700	622	1 079	92 %	593	5	-130	-225	469	6,7 %
Nederländerna	89	466 000	4 262	9 100	337	723	96 %	291	3	-30	-65	263	7,2 %
Paris	82	305 000	3 465	11 400	317	1 039	96 %	299	2	-76	-248	225	7,0 %
Finland, universitetsstäder	66	356 000	3 180	8 900	326	915	97 %	335	-	-72	-203	263	8,0 %
Madrid & Barcelona	67	235 000	1 813	7 700	116	491	87 %	101	-	-14	-61	87	5,0 %
Sverige, övrigt	30	261 000	1 886	7 200	149	570	100 %	151	-	-7	-28	143	7,3 %
Finland, övrigt	129	326 000	2 527	7 800	217	664	99 %	231	-	-22	-69	209	7,9 %
Övriga Europa	60	299 000	3 093	10 300	239	800	97 %	225	-	-19	-64	206	6,9 %
Delsumma	673	3 480 000	37 548	10 800	3 024	869	95 %	2 898	10	-479	-138	2 429	6,3 %
Ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-32	-9	-32	-
Totalt	673	3 480 000	37 548	10 800	3 024	869	95 %	2 898	10	-512	-147	2 397	6,3 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.



Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 813 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 1 802 hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 80 % av Sagax kontrakterade årshyra. Sagax var därutöver part i 8 hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1-2 % av koncernens kontrakterade årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 11 % av Sagax kontrakterade årshyra. Endast 3 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 för-tid. 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 uthyrnings-grad.

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2021	719	461 000	390	14 %
2022	304	391 000	374	13 %
2023	286	360 000	341	12 %
2024	136	269 000	288	10 %
2025	129	548 000	375	13 %
>2025	239	1 282 000	1 098	39 %
Totalt	1 813	3 312 000	2 865	100 %

Hyresduration

Marknadssegment	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyres-duration, år
Stockholm	78	407	3,9
Helsingfors	72	346	4,3
Nederländerna	89	171	5,6
Paris	82	303	4,5
Finland, universitetsstäder	66	295	5,3
Madrid & Barcelona	67	64	3,3
Sverige, övrigt	30	28	7,4
Finland, övrigt	129	157	6,1
Övriga Europa	60	42	9,3
Totalt/genomsnitt	673	1 813	5,1

HYRESGÄSTER

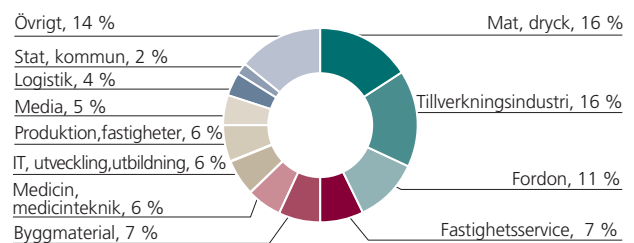
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. 16 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter kommer från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet, 16 % från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, samt 11 % från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. En 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 28 % av de totala kontrakterade hyresintäkterna, fördelade på 228 separata hyresavtal. Hyresdurationen för dessa uppgick till 7,8 år i genomsnitt. Den enskilt största hyresgästen är den amerikanska medicinteknikkoncernen Baxter. Baxter svarade vid årsskiftet för 5,2 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter. Ytterligare fem av hyresgästerna har en årshyra som var för sig överstiger 2 % av bolagets totala årshyror. De fem största hyresgästerna är i bokstavsordning Baxterkoncernen, GMFoodIberica, Kesko, Nokia och Sanomala.

Fördelning hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr	Hyres-duration, år
> 2 %	241	8	3	80	10
1-2 %	322	11	8	40	6
< 1 %	2 302	80	1 802	1	5
	2 865	100	1 813	2	5

Branschexponering för hyresintäkter



**DIREKTAVKASTNING**

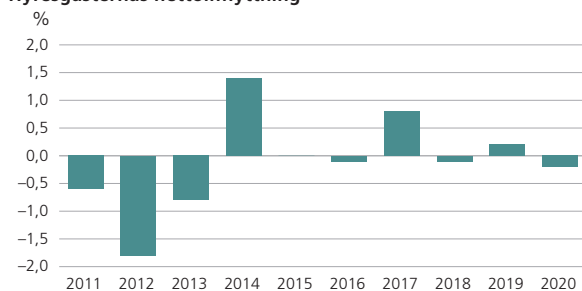
Den redovisade direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 6,3 % (6,4 %). I diagrammet nedan förklaras hur direktavkastningen under 2020 påverkats av investeringar, försäljningar, värdeförändringar och valutaeffekter.

HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt redovisat låga hyresförluster beräknat som obetalda hyresfordringar, se nedanstående tabell. Under 2020 uppgick hyresförlusterna till 0,7 (2,9) miljoner kronor.

Hyresförluster

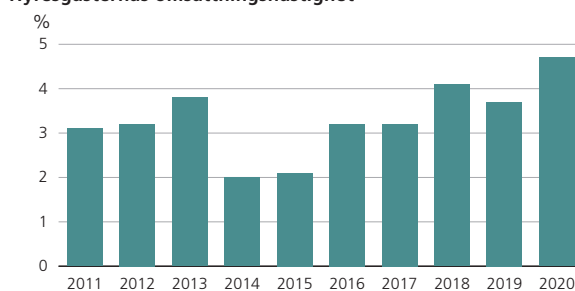
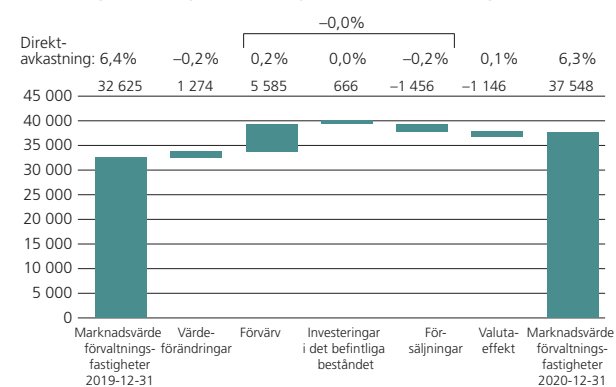
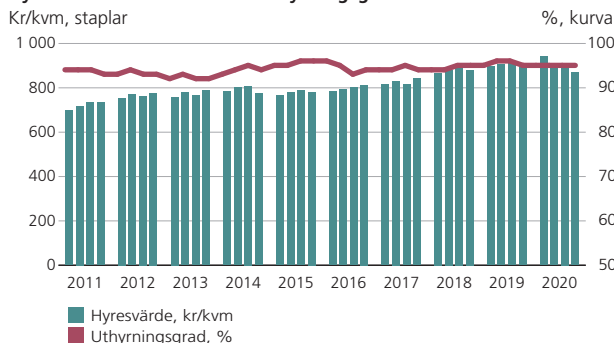
År	Hyresförluster, Mkr	Andel av omsättning, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
2011	0,2	0,0	93
2012	2,5	0,3	93
2013	0,0	0,0	92
2014	0,2	0,0	94
2015	0,6	0,0	96
2016	0,1	0,0	94
2017	0,1	0,0	94
2018	1,6	0,1	95
2019	2,9	0,1	95
2020	0,7	0,0	95

Hyresgästernas nettoinflyttning**UTHYRINGSARBETE**

Under 2020 har Sagax haft en omsättningshastighet av hyresgäster om 4,7 % (3,7 %). Omsättningstakten har beräknats som kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Hyresgästernas nettoinflyttning 2020 uppgick till -0,2 % (0,2 %). 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 %).

Under perioden 2011 – 2020 har uthyrningsgraden överstigit 92 %.

Hyresgästernas omsättningshastighet**Utveckling för fastighetsportföljens direktavkastning under 2020****Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad**

**VAKANSGRAD****Den ekonomiska vakansgradens förändring**

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95 %) vid årsskiftet 2020/2021. Under året har vakansvärdet ökat med 128 (93) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 123 (98) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 35 (22) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabellen nedan. Av vakansvärdet återfanns 66 % (63 %) i Stockholm och Helsingfors. Sagax fastigheter i Stockholm och Helsingfors har kortare genomsnittlig löptid på hyresavtalen och högre omsättning av hyresgäster vilket leder till omflyttningssvansar.

Utgående vakansvärde uppgick till 159 (135) miljoner kronor. Förvärv av fastigheter med vakanser 2020 har ökat vakansvärdet med 11 miljoner kronor. Utgående vakansvärde har reducerats med 1 miljon kronor till följd av fastighetsförsäljningar.

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

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 68 (85) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav inga hyresavtal (4 miljoner kronor) sagts upp för omförhandling och hyresavtal omfattande 68 (81) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 44 miljoner kronor under 2021, 9 miljoner kronor under 2022 och 15 miljoner kronor under 2023 eller därefter.

Nyuthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 17 (14) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 210 (205) miljoner kronor. 51 (67) miljoner kronor avser avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej avflyttats och nyuthyrningar som ännu inte inflyttats.

Vakanser 1 januari 2021

Marknadssegment	Antal fastigheter	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	78	702	48	7 %	655 000	37 000	6 %
Helsingfors	72	622	51	8 %	577 000	58 000	10 %
Nederländerna	89	337	13	4 %	466 000	9 000	2 %
Paris	82	317	11	4 %	305 000	11 000	4 %
Finland, universitetsstäder	66	326	11	3 %	356 000	11 000	3 %
Madrid & Barcelona ²⁾	67	116	15	13 %	235 000	31 000	13 %
Sverige, övrigt	30	149	–	–	261 000	–	–
Finland, övrigt	129	216	2	1 %	326 000	5 000	2 %
Övriga Europa	60	239	7	3 %	299 000	6 000	2 %
Totalt	673	3 024	159	5 %	3 480 000	168 000	5 %

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

2) Från 2020 redovisas Madrid & Barcelona som separat segment, tidigare redovisat i Övriga Europa.

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2021	26
2022	3
2023	4
2024	1
2025	–
>2025	1
Totalt	35

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2021	51	44
2022	6	9
2023	2	11
2024	4	4
2025	–	–
>2025	–	–
Totalt	63	68

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2020	2019
Ingående vakans respektive år	135	132
Avflyttningar	128	93
Inflyttningar	–123	–98
Förändring av lämnade rabatter	13	4
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	11	23
Vakansvärde, försålda fastigheter	–1	–7
Rivning av byggnad	–	–14
Valutakursförändring	–3	1
Utgående vakansvärde	159	135
Uppsagt för omförhandling	–	4
Uppsagda avtal, ej avflyttat	68	81
Nyuthyrning, ej inflyttat	–17	–14
Justerat utgående vakansvärde	210	205



NETTOINVESTERINGAR 2020

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2020 uppgick till 15 % av ingående fastighetsvärde, se diagram nedan. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna i genomsnitt uppgått till 12 %. Nettoinvesteringarna har beräknats som nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

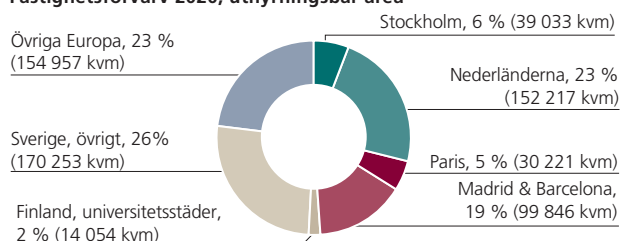
INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Sagax har under 2020 investerat 666 (707) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 297 (302) miljoner kronor i Stockholm och 237 (206) miljoner kronor i Helsingfors. Av investeringarna avsåg 47 (140) miljoner kronor

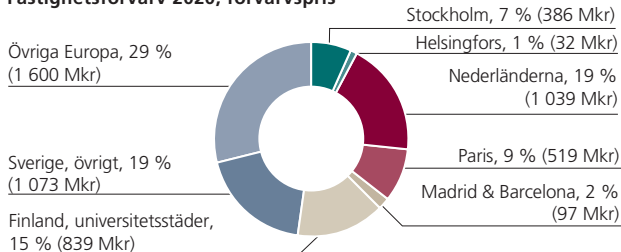
anpassning av lokaler för befintliga hyresgäster mot ersättning i form av ökad hyresnivå samt förlängda hyresavtal. I samband med nyuthyrningar investerades 123 (71) miljoner kronor. 324 (360) miljoner kronor investerades i nybyggnation och 123 (137) miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll. Sammanlagt 41 (–) miljoner kronor investerades i solcellsanläggningar och 8 (–) miljoner kronor investerades i övriga energibesparande investeringar. Därutöver har löpande underhåll om 79 (84) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2020.

Sagax har kontrakterade åtaganden om framtida hyresgästanpassningar uppgående till högst 25 miljoner kronor.

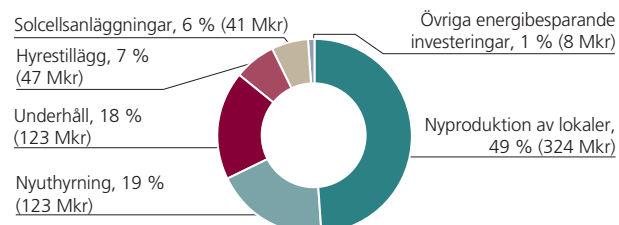
Fastighetsförvärv 2020, uthyrningsbar area



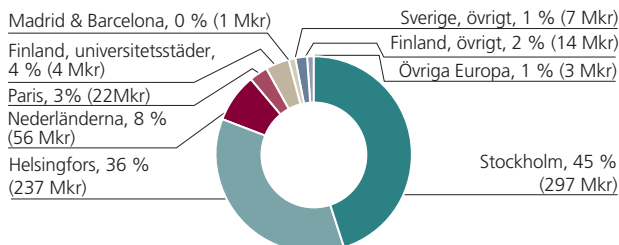
Fastighetsförvärv 2020, förvärvspris



Orsak till investeringar i befintligt fastighetsbestånd



Investeringar i befintligt fastighetsbestånd per marknadsområde





FEM STÖRSTA INVESTERINGARNA I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND UNDER 2020

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 390 miljoner kronor, vilket motsvarar 59 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Lumijälki 2 i Vanda, 160 miljoner kronor

Nybyggnation om 10 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler med tillhörande kontor. Byggnationen påbörjades under första kvartalet 2020 och färdigställande är beräknat till andra kvartalet 2021.

Gjutmästaren 8 i Stockholm, 125 miljoner kronor

Nybyggnation av lager- och verksamhetslokaler med tillhörande kontor och garage. Byggnationen påbörjades under 2018 och färdigställdes i inledningen av 2021. Totalt omfattar nybyggnationen 19 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och investeringen beräknas uppgå till sammanlagt 384 miljoner kronor. Lokalerna är fullt uthyrda. Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad silver.

Veddesta 2:20 i Stockholm, 71 miljoner kronor

Hyresgäst Anpassning av 4 500 kvadratmeter som färdigställs etappvis under 2020 och den sista etappen kommer att färdigställas under andra kvartalet 2021.

Varubilen 1 i Stockholm, 21 miljoner kronor

Nybyggnation av kompletterande lagerbyggnad om totalt 1 700 kvadratmeter. Byggnationen påbörjades under fjärde kvartalet 2019 och färdigställdes under andra kvartalet 2020. Fastigheten är fullt uthyrd.

Hyttitie 8 i Helsingfors, 13 miljoner kronor

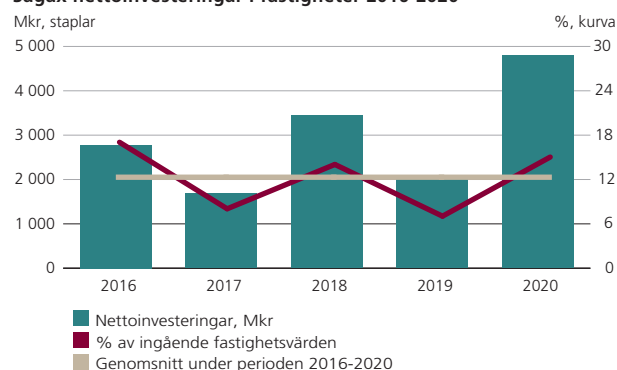
Underhåll och uppgradering av fastighetens system för värme, ventilation samt styr- och övervakningssystem. Investeringen omfattade även energibesparingsprojekt och färdigställdes i slutet av 2020.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR VID ÅRSSKIFTET

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

Det fanns pågående projekt vid årsskiftet med en beräknad investering om totalt 963 miljoner kronor varav 633 miljoner kronor investerats till och med 2020.

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter 2016-2020



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	20	10	2021
Gjutmästaren 8	Stockholm	Nybyggnation	19 000	365	19	2021
Båtyxan 6	Malmö	Hyresgäst Anpassning	14 000	15	14	2022
Ansatie 4	Vanda	Nybyggnation	11 000	120	119	2022
Lumijälki 2	Vanda	Nybyggnation	10 000	216	56	2021
Sant Julia 104	Barcelona	Nybyggnation	8 000	28	27	2022
Veddesta 2:20	Järfälla	Ombyggnation	6 000	75	2	2021
Rankan 1	Sollentuna	Nybyggnation	2 000	31	30	2022
Delsumma			120 000	871	278	
Pågående projekt understigande 10 miljoner kronor				92	52	
Totalt pågående projekt 31 december 2020				963	330	



Stockholm

I Stockholm omfattade Sagax fastighetsbestånd 78 fastigheter med 655 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 702 miljoner kronor.

Korta fakta

	2020	2019
Antal fastigheter	78	76
Uthyrningsbar area, kvm	655 000	629 000
Hyresvärde, Mkr	702	685
Ekonomisk vakansgrad, %	7	6
Antal hyresavtal	407	388
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	10 552	9 840
Driftnetto, Mkr	565	542
Direktavkastning per 31 december, %	5,2	5,2

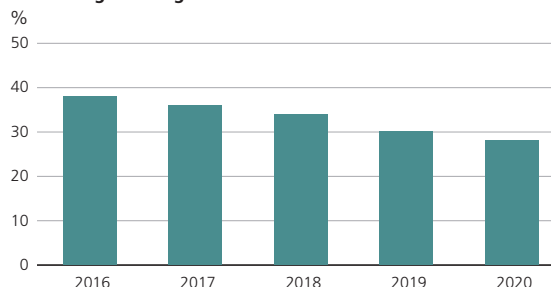
Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	74	3	2	37
< 1 % av Sagax årshyra	577	20	405	1
	651	23	407	2

Segmentets andel av Sagax



Andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



Stockholm är en av Sagax huvudmarknader. Av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns 28 % respektive 23 % här. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattade 78 fastigheter med 655 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 407 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.

Avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande och möjligheterna att hyra ut vakanta lokaler bedöms som goda.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick till 671 (657) miljoner kronor och driftnettot ökade med 4 % till 565 (542) miljoner kronor, främst till följd av minskad vakans. Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm var 7 (6) % vid utgången av 2020.

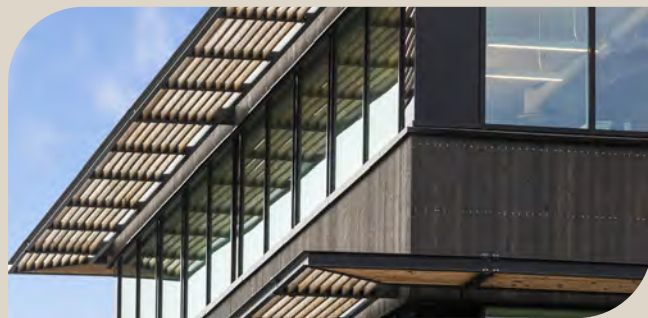
Sagax har under året tecknat 47 nya hyresavtal omfattande en uthyrningsbar area om totalt 44 400 kvadratmeter och 30 hyresavtal om totalt 56 400 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 14 avtal för avflyttning om totalt 19 400 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 25 000 kvadratmeter.

Under 2020 har 297 (302) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd. På [sidan 21](#) presenteras i korthet investeringar som motsvarade 217 miljoner kronor, 73 % av investeringarna i segmentets befintliga fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2020 förvärvades nio fastigheter i Stockholm omfattande sammanlagt 39 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Totalt förvärvades fastigheter för 386 miljoner kronor. Sex fastigheter omfattande 33 000 kvadratmeter uthyrningsbar area avyttrades under året för 295 miljoner kronor.

Gjutmästaren 8



På Gjutmästaren 8 i Stockholm har Sagax låtit uppföra 19 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler. Byggnationen påbörjades under 2018 och färdigställdes i början av 2021. Investeringen uppgår till 384 miljoner kronor. Lokalerna är uthyrda till Saint Gobain-koncernen.

Byggnaden är uppförd enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad med nivån Silver. Miljöcertifiering innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part. En certifierad Miljöbyggnad mäts på totalt 16 olika värden och en kontrolluppföljning utförs vart tredje år på byggnaden. Bland annat ställs höga krav på solskydd, ljudmiljö, luft- och ventilationskvalité, innemiljö samt energiåtgång.



Helsingfors

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors omfattade 72 fastigheter med 577 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 622 miljoner kronor.

Korta fakta

	2020	2019
Antal fastigheter	72	71
Uthyrningsbar area, kvm	577 000	580 000
Hyresvärde, Mkr	622	613
Ekonomisk vakansgrad, %	8	7
Antal hyresavtal	346	348
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 771	6 708
Driftnetto, Mkr	469	468
Direktavkastning per 31 december, %	6,7	6,8

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontraherade årshyra	Andel av koncernens kontraherade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontraherad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	126	4	3	42
< 1 % av Sagax årshyra	446	16	343	1
	572	20	346	2

Segmentets andel av Sagax



Sagax fastighetsbestånd i marknadssegmentet Helsingfors omfattade vid årsskiftet 72 fastigheter med 577 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Helsingfors utgör 17 % av Sagax uthyrningsbara area och 21 % av hyresvärdet i koncernen.

Marknadssegmentet består av kommunerna Esbo, Vanda, Helsingfors samt Tusby. Sagax fastigheter ligger strategiskt placerade utmed ringlederna och större trafikleder.

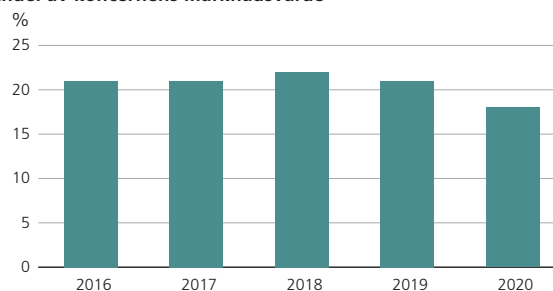
FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades hyresintäkter på 346 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 4,3 (4,8) år. Hyresintäkterna uppgick till 593 (581) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 469 (468) miljoner kronor, främst beroende på framgångsrikt uthyrningsarbete i befintligt bestånd.

Sagax har under 2020 investerat 237 (206) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd. På sidan 21 redogörs för två investeringar om 24 miljoner kronor. Investeringarna motsvarade 10 % av investeringarna i segmentets befintliga fastighetsbestånd under 2020.

Sagax har under året tecknat nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 58 000 kvadratmeter och hyresavtal om totalt 41 000 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal för avflyttning om totalt 56 000 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 2 000 kvadratmeter under 2020.

Andel av koncernens marknadsvärde



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2020 har fastigheten Lumijälki 2 förvävats för 32 miljoner kronor. Fastigheten var obebyggd och omfattar 24 000 kvadratmeter mark, se bilden nedan. Under 2019 förvärvades fastigheter för 53 miljoner kronor. Ingen fastighet har avyttrats under 2020.



Under första kvartalet förvärvades fastigheten Lumijälki 2 i Helsingfors. Nybyggnation om 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar area pågår och beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2021.



Nederländerna

Sagax fastighetsbestånd i Nederländerna omfattade 89 fastigheter med 466 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 337 miljoner kronor.

Korta fakta

	2020	2019
Antal fastigheter	89	55
Uthyrningsbar area, kvm	466 000	321 000
Hyresvärde, Mkr	337	264
Ekonomisk vakansgrad, %	4	4
Antal hyresavtal	171	130
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	4 262	2 982
Driftnetto, Mkr	281	190
Direktavkastning per 31 december, %	7,2	7,4

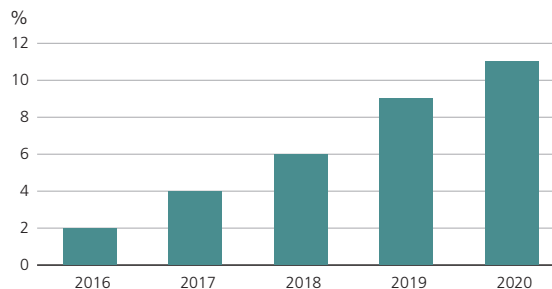
Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
< 1 % av Sagax årshyra	324	11	171	2
	324	11	171	2

Segmentets andel av Sagax

11 % Hyresvärde
11 % Fastigheternas marknadsvärde
13 % Uthyrningsbar area

Andel av koncernens marknadsvärde



Fastighetsbeståndet i marknadssegment Nederländerna omfattade vid årsskiftet 89 fastigheter med 466 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Nederländerna utgör 13 % av Sagax uthyrningsbara area och 11 % av hyresvärdet.

area. Totalt förvärvades fastigheter för 1 039 miljoner kronor, motsvarande 17 % av Sagax investeringar under 2020. Två fastigheter omfattande sammanlagt 2 600 kvadratmeter uthyrningsbar area avttrades under året för 27 miljoner kronor.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet var hyresvärdet fördelat på 171 hyresavtal med en genomsnittlig hyresduration om 5,6 (6,3) år. Hyresintäkterna under året uppgick till 291 (212) miljoner kronor och driftnettot ökade med 48 % till 281 (190) miljoner kronor, beroende på fastighetsförvärv under 2019 och 2020.

Sagax har under 2020 investerat 56 (16) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat 15 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 13 000 kvadratmeter och 15 hyresavtal om totalt 23 500 kvadratmeter har förlängts. Sex uppsägningar för avflyttning har mottagits under året med en uthyrningsbar area om totalt 17 500 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till –4 500 kvadratmeter under 2020.

FÖRÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2020 har 36 fastigheter förvärvats i Nederländerna omfattande sammanlagt 152 000 kvadratmeter uthyrningsbar



Under andra kvartalet 2020 förvärvades fastigheten Savannahweg 63-65 omfattande 3 500 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är fullt uthyrd till en hyresgäst som bedriver tillverkning av elcyklar.



Paris

Sagax fastighetsbestånd i Paris omfattade 82 fastigheter med 305 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 317 miljoner kronor.

Korta fakta

	2020	2019
Antal fastigheter	82	61
Uthyrningsbar area, kvm	305 000	275 000
Hyresvärde, Mkr	317	282
Ekonomisk vakansgrad, %	4	5
Antal hyresavtal	303	276
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 465	2 919
Driftnetto, Mkr	238	181
Direktavkastning per 31 december, %	7,0	6,6

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	21	1	1	21
< 1 % av Sagax årshyra	284	10	302	1
	306	11	303	1

Segmentets andel av Sagax



Vid utgången av 2020 ägde Sagax 82 fastigheter med 305 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i marknadssegmentet Paris. Det utgör 9 % av uthyrningsbar area och 10 % av Sagax hyresvärde.

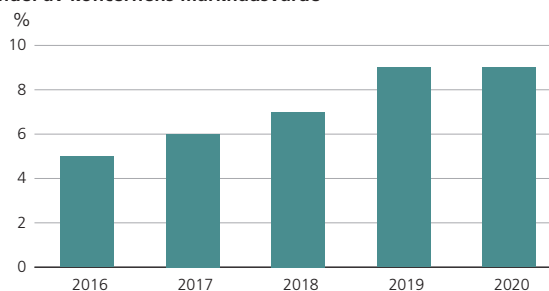
FÖRVALTNING

Segmentets hyresintäkter var vid årsskiftet fördelade på 303 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 4,5 (5,1) år. Hyresintäkterna uppgick till 299 (242) miljoner kronor och driftnettot ökade med 31 % till 238 (181) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2019 och 2020.

Sagax har under 2020 investerat 22 (125) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat 45 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 17 600 kvadratmeter och 17 hyresavtal om totalt 12 500 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 37 avtal för avflyttning om totalt 13 300 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 4 300 kvadratmeter under 2020.

Andel av koncernens marknadsvärde



FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2020 har 26 fastigheter förvärvats i Paris för 519 miljoner kronor. Sammanlagt omfattade förvärven 33 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.



Under fjärde kvartalet 2020 förvärvades fastigheten Valenton omfattande 5 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är belägen 15 kilometer från Paris och är fullt uthyrd.



Universitetsstäder i Finland

Sagax fastighetsbestånd i universitetsstäder i Finland omfattade 66 fastigheter med 356 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 326 miljoner kronor.

Korta fakta

	2020	2019
Antal fastigheter	66	67
Uthyrningsbar area, kvm	356 000	345 000
Hyresvärde, Mkr	326	321
Ekonomisk vakansgrad, %	3	3
Antal hyresavtal	295	299
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 180	3 148
Driftnetto, Mkr	263	249
Direktavkastning per 31 december, %	8,0	7,9

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	59	2	1	59
1–2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
< 1 % av Sagax årshyra	256	9	294	1
	314	11	295	1

Segmentets andel av Sagax



Sagax fastighetsbestånd i marknadssegmentet universitetsstäder i Finland omfattade vid årsskiftet 66 fastigheter med 356 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Segmentet består av städerna Jyväskylä, Tammerfors, Uleåborg samt Åbo. Segmentet utgör 10 % av Sagax uthyrningsbara area och 11 % av hyresvärdet.

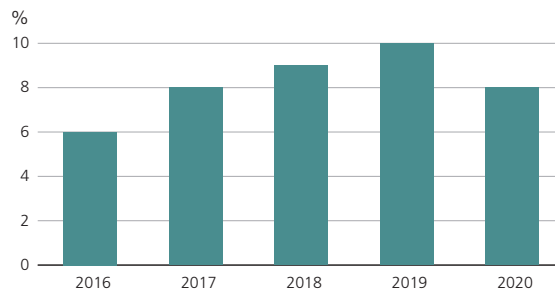
FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades hyresintäkterna på 295 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,3 år. Hyresintäkterna uppgick till 335 (317) miljoner kronor. Driftnettot ökade med 6 % till 263 (249) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2019 och 2020.

Sagax har under 2020 investerat 28 (23) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Under året har Sagax tecknat nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 27 600 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 7 400 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal för avflyttning om totalt 26 800 kvadratmeter, vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 800 kvadratmeter under 2020.

Andel av koncernens marknadsvärde



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2020 har fastigheten Uurastajankatu 3 förvärvats omfattande sammanlagt 14 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Totalt förvärvades fastigheter för 97 (332) miljoner kronor.

Två fastigheter om totalt 1 400 kvadratmeter uthyrningsbar area har avyttrats under året.



Under första kvartalet 2020 förvärvades fastigheten Uurastajankatu 3 i Tammerfors. Fastigheten omfattar 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrd.



Madrid & Barcelona

Sagax hade den 31 december 2020 ett fastighetsbestånd omfattande 67 fastigheter med 235 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i marknadssegmentet. Hyresvärdet uppgick till 116 miljoner kronor.

Korta fakta

	2020	2019
Antal fastigheter	67	35
Uthyrningsbar area, kvm	235 000	134 000
Hyresvärde, Mkr	116	63
Ekonomisk vakansgrad, %	13	18
Antal hyresavtal	64	51
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 813	888
Driftnetto, Mkr	87	10
Direktavkastning per 31 december, %	5,0	3,9

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
< 1 % av Sagax årshyra	101	3	64	2
	101	3	64	2

Segmentets andel av Sagax



Sagax fastighetsbestånd i marknadssegmentet omfattade vid årets utgång 67 fastigheter med 235 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Segmentet utgör 7 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 4 % av hyresvärdet.

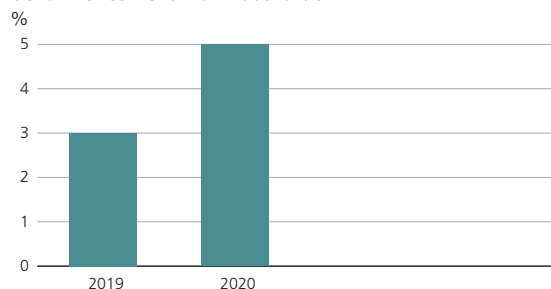
FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades hyresintäkter på 64 hyresavtal. Hyresintäkterna ökade till 101 (10) miljoner kronor. Driftnettet ökade till 87 (10) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv under 2019 och 2020.

Sagax har under året tecknat sex nya hyresavtal omfattande 5 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sju hyresavtal om 9 800 kvadratmeter har sagts upp för avflyttning och tre hyresavtal om 9 700 kvadratmeter har förlängts under året. Nettouthyrningen uppgick till –4 800 kvadratmeter under 2020. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 3,3 (4,3) år. Den absoluta merparten av fastigheterna är uthyrda på triple netavtal.

Under 2020 har 1 miljon kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

Andel av koncernens marknadsvärde



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2020 har 34 fastigheter förvärvats omfattande 100 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Totalt förvärvades fastigheter för 839 miljoner kronor.

Två fastigheter omfattande 1 400 kvadratmeter uthyrningsbar area avyttrades för 10 miljoner kronor.



Under första kvartalet 2020 förvärvades en fastighetsportfölj omfattande 12 industrifastigheter i Barcelona. På bilden kan man se fastigheten Vinyalets 4, belägen 15 kilometer från centrala Barcelona.



Övriga Sverige

Sagax hade den 31 december 2020 ett fastighetsbestånd omfattande 30 fastigheter med 261 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i marknadssegmentet. Hyresvärdet uppgick till 149 miljoner kronor.

Korta fakta

	2020	2019
Antal fastigheter	30	30
Uthyrningsbar area, kvm	261 000	261 000
Hyresvärde, Mkr	149	146
Ekonomisk vakansgrad, %	0	0
Antal hyresavtal	28	28
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 886	1 828
Driftnetto, Mkr	143	185
Direktavkastning per 31 december, %	7,3	7,4

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	45	2	1	45
< 1 % av Sagax årshyra	103	4	27	4
	149	5	28	5

Segmentets andel av Sagax

5%

Hyresvärde

5%

Fastigheternas
marknadsvärde

8%

Uthyrningsbar
area

Sagax fastighetsbestånd i Övriga Sverige, omfattade vid årets utgång 30 fastigheter med 261 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Segmentet utgör 8 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 5 % av hyresvärdet.

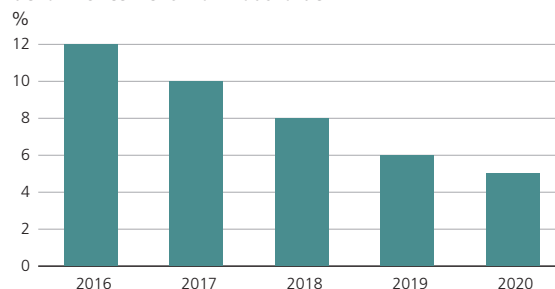
FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades hyresintäkterna på 28 hyresavtal. Hyresintäkterna uppgick till 151 (195) miljoner kronor och driftnettot minskade med 23 % till 143 (185) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsavyttringar under 2019.

Sagax har inte tecknat några nya hyresavtal under 2020. Två avtal om 14 300 kvadratmeter har sagts upp för avflyttning och två avtal om 32 200 kvadratmeter har förlängts under året. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 7,4 (8,3) år. Merparten av fastigheterna är uthyrda med triple netavtal.

Under 2020 har totalt 7 (2) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

Andel av koncernens marknadsvärde



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2020 har 34 fastigheter förvärvats omfattande 170 000 kvadratmeter uthyrningsbar area som sedan avyttrades till ett joint venture tillsammans med NP3 Fastigheter AB.



Fastigheten Pollaren 1 i Norrköping omfattar totalt 40 700 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrd till en hyresgäst som bedriver stålgrossist-verksamhet.



Övriga Finland

Marknadsegmentet omfattade 129 fastigheter med 326 000 kvadratmeter uthyrningsbar area vid årets utgång. Hyresvärdet uppgick till 217 miljoner kronor.

Korta fakta

	2020	2019
Antal fastigheter	129	137
Uthyrningsbar area, kvm	326 000	328 000
Hyresvärde, Mkr	217	223
Ekonomisk vakansgrad, %	1	1
Antal hyresavtal	157	165
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 527	2 634
Driftnetto, Mkr	209	210
Direktavkastning per 31 december, %	7,9	7,7

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	43	2	1	43
< 1 % av Sagax årshyra	172	6	156	1
	215	8	157	1

Segmentets andel av Sagax



Segmentet Övriga Finland omfattade 129 fastigheter med 326 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Segmentet utgör 9 % av Sagax uthyrningsbara area och 7 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

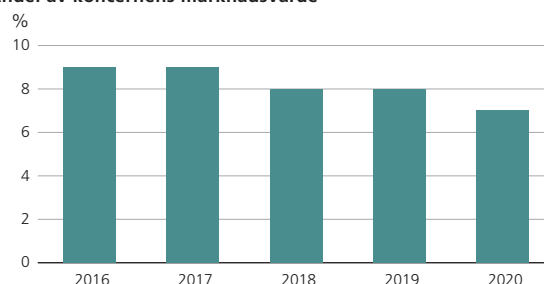
Vid årsskiftet fördelades segmentets hyresintäkter på 157 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 6,1 år. Den absoluta merparten av hyresavtalen är triple net-avtal.

Hyresintäkterna uppgick till 231 (233) miljoner kronor och driftnettot 2020 minskade med 1 % till 209 (210) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsavyttringar under året.

Under 2020 har Sagax tecknat avtal omfattande 27 600 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om 7 400 kvadratmeter förlängts. Uppsägningar för avflyttning om sammanlagt 26 700 kvadratmeter har mottagits. Nettouthyrningen var följaktligen 900 kvadratmeter.

Sagax har under 2020 investerat 14 (31) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Andel av koncernens marknadsvärde



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Åtta fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 4 000 kvadratmeter har avyttrats under 2020.



Under 2020 har flera investeringar färdigställts i fastigheten Tarmontie 2-4 i Hollola. Fastighetens system för värme, ventilation samt styr- och övervakningssystem har uppgraderats. Fastigheten omfattar totalt 14 400 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrd.



Övriga Europa

Utanför övriga marknadssegment ägde Sagax 60 fastigheter med 299 000 kvadratmeter uthyrningsbar area vid årets utgång.

Korta fakta

	2020	2019
Antal fastigheter	60	22
Uthyrningsbar area, kvm	299 000	150 000
Hyresvärde, Mkr	239	139
Ekonomisk vakansgrad, %	3	1
Antal hyresavtal	42	37
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 093	1 676
Driftnetto, Mkr	206	124
Direktavkastning per 31 december, %	6,9	7,3

Marknadssegmentets fastighetsbestånd

Land	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area	Andel
Danmark	2	6 500	2 %
Tyskland	5	64 000	21 %
Frankrike exklusive Paris	20	82 800	28 %
Spanien exklusive Madrid & Barcelona	33	145 900	49 %
Summa	60	299 200	100 %

Segmentets andel av Sagax

8%

Hyresvärde

8%

Fastigheternas
marknadsvärde

9%

Uthyrningsbar
area

Sagax fastighetsbestånd i segmentet Övriga Europa omfattar 60 fastigheter med 299 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Segmentet utgör 9 % av Sagax uthyrningsbara area och 8 % av hyresvärdet.

De totala investeringarna inklusive fastighetsförvärv uppgick till 1 603 (28) miljoner kronor, motsvarande 26 % av koncernens investeringar under 2020.

FÖRVALTNING

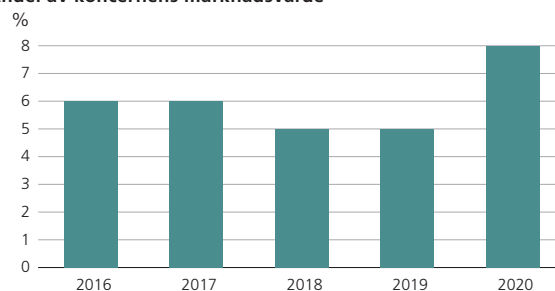
Vid årsskiftet fördelades hyresintäkterna på 42 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 9,3 (10,9) år. Hyresintäkterna uppgick till 225 (134) miljoner kronor och driftnettot 2020 ökade med 67 % till 206 (124) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv under 2019 och 2020.

Sagax har under året tecknat tre nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 5 700 kvadratmeter. Hyresgäster har under året sagt upp sex avtal för avflyttning om totalt 7 800 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen i Övriga Europa uppgick till –2 100 kvadratmeter under 2020.

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	182	6	2	91
1–2 % av Sagax årshyra	13	0	1	0
< 1 % av Sagax årshyra	59	2	39	1
	232	8	42	6

Andel av koncernens marknadsvärde



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2020 har 39 fastigheter förvärvats i för sammanlagt 1 550 miljoner kronor. Sammanlagt omfattar förvärven 155 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Inga fastigheter har avyttrats under året.



I Spanien förvärvades en portfölj om 37 fastigheter varav 32 redovisas i segmentet Övriga Europa. Fastigheterna är uthyrda till GMFoodIberica som använder lokalerna för grossistverksamhet av livsmedel till HORECA-segmentet. GMFoodIberica omsatte 11 miljarder kronor 2019.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 37 548 miljoner kronor per 31 december 2020. Sagax direktavkastning och vägda direktavkastningskrav 2020 uppgick till 6,3 % respektive 6,5 %.

INTERNATIONELL REDOVISNINGSTANDARD

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

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

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 673 (553) fastigheter uppgick den 31 december 2020 till 37 548 (32 625) miljoner kronor. Förändringen av fastigheternas redovisade värde under 2020 förklaras nedan. Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras på antaganden om framtida utveckling för en rad olika parametrar.

Nettoinvesteringarna under 2020 uppgick till 4 795 (2 090) miljoner kronor eller 15 % (7 %) av ingående fastighetsvärde. Utöver detta har förändrade omräkningskurser från utländsk valuta påverkat värdet med -1 146 (209) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för fastigheterna har varit positiv sedan 2010. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,5 % (6,6 %) per 31 december 2020.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 274 (1 301) miljoner kronor.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Fastighetsportföljens värde har stigit med 100 (337) miljoner kronor netto till följd av omförhandlingar, nyuthyrningar och avflyttningar under året, se tabell nedan över Realiserade värdeförändringar. Den allmänna marknadsvärdeförändringen har påverkat fastighetsvärdena med totalt 1 154 (965) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på fastighetsmarknaden. Marknadsvärdeförändringen motsvarar 3,4 % av fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång.

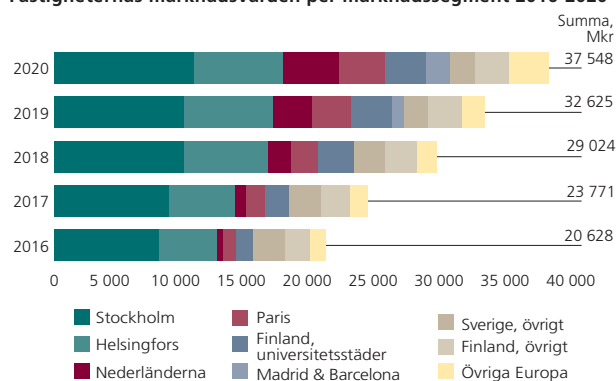
FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax värdemässigt tio största fastigheter uppgick per 31 december 2020 till 6,8 (6,5) miljarder kronor. Detta motsvarade 18 % (20 %) 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 marknadssegment 2016-2020



Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Redovisat värde 31 december 2019	32 625	553
Förvärv av fastigheter	5 585	174
Investeringar i befintligt bestånd	666	
Försäljning av fastigheter	-1 456	-54
Omräkningseffekt valuta	-1 146	
Orealiserad värdeförändring	1 274	
Fastighetsbestånd 31 december 2020	37 548	673

Orealiserade värdeförändringar

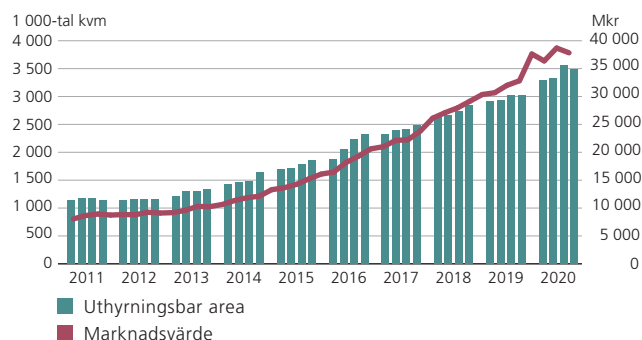
Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2020
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	485
Avflyttningar/Omförhandlingar	-364
Allmän marknadsvärdeförändring	1 154
Totalt	1 274



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

fördelning av värderingsobjekt redogörs för vilka värderingsföretag som anlåtats vid årsskiftet och hur många fastigheter som värderats av dem. Värderingsmetodik och analyser redovisas på [sidan 90](#).

Fastigheternas marknadsvärde och area



Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Gjutmästaren 8	Stockholm, Sverige	19 200
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	61 900
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Tikkurilantie 5	Vanda, Finland	62 300
Totalt		512 800

Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Land	Andel av värderare
Savills Sweden	Sverige	16 %
Peltola & Co	Finland	40 %
Savills Immobilien	Tyskland	1 %
Jones Lang LaSalle	Nederländerna	12 %
Cushman & Wakefield RED	Danmark	0 %
Savills France	Frankrike	15 %
Savills Aguirre Newman	Spanien	15 %
Internvärdering	Nederländerna	2 %
Totalt		100 %



Finansiering

Eget kapital uppgick till 22 452 miljoner kronor vid utgången av 2020. De räntebärande skulderna uppgick till 19 904 miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 43 %.

Räntetäckningsgraden uppgick till 575 %. Bolaget har en rating om Baa3 med "stable outlook" från Moody's Investors Service.

BAKGRUND

Sagax bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Tillgångarna uppgick till 46 622 (40 154) miljoner kronor vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 91 % (91 %) av Sagax finansiering vid årets slut.

De finansiella kostnaderna uppgick till 481 (470) miljoner kronor inklusive räntekomponenten hänförlig till IFRS 16 Leasing om 26 (24) miljoner kronor och utgjorde verksamhetens största kostnad. För 2020 uppgick räntetäckningsgraden till 575 % (492 %) och belåningsgraden till 43 % (44 %) 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 3,4 (3,5) år vid årsskiftet. Räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,4 (3,8) år vid årsskiftet vilket bedöms medföra låg refinansieringsrisk med beaktande av bolagets belåningsgrad och ställning i övrigt. Under 2021 ska totalt 770 (182) miljoner kronor återbetalas, motsvarande 4 % (1 %) av de räntebärande skulderna vid utgången av 2020.

EGET KAPITAL

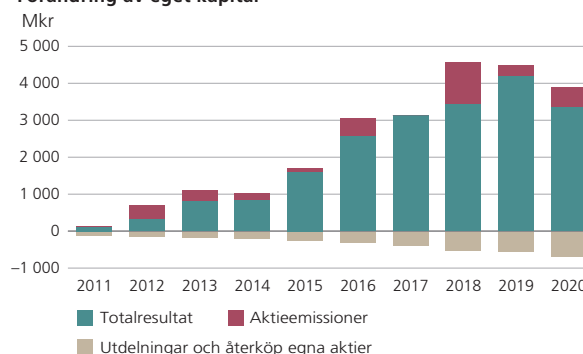
Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Det egna kapitalet uppgick till 22 452 (19 257) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 48 % (48 %).

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2020 på fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Totalt fanns netto 26 832 884 A-aktier, 292 446 646 B-aktier, 125 800 000 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 2011 med angivande av orsaker till förändringarna.

Eget kapital per aktie den 31 december 2020 beräknas enligt nedan. 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 2020 uppgick eget kapital till 55,19 (46,86) 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 % (43 %) av bolagets finansiering vid årsskiftet. De räntebärande skulderna består huvudsakligen av sju börsnoterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 14 698 (12 070) miljoner kronor varav 12 848 (10 220) miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program samt ett icke-säkerställt företagscertifikatprogram om 1 081 (1 192) miljoner kronor. Banklånen tillhandahölls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, HSBC, Société Générale, ING samt Danske Bank. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 19 904 (17 519) miljoner kronor varav 15 403 (13 557) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2020 främst ökat till följd av fastighetsförvärv i Nederländerna, Spanien och Frankrike. Valutakursförändringar har minskat de räntebärande skulderna med 750 miljoner kronor 2020 (ökade med 124 mil-

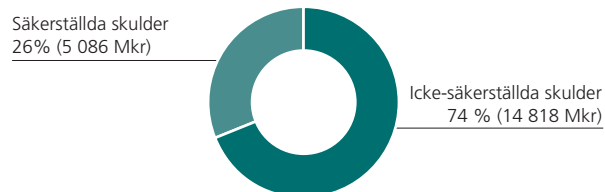
joner kronor föregående år). Periodiserade upplåningsutgifter om 76 (82) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas därför till 19 828 (17 437) miljoner kronor i balansräkningen.

Nettoskuld i förhållande till verksamhetens intjäning kan mätas som Nettoskuld/EBITDA. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 6,4 (6,6) gånger EBITDA för 2020. Nettoskulden uppgick till 17 190 (15 232) miljoner kronor och beräknas som räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar om 550 (511) miljoner kronor, likvida medel om 24 (86) miljoner kronor och börsnoterade aktier om 2 140 (1 690) miljoner kronor. EBITDA uppgick till 2 689 (2 292) miljoner kronor och beräknas som driftnetto om 2 397 (2 133) miljoner kronor med avdrag för kostnader för central administration om 132 (122) miljoner kronor och med tillägg av erhållen utdelning om 424 (281) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag.

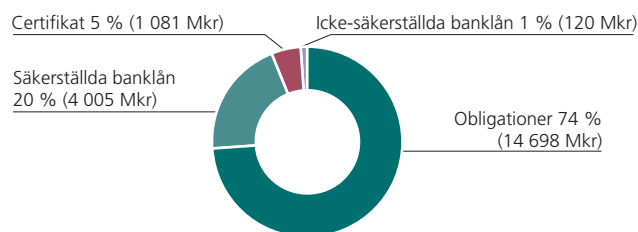
Finansiella nyckeltal

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2020 31 dec	2019 31 dec
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	37 %	38 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	6,5 x	5,3 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	11 %	14 %
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook

Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



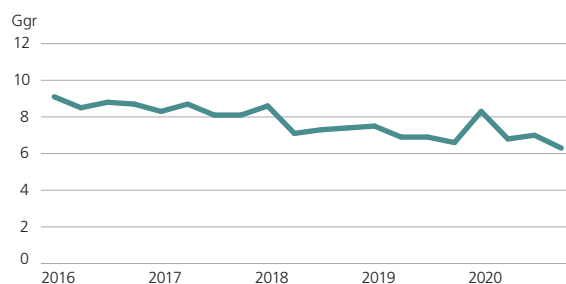
Finansieringskällor



Förändring av räntebärande skulder

Belopp i miljoner kronor	
Räntebärande skulder 31 december 2019	17 519
Refinansieringar	7 927
Amorteringar	-4 791
Valutakursförändring	-750
Räntebärande skulder 31 december 2020	19 904
Periodiserade upplåningsutgifter	-76
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2020	19 828

Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader





Åtaganden i låneavtal

Obligationslån

Ej säkerställda obligationslån motsvarade 39 % (37 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Obligationslånen uppgick till 14 698 (12 070) miljoner kronor. Obligationer emitterade inom ramen för bolagets EMTN-program är inregistrerade vid Euronext Dublin och övriga obligationer på privatobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Under 2020 emitterades obligationslån om 300 miljoner euro motsvarande 3 309 miljoner kronor. 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.

Banklån

Banklånen motsvarade 11 % (13 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Banklånen uppgick till 4 125 (4 257) 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 förses med finansiell information såsom till exempel årsredovisningar samt andra icke finansiella åtaganden.

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

Certifikat

Sagax program för företagscertifikat ger bolaget möjlighet att både emittera i svenska kronor och euro. Rambeloppet uppgår till 1 500 miljoner kronor respektive 200 miljoner euro. Löptiden för företagscertifikaten är högst ett år och vid årsskiftet var företagscertifikat om motsvarande 1 081 (1 192) miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,1 (0,2) år. Utestående företagscertifikat motsvarade 3 % (4 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet.

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

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.

Grön finansiering

Sedan 2019 har Sagax ett ramverk för grön finansiering. Ett obligationslån om 750 miljoner kronor med förfall i juni 2023 har emitterats inom ramverket varav 500 miljoner kronor med rörlig ränta och 250 miljoner kronor med fast ränta. Finansiering inom det gröna ramverket kan användas till förvärv, projekt samt refinansiering av befintliga fastigheter som uppfyller ställda miljökrav liksom till investeringar för energibesparingar och i förnyelsebar energi. De fastigheter Sagax finansierat inom ramverket är certifierade enligt BREEAM In-Use Very good eller Miljöbyggnad Silver. De gröna investeringar som finansierats inom ramverket avser främst investeringar i solcellspaneler.

Kapitalbindning

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 17 977 (16 052) miljoner kronor motsvarande 90 % (92 %) av de totala räntebärande skulderna. De redovisade kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 851 (1 385) miljoner kronor motsvarande 9 % (8 %) av de räntebärande skulderna, varav 1 081 (1 192) miljoner kronor avsåg certifikat. Företagscertifikat kan aldrig vara längre än 364 dagar och redovisas därför alltid som kortfristiga.

Kapitalbindning avseende 2021 enligt tabell på [sidan 37](#) uppgick till 700 miljoner kronor, motsvarande 4 % av de räntebärande skulderna. Företagscertifikat om 1 081 miljoner kronor redovisas i denna tabell med förfall 2023 och 2025 då de täcks av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter som förfaller 2023 och 2025.

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 nyupp-



låning. 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 3,4 (3,8) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna var pantbrev om sammanlagt 10 824 (10 511) miljoner kronor pantsatta vid årsskiftet. Därutöver lämnas regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen. 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 andel fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder bolaget olika typer av räntederivat. Sammantaget uppgick fasträntelån och räntederivat till 18 453 (15 981) miljoner kronor motsvarande 93 % (91 %) av bolagets räntebärande skulder. Fasträntelån och räntederivat i euro uppgick till 15 667 (12 878) motsvarande 102 % (95 %) av räntebärande skulder upptagna i euro.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 3,4 (3,5) 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 1,8 % (1,9 %) inklusive effekter av derivat-instrument 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 räntebindningskostnader minskat räntenivån med 0,1 procentenheter medan övriga faktorer är oförändrade.

Räntederivat

Sagax räntederivat om sammanlagt 6 060 (6 260) miljoner kronor i nominellt värde, motsvarande 95 % (80 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor, begränsade följaktligen ränterisken den 31 december 2020.

Derivaten utgörs av ränteswappar och räntetak. Motparter för derivatavtalen var 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.

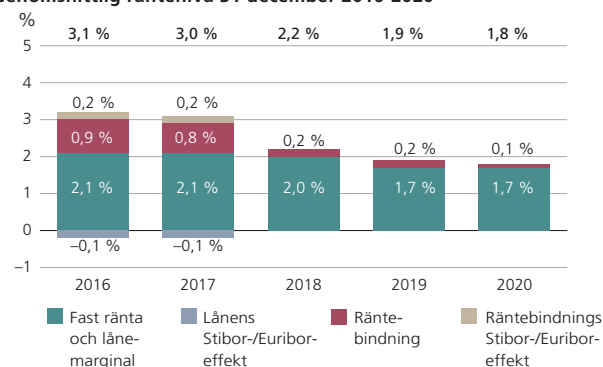
Nominella ränteswappar

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. Vid negativ Stibor och/eller Euribor ränta kan Sagax möjlighet till att säkerställa en fastränta baserat på swapavtal begränsas genom bankens eventuella krav på nollräntegolv i underliggande banklåneavtal. Ett nollräntegolv innebär att banklånets ränta inte tillåts understiga noll procent vilket innebär att banken utesluter betalning av ränta till låntagare. I sådana fall kan de rörliga ränteflöden under lån och swap inte kvittas och rörlig ränta återinförs som differens mellan lånets nollräntegolv och negativ marknadsränta i swapavtalet. En ränteswap kan ingås med olika löptider, till exempel 2, 5 eller 10 år. De nominella ränteswapparna hade på bokslutsdagen en genomsnittlig löptid om 4,9 (4,2) år. Vid årsskiftet omfattade ränteswapparna ett nominellt belopp om 2 166 (2 009) miljoner kronor, motsvarande 36 % (32 %) av räntederivaten. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2020

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2021	2 760	0,3 %	14 %	700	4 %
2022	1 253	3,0 %	6 %	1 637	8 %
2023	2 295	2,8 %	12 %	4 837	24 %
2024	5 235	1,9 %	26 %	5 019	25 %
2025	4 068	1,9 %	20 %	4 701	24 %
>2026	4 294	1,2 %	22 %	3 011	15 %
Summa/ genomsnitt	19 904	1,8 %	100 %	19 904	100 %

Genomsnittlig räntenivå 31 december 2016-2020





Räntetak

Räntetaken innebär att om räntan överstiger en i förväg bestämd räntenivå (strikeränta) erhåller bolaget ränta överstigande den nivån. Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna. Räntetaken omfattade 3 894 (4 251) miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. Motsvarande 2 724 (2 681) miljoner kronor av räntetaken var denominerade i euro. Vid årsskiftet hade räntetaken en genomsnittlig löptid om 1,6 (2,4) år och en genomsnittlig strikeränta om 1,9 % (1,9 %). För räntetak i svenska kronor var den genomsnittliga löptiden 0,9 (1,5) år med 2,4 % (2,3 %) i genomsnittlig strikeränta och för räntetak i euro 2,0 (2,9) 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.

Övriga finansiella kostnader

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. Per 31 december 2020 uppgick periodiserade upplåningsutgifter till 76 (82) miljoner kronor vilka redovisas som en reduktion av räntebärande skulder i Sagax balansräkning.

Under 2020 kostnadsfördes totalt 47 (42) miljoner kronor av periodiserade upplåningsutgifter. Som övriga finansiella kostnader räknas även kostnader för lånelöften hos kredit-

instituten. Kostnader för dessa lånelöften uppgick till 22 (25) miljoner kronor.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick till 4 342 (3 459) miljoner kronor motsvarande 9 % (9 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader samt leasing-skulder 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.

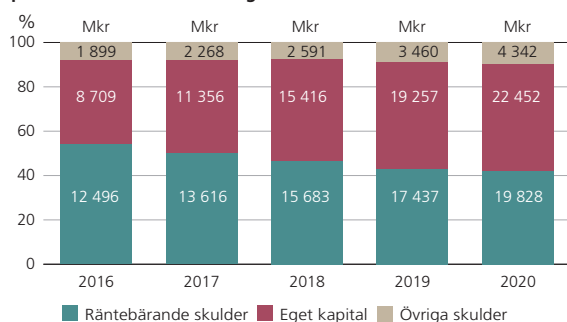
Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter och inklusive börsnoterade aktier uppgick den 31 december 2020 till -137 (140) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för företagscertifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 5 424 (4 845) miljoner kronor. Vid årsskiftet fanns avtal med SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank, ING och Société Générale om revolverande kreditfaciliteter om totalt 5 061 (4 984) miljoner kronor, varav 5 025 (4 519) miljoner kronor var outnyttjade. Sagax har även avtalat med SEB, Nordea, Swedbank, Société Générale och ING om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 400 (457) miljoner kronor varav 323 (325) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöftena.

Räntederivat 31 december 2020

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2021	1 263	–	1,7 %
2022	1 253	–9	1,9 %
2023	2 045	–9	1,6 %
2024	216	0	0,8 %
2025	–	–	–
>2025	1 283	–100	1,3 %
Summa/genomsnitt	6 060	–117	1,6 %

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

Kapitalstrukturens utveckling





Sagax innehav av börsnoterade aktier uppgick till 2 140 (1 690) miljoner kronor och bestod huvudsakligen av aktier i NP3 Fastigheter AB och Nyfosa AB.

SAGAX KASSAFLÖDE UNDER 2020

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2 219 (1 795) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint venture och intresseföretag 2020 delvis återinvesterats i dessa verksamheter. Under året erhöles totalt 424 (281) miljoner kronor i utdelning från joint venture och intresseföretag, vilken inkluderats i det redovisade kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med netto 338 (44) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –5 543 (–3 051) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde netto 2 926 (1 124) miljoner kronor under året varav 7 886 (7 322) miljoner kronor till följd av upptagna lån. Totalt 4 791 (5 734) miljoner kronor i amorteringar belastade kassaflödet från finansieringsverksamheten och 679 (560) miljoner kronor betalades i utdelning till aktieägarna under året. Sammantaget har likvida medel förändrats med –62 (13) miljoner kronor under 2020, se kassaflödesanalys på [sidan 72](#).

KREDITRATING

Sagax har en rating från Moody's Investor Services om Baa3 med "stable outlook". Den erhållna ratingen är en så kallad investmentgrade rating och bedöms vara av godo för Sagax då det innebär en effektiv tillgång till den europeiska kapitalmarknaden, vilket i sin tur innebär en lägre refinansieringsrisk och möjliggör lägre finansieringskostnader och längre kapitaldurationer.

VALUTAEXPONERING

Sagax äger fastigheter i fem länder i euroområdet. Nettotillgångarna i euro uppgick vid årsskiftet till 844 (641) miljoner euro, se vidstående tabell. Marknadsvärdet på fastigheterna i euroområdet uppgick till 2 492 miljoner euro och övriga tillgångar till 98 miljoner euro vid årets utgång. När bolaget tar upp lån i euro reduceras valutaexponeringen. Räntebärande skulder uppgick till 1 532 miljoner euro. Övriga skulder uppgick till 215 miljoner euro. Sammantaget uppgick nettotillgångarna i euro till 844 (641) miljoner motsvarande 4 % av eget kapital.

Under 2020 investerade Sagax motsvarande 4,3 miljarder kronor i fastigheter i Nederländerna, Frankrike, Spanien och Finland. Detta finansierades med ökad upplåning i euro om

Likvida medel

86 Mkr

vid årets början



Likvida medel

Likvida medel

24 Mkr

vid årets slut

Tillkommer
4 319 Mkr

i form av outnyttjade lånelöften¹⁾

Disponibel likviditet 4 343 Mkr

1) Kreditfaciliteter motsvarande en volym av utestående företagscertifikat om 1 081 miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet.

motsvarande 2,5 miljarder kronor och återinvestering av kassaflödet i euro från den befintliga verksamheten om motsvarande 1,3 miljarder kronor. Resterande 0,6 miljarder kronor finansierades med tillskott från kassaflödet i Sagax svenska verksamhet. Till följd av att kassaflödet i euro återinvesterades hade Sagax inte någon väsentlig realiserad resultatpåverkan till följd av valutakursfluktuationer.

Valutaexponering

Belopp i miljoner euro	2020 31 dec	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter	2 492	1 999
Leasingavtal nyttjanderätt	7	5
Övriga anläggningstillgångar	57	50
Kassa och bank	2	8
Övriga omsättningstillgångar	32	27
Summa tillgångar	2 590	2 088
Räntebärande skulder	1 532	1 296
Uppskjuten skatteskuld	131	100
Räntederivat	2	2
Övriga skulder	80	50
Summa skulder	1 746	1 448
Nettotillgångar	844	641



Joint venture och intresseföretag

Förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 565 (441) miljoner kronor. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 759 (695) miljoner kronor och på derivat till –18 (–5) miljoner kronor. Det samlade andelsvärdet uppgick till 6 833 (5 693) miljoner kronor.

Hemsö Intressenter AB

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande 85 % ägs av Tredje AP-fonden.

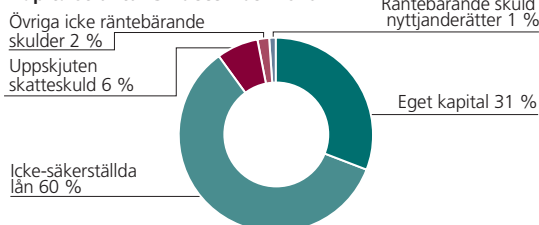
Hemsö bidrog med 223 (218) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2020 efter att resultatet i Hemsö Intressenter belastats med kostnader för räntor.

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 392 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 62 miljarder kronor den 31 december 2020. 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet.

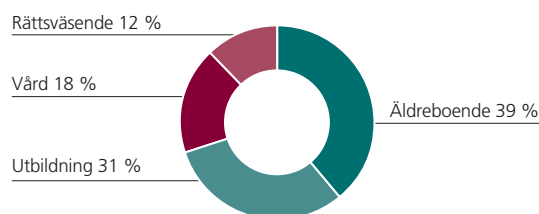
En genomsnittlig återstående hyresavtalstid om 9,8 (9,9) år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 98 % (98 %). Direktavkastningen uppgick till 4,5 % (4,7 %) under 2020.

Under 2020 har 32 fastigheter förvärvat för 2 483 miljoner kronor och 10 fastigheter avyttrats för 124 miljoner kronor.

Kapitalstruktur 31 december 2020



Fastighetsvärde per segment 31 december 2020



Härutöver har 3 255 miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd, varav 2 601 miljoner kronor i nyproduktion och 654 miljoner kronor avseende nyuthyrningar och underhåll.

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 38 652 (35 542) miljoner kronor varav icke-säkerställda obligationslån uppgick till 29 227 (27 042) miljoner kronor. Hållbar finansiering uppgick till 19 % av räntebärande skulder.

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

Hemsö har rating A från Fitch Ratings och rating A- från Standard & Poor's. För mer information se bolagets hemsida, hemsö.se.

Hemsö

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Sagax ägarandel, %	15	15
Hyresintäkter, Mkr	3 270	3 027
Hyresvärde, Mkr	3 429	3 195
Förvaltningsresultat, Mkr	1 810	1 760
Årets resultat, Mkr	3 333	3 111
Sagax andel av årets totalresultat, Mkr	431	411
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	223	218

	2020 31 dec	2019 31 dec
Antal fastigheter	392	370
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	62 240	55 027
Uthyrningsbar area, kvm	2 005 000	1 884 000
Hyresduration, år	9,8	9,9
Ekonomisk vakansgrad, %	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	38 652	35 542
Kapitalbindning, år	6,7	7,4
Räntebindning, år	6,2	6,4
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–231	–211
Sagax redovisade andelsvärde, Mkr	2 318	1 821

Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Hyresintäkter, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, Mkr
Äldreboende	192	1 290	891	9,5	99	24 119
Utbildning	118	1 010	594	11,5	98	19 332
Vård	58	558	308	8,7	96	11 267
Rättsväsende	22	412	212	8,6	96	7 522
Totalt	392	3 270	2 005	9,9	98	62 240

**Söderport Holding AB**

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Nyfosa AB. 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.

Söderports verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen för Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen i Göteborg ombesörjs av Nyfosa.

Söderport bidrog med 217 (192) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2020.

Motsvarande 69 % av Söderports hyresvärde om 899 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2020. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 51 (33) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 6 % (4 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 21 (9) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning.

95 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid årets slut. Söderport äger även 78,4 % av Torslanda Property Investment AB som därmed ingår som ett dotterföretag i Söderports koncernredovisning.

Under 2020 har 105 nya hyresavtal tecknats med en total uthyrningsbar area om 56 000 kvadratmeter. Hyresgäster har under året sagt upp 35 hyresavtal om totalt 40 000 kvadratmeter. Nettouthyrning uppgick följaktligen till 16 000 kvadratmeter. Under 2020 har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 123 000 kvadratmeter.

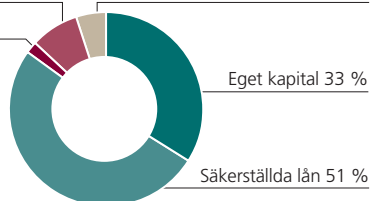
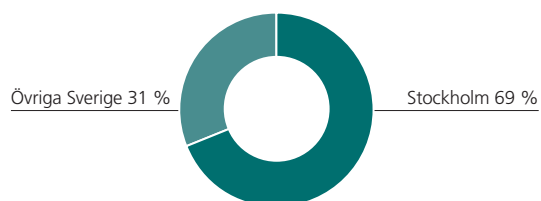
Under året har två fastigheter förvärvats för 185 miljoner kronor och inga fastigheter har avyttrats. De förvärvade fastigheterna har en uthyrningsbar area om 6 600 kvadratmeter. Under året har 271 miljoner kronor investerats i det befintliga fastighetsbeståndet.

Direktavkastningen uppgick till 5,8 % (5,9 %) under 2020.

Söderports räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 6 354 (5 828) miljoner kronor med en genomsnittlig vägd kapitalbindning om 3,5 (4,5) år. Genomsnittlig vägd räntebindning uppgick till 3,1 (3,1) år.

Kapitalstruktur 31 december 2020

Uppskjuten skatteskuld 9 %
Reserv för finansiella derivat 2 %
Övriga icke räntebärande skulder 5 %

**Fastighetsvärde per segment 31 december 2020****Söderport**

	2020 31 dec	2019 jan-dec
Sagax ägarandel, %	50	50
Hyresintäkter, Mkr	818	708
Hyresvärde, Mkr	899	835
Förvaltningsresultat, Mkr	466	384
Årets resultat, Mkr	844	929
Sagax andel av årets totalresultat, Mkr	404	492
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	217	188

	2020 31 dec	2019 31 dec
Antal fastigheter	82	80
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	11 909	10 853
Uthyrningsbar area, kvm	778 000	761 000
Hyresduration, år	4,8	4,6
Ekonomisk vakansgrad, %	6	4
Räntebärande skulder, Mkr	6 354	5 828
Kapitalbindning, år	3,5	4,5
Räntebindning, år	3,1	3,1
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-219	-208
Sagax redovisade andelsvärde, Mkr	1 909	1 804

Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, Mkr
Stockholm	68	627	471 000	4,5	92	8 355
Övriga Sverige	14	271	307 000	5,6	99	3 554
Totalt	82	899	778 000	4,8	94	11 909

**Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra**

Sagax äger 50 % av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande del ägs av NP3 Fastigheter AB. Ess-Sierra etablerades i december 2020 och verksamheten består i att äga och förvalta 37 fastigheter som är uthyrda till Beijer Bygghem AB.

Ess-Sierra		
	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Sagax ägarandel, %	50	–
Hysesintäkter, Mkr	5	–
Hysesvärde, Mkr	91	–
Förvaltningsresultat, Mkr	3	–
Årets resultat, Mkr	49	–
Sagax andel av årets totalresultat, Mkr	19	–
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	1	–

Den uthyrningsbara arean uppgår till 203 000 kvadratmeter varav 64 % utgörs av lagerlokaler, 27 % av byggvaruhandel och 9 % av kontorslokaler.

Ess-Sierra		
	2020 31 dec	2019 31 dec
Antal fastigheter	37	–
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	1 440	–
Uthyrningsbar area, kvm	203 000	–
Hysesduration, år	6,8	–
Ekonomisk vakansgrad, %	–	–
Räntebärande skulder, Mkr	842	–
Kapitalbindning, år	4,0	–
Räntebindning, år	3,2	–
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–	–
Sagax redovisade andelsvärde, Mkr	264	–

INTRESSEFÖRETAG**NP3 Fastigheter AB**

Sagax ägde 20 % av rösterna och 14 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB. NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 388 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 12,6 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 236 miljoner kronor per 31 december 2020. NP3 Fastigheter AB är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se bolagets hemsida, np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

Sagax ägde 25 % av Fastighetsbolaget Emilshus AB. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Fastighetsbeståndet omfattade 69 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 2,7 miljarder kronor och ett hyresvärde om 235 miljoner kronor per 31 december 2020. För mer information se bolagets hemsida, emilshus.com.

Sagax intresseföretag	Fastighetsbolaget Emilshus AB		NP3 Fastigheter AB	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Sagax ägarandel, %	25	25	14	14
Hysesintäkter, Mkr	183	90	1 091	1 006
Hysesvärde, Mkr	235	137	1 236	1 131
Förvaltningsresultat, Mkr	86	46	599	494
Årets resultat, Mkr	176	93	660	789
Sagax andel av årets totalresultat, Mkr	18	2	146	26
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	19	2	104	33

	2020 31 dec	2019 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec
Antal fastigheter	69	44	388	358
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	2 714	1 543	12 582	11 402
Uthyrningsbar area, kvm	360 427	215 722	1 436 000	1 350 000
Hysesduration, år	5,0	5,4	4,2	4,2
Ekonomisk vakansgrad, %	3	3	7	7
Räntebärande skulder, Mkr	1 731	1 002	7 668	6 984
Kapitalbindning, år	2,0	2,2	1,9	2,2
Räntebindning, år	IU	IU	1,7	2,4
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	0	3	–73	–36
Sagax redovisade andelsvärde, Mkr	197	179	1 257	1 134



Aktuell intjäningsförmåga

Sagax har 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 2015.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2021. 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 % (19 %) 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 2020

I tabellen på nästa sida presenteras Sagax redovisade intjäningsförmåga under åren 2015-2020 och förändringarna mellan årsskiften redovisas uppdelat på förändringar i be-

fintligt 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 2020 har medfört att hyresvärdet ökat med 302 miljoner kronor och fastighetskostnaderna med 30 miljoner kronor. Vakanser i förvärvat fastighetsbestånd ökade vakansvärdet med 15 miljoner kronor. Totalt ökade driftnettot med 256 miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv under året.

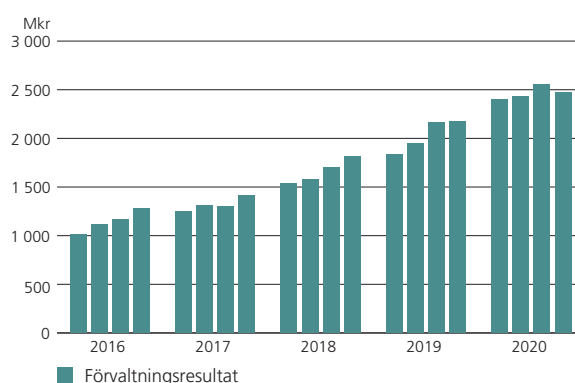
Fastighetsförsäljningar under året minskade hyresvärdet med 3 miljoner kronor samtidigt som fastighetskostnaderna var oförändrade. Totalt minskade driftnettot med 2 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året. Eurokursens utveckling har medfört att driftnettot minskade med 57 miljoner kronor.

Finansnettot har minskat med 6 % till -372 miljoner kronor och förklaras främst av ökade räntebärande skulder i samband med fastighetsförvärv. Resultat efter schablonskatt som tillfaller A- och B-aktieägarna har ökat med 14 % (29 %) till 1 723 (1 515) miljoner kronor, motsvarande 5,40 (4,75) kronor per A- och B-aktie.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2021	1 jan 2020
Hyresvärde	3 024	2 735
Vakans	-159	-135
Hyresintäkter	2 865	2 600
Fastighetskostnader	-495	-466
Driftnetto	2 370	2 134
Central administration	-132	-122
Joint venture	638	539
Finansnetto	-372	-352
Leasingkostnader	-26	-22
Förvaltningsresultat	2 479	2 178
Skatt	-471	-414
Resultat efter skatt	2 008	1 764
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	252	216
– varav ägare av A- och B-aktier	1 723	1 515

Aktuell intjäningsförmåga före skatt





Utveckling av aktuell intjäningsförmåga 2015–2020

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

Belopp i miljoner kronor	2018					2019					2020				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2019	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2020	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2021
Hyresvärde	53	54	322	-17	2 510	58	25	271	-128	2 735	64	-73	302	-3	3 024
Vakans	-4	-3	-7	4	-132	14	-1	-21	4	-135	-13	3	-15	1	-159
Hyresintäkter	49	51	315	-13	2 378	71	23	251	-124	2 600	51	-70	286	-2	2 865
Fastighetskostnader	-34	-14	-40	6	-395 ¹⁾	-21	-4	-39	13	-466	-13	13	-30	-	-495
Driftnetto	15	37	275	-7	1 983	50	19	212	-111	2 134	38	-57	256	-2	2 370
Central administration					-132					-122					-132
Resultatandel från joint venture och intresseföretag					372					539					638
Finansnetto					-387					-352					-372
Leasingkostnader					-20					-22					-26
Förvaltningsresultat					1 816					2 178					2 479
Skatt					-400					-414					-471
Resultat efter skatt					1 416					1 764					2 008
varav tillkommer															
– ägare av preferensaktier					34					34					34
– ägare av D-aktier					204					216					252
– ägare av A- och B-aktier					1 178					1 515					1 723
Investeringar och avyttringar	-456	-	3 026	24		-707	-	2 836	1 413		-666	-	5 585 ²⁾	1 456 ²⁾	

1) 30 miljoner kronor har omräknerats till leasingkostnader från och med 1 januari 2019.

2) Inkluderar förvärv och avyttringar av en portfölj om 37 fastigheter där ett joint venture upprättades tillsammans med NP3 Fastigheter AB.



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 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 kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre intjäning. Detta är av särskild vikt i förhållande till större hyresgäster.

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 hyresintäkter var vid årsskiftet kopplade till KPI eller liknande index.

KREDITRISK

Sagax primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen.

Hantering

Sagax har god diversifiering avseende den geografiska fördelningen av fastighetsbeståndet och hyresgästernas branschtillhörighet. Sagax hyresavtalsstruktur bidrar till att minska risken för vakanser och hyresförluster.

I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Sagax arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning. Sagax bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har god finansiell ställning. Sagax har inte drabbats av ökade hyresförluster med anledning av Covid-19-pandemin under 2020.

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 karakteriseras 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 driftskostnadsförändringar 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. Garantier är normalt tidsbegränsade.

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 välsenomrade oberoende värderingsföretag 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 börsnoterade obligationslån, kreditfaciliteter och företagscertifikat. Motparter i kreditfaciliteterna är svenska och utländska affärsbanker. Förutsättningarna på kapital- eller kreditmarknaderna 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 att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Därutöver strävar Sagax efter att använda flera olika finansieringskällor. Sammantaget bedöms detta arbetssätt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

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 2020

Förändring, %	-20	-10	0	+10	+20
Värdeförändring, Mkr	-7 510	-3 755	-	3 755	7 510
Belåningsgrad, %	51	47	43	39	37

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2020

Förändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Uthyrningsgrad, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	514	544	575	605	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 249 miljoner kronor uppgick till -137 (140) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 5 424 (4 845) miljoner kronor inklusive lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat. 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 förändras. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Hantering

För att reducera Sagax exponering mot ett eventuellt stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. En höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha ökat Sagax räntekostnader med 36 (46) miljoner kronor på årsbasis baserat på koncernens finansiering per 31 december 2020. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 3 (4) miljoner kronor på årsbasis då flera av Sagax avtalade lånefaciliteter innehåller bestämmelser om att basräntorna ej kan understiga noll. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en ökning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat räntekostnaderna med 57 (66) miljoner kronor och en sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat räntekostnaderna med 25 (25) miljoner kronor på årsbasis.

Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 3,4 (3,5) år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.



VALUTARISK

Sagax är exponerat mot valutakursrisker till följd av investeringar och skulder i euro. Sagax rapporteringsvaluta är svenska kronor och alla balansposter som är i euro är omräknade till svenska kronor. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i svenska kronor.

Sagax ägde vid årsskiftet 267 (275) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland, 102 (79) fastigheter i Frankrike, 89 (55) fastigheter i Nederländerna och 100 (35) fastigheter i Spanien, vilket medför en exponering mot eurokursen. Marknadsvärdet på dessa fastigheter uppgick vid samma tidpunkt till 25 014 (20 853) miljoner kronor.

Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2020 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 15 403 (13 577) 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 8 471 (6 205) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. En förändring av valutakursen SEK/EUR med 10 % påverkar förvaltningsresultatet med 135 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 standardiserade 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 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 kom-

petensutveckling. 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 avnotering. Vissa regelverk är öppna för tolkning (IFRS), innebärande att eventuell regelövervakare och Sagax kan ha olika uppfattning. Risker finns även inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Sagax kan drabbas av dessa risker genom medarbetares eller uppdragstagares agerande.

Hantering

- Utbildning i policyer för all personal
- Sagax uppförandekod för leverantörer kravställs i avtal
- Visselblåsarfunktion

MILJÖRISK

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

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Sagax för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådana krav kan påverka Sagax negativt.

Hantering

Det är angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Sagax genomför 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

En höjd vattennivå eller andra förändringar i den fysiska miljön skulle kunna medföra skador på Sagax fastigheter. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftskostnader. Det kan även föreligga risker för olönsamma investeringar om klimatriskerna inte beaktas. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Sagax, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.

**Hantering**

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

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Skatteverket har 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 det fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till –156 miljoner kronor. Sagax har ej reserverat för denna risk.

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. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljöfrågor, kan få negativa konsekvenser för bolaget. I not 12 redogörs för Sagax skattekostnader.

ÖKAD OSÄKERHET ORSAKAD AV COVID-19-PANDEMIN

Covid-19-pandemin har medfört att den makroekonomiska utvecklingen försämrats och att osäkerheten ökat. Påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå som ekonomin stabiliseras.

Sagax exponering mot särskilt utsatta sektorer såsom hotell, restaurang och besöksnäring är låg. Hyresintäkterna fördelades på 1 813 hyresavtal. 80 % av intäkterna var hänförliga till 1 802 hyresavtal, envar med ett hyresvärde understigande 1 % av bolagets hyresintäkter.

Sagax genomsnittliga hyresförluster har understigit 0,1 % av hyresintäkterna under den senaste tioårsperioden och uppgick till 0,02 % under 2020. Den negativa makroekonomiska utvecklingens påverkan på Sagax hyresgäster är dock oundviklig.

Sagax likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter uppgick den 31 december 2020 till 4 367 miljoner kronor varav 24 miljoner kronor i likvida medel. Sagax kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 219 miljoner kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2020¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-28	+/-23	+/-23
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-28	+/-23	+/-23
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+5	-/+4	-/+4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-29/+11	-23/+9	-23/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-7/-8	-6/-6	-6/-6
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-43/+25	-34/+20	-34/+20
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-14/+0	-12/+0	-12/+0
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-135	+/-105	+/-847
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2019	+/-10 %	+/-9	+/-7	+/-7

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.



Aktien och ägarna

Sagax aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde uppgick den 31 december 2020 till 58 miljarder kronor den 31 december 2020.

Sagax hade vid periodens utgång 19 807 (14 830) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 58 412 (47 812) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

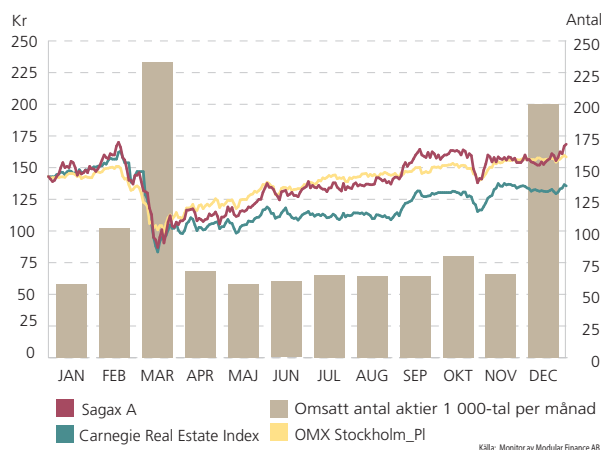
Totalt fanns 461 863 558 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar.

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.

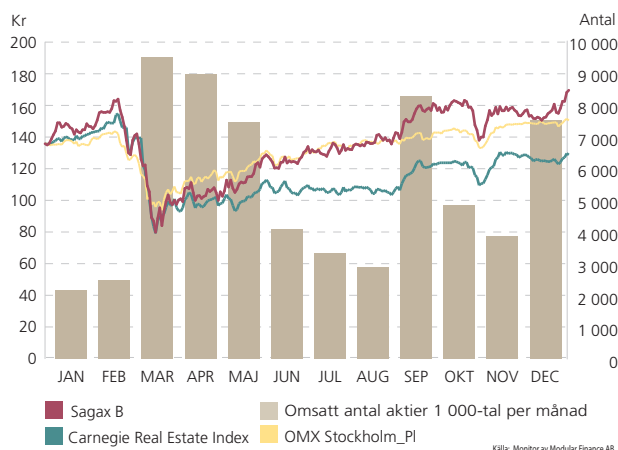
Aktiehandeln 2020

	Betalkurs, kr		Omsättnings- hastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 dec 2020	31 dec 2019	2020	2019	2020	2019
A-aktier	168,50	139,00	4	3	0,5	0,4
B-aktier	169,60	136,20	22	9	33,4	9,5
D-aktier	32,05	36,35	58	62	8,3	9,3
Preferensaktier	35,70	38,40	30	36	0,7	0,9

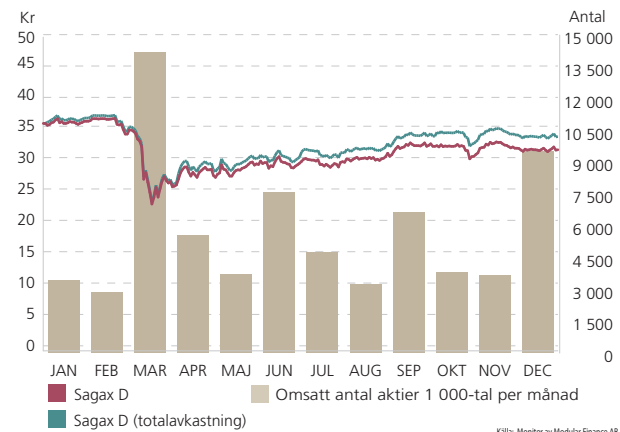
A-aktiens kursutveckling 2020



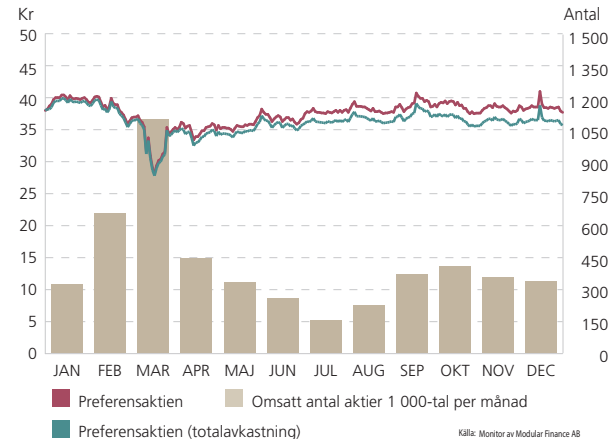
B-aktiens kursutveckling 2020



D-aktiens utveckling 2020



Preferensaktiernas kursutveckling 2020



**AKTIEKAPITAL**

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 808 261 226 kronor och fördelades på totalt 461 863 558 aktier varav 2 000 000 B-aktier i eget förvar. På extra bolagsstämma den 19 mars 2021 beslutades att minska aktiekapitalet genom obligatorisk inlösen av samtliga 16 784 028 preferensaktier i enlighet med punkt 5.6 i Sagax bolagsordning. 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. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Sagax aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Aktierna handlas på Large Cap.

Sagax genomförde i juni en riktad emission om 18 000 000 stamaktier av serie D. Därutöver har 288 119 stamaktier av serie B emitterats till följd av att teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogrammet 2017/2020 utnyttjats. Sammanlagt har emissionerna tillfört bolaget 532 miljoner kronor i eget kapital.

UTDELNINGSPOLICY

Sagax utdelningspolicy är att den sammanlagda utdelningen ska uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet.

Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär överförs till aktieägarna. D-aktien ger rätt till utdelning om maximalt 2,00 kronor per aktie.

Styrelsen föreslår årsstämman att belsuta om att utdelning ska ske med 1,65 (1,30) kronor per A- respektive B-aktie. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor i enlighet med bolagsordningen. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 776 (697) miljoner kronor, motsvarande 32,5 % (34,9 %) av förvaltningsresultatet.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare 1 186 040 teckningsoptioner motsvarande 0,6 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2018-2021, 2019-2022 respektive 2020-2023. 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

Största aktieägare 31 december 2020¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	10 648 800	68 865 112	1 192 228	775	17,5 %	25,2 %
Staffan Salén med bolag	4 264 928	34 970 660	95 600	–	8,5 %	11,1 %
Rutger Arnhult med bolag	5 778 141	24 836 508	6 652 150	–	8,1 %	12,7 %
Fjärde AP-fonden	5 716	17 882 616	12 821 678	–	6,6 %	4,4 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	–	5,2 %	3,5 %
SEB Fonder	–	15 327 139	139 000	–	3,3 %	2,2 %
Avanza Pension	45 330	953 171	11 726 480	1 359 742	3,0 %	2,1 %
Länsförsäkringar Fonder	–	13 340 935	–	–	2,9 %	1,9 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	8 959 127	–	–	2,0 %	2,0 %
ODIN Fonder	–	8 366 052	–	–	1,8 %	1,2 %
Erik Selin med bolag	1 160 000	4 480 000	2 028 868	–	1,7 %	2,6 %
Johan Thorell med bolag	203 254	6 949 125	–	–	1,5 %	1,3 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	2 119 784	4 200 000	–	1,4 %	1,2 %
Handelsbanken Fonder	–	6 234 678	–	–	1,3 %	0,9 %
Andra AP-fonden	–	5 219 916	–	–	1,1 %	0,7 %
Didner & Gerge Fonder	–	4 660 376	–	–	1,0 %	0,7 %
ICA-handlarnas Förbund	–	–	4 400 000	–	1,0 %	0,6 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 440 000	0,8 %	0,5 %
Vanguard	–	–	3 056 555	508 217	0,8 %	0,5 %
Lars Ingvarsson med bolag	–	3 346 410	100 000	–	0,7 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	22 847 169	250 739 267	46 579 225	5 308 734	70,5 %	75,7 %
Övriga aktieägare	3 985 715	39 707 379	79 220 775	11 475 294	29,1 %	24,3 %
Delsumma	26 832 884	290 446 646	125 800 000	16 784 028	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	26 832 884	292 446 646	125 800 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
- varav styrelse och medarbetare	15 533 388	116 926 066	5 908 142	923	30,0 %	39,7 %

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

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



under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

Sagax styrelse har föreslagit årsstämman den 5 maj 2021 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya stamaktier i juni 2024 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.

Aktieägarstruktur 31 december 2020¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	12 955	Privatpersoner bosatta i Sverige	17 825	9 %	Sverige	18 618	89 %
501–1 000	1 799	Privatpersoner bosatta utomlands	113	0 %	Schweiz	19	3 %
1 001–2 000	1 424	Företag/institutioner i Sverige	793	80 %	USA	35	2 %
2 001–5 000	1 538	Företag/institutioner utomlands	1 076	11 %	Storbritannien	33	1 %
5 001–10 000	759				Luxemburg	61	1 %
10 001–50 000	912				Övriga länder	1 041	4 %
50 001–	420						
Totalt	19 807	Totalt	19 807	100 %	Totalt	19 807	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av Sagax.

Nyckeltal per B-aktie

	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Börskurs vid årets utgång, kr	169,60	136,20	64,70	49,10	40,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	6,62	5,51	4,30	3,70	2,98
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾	6,09	4,86	3,94	3,26	2,56
Eget kapital efter utspädning, kr	55,09	46,78	35,67	27,13	19,57
Substansvärde, kr	66,38	56,77	44,22	35,04	26,89
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	25,6	24,7	15,0	13,3	13,7
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾	27,9	28,0	16,4	15,1	16,0
Börskurs/Eget kapital, %	308	292	182	181	209
Börskurs/Substansvärde, %	255	240	147	140	152

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

Aktiekursutveckling och volatilitet

Utveckling ^{1,2)}	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie	Sagax D-aktie ³⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	21 %	25 %	–13 %	–7 %	–4 %	13 %
2 år	120 %	170 %	–1 %	1 %	46 %	25 %
3 år	225 %	233 %	14 %	4 %	72 %	29 %
4 år	262 %	328 %	21 %	10 %	92 %	52 %
5 år	368 %	410 %	ET	10 %	104 %	48 %

Volatilitet ¹⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie	Sagax D-aktie ³⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	48 %	46 %	30 %	28 %	37 %	27 %
2 år	40 %	24 %	12 %	15 %	15 %	14 %
3 år	37 %	23 %	12 %	13 %	14 %	13 %
4 år	38 %	24 %	12 %	14 %	14 %	14 %
5 år	39 %	26 %	ET	14 %	15 %	14 %

1) Beräknade per 31 december 2020.

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

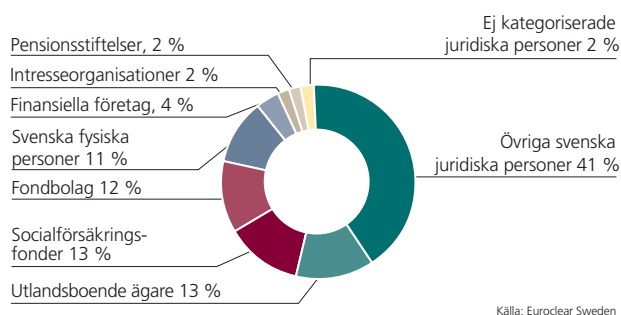
3) D-aktierna noterades den 9 november 2016.

**BÖRSKURS RELATIVT BOLAGETS UTVECKLING**

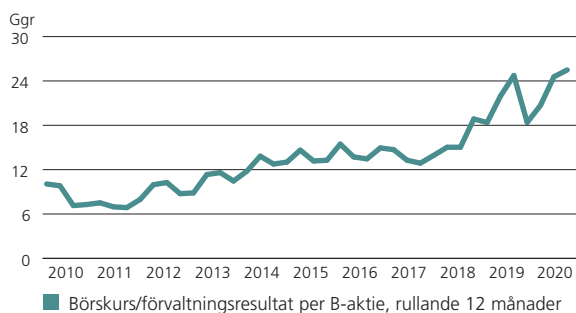
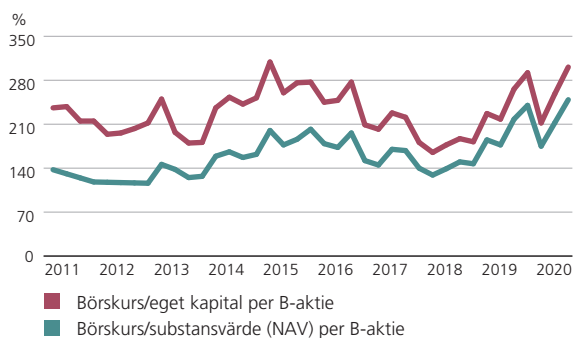
Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 6,62 (5,51) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 25,5 (24,7).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 55,09 (46,78) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 66,38 (56,77) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 307 % (292 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 255 % (240 %) av substansvärdet per B-aktie.

Ägarkategorier, aktiekapitalandel**Substansvärde (NAV) 31 december 2020**

	Mkr	Per A- och B-aktie efter utspädning, kr
Eget kapital	22 452	71
Avdrag för eget kapital preferensaktier	-537	-2
Avdrag för eget kapital D-aktier	-4 403	-14
Återläggning av derivat	118	0
Återläggning av temporära skillnader	2 590	8
Återläggningar hänförliga till joint venture	881	3
Substansvärde (NAV)	21 101	66

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	26 832 884	1,0	26 832 884,00	38 %	6 %
B-aktier	292 446 646	0,1	29 244 664,60	42 %	63 %
D-aktier	125 800 000	0,1	12 580 000,00	18 %	27 %
Preferensaktier	16 784 028	0,1	1 678 402,80	2 %	4 %
Summa	461 863 558		70 335 951,40	100 %	100 %



Organisation och medarbetare

Det är viktigt för bolagets konkurrenskraft att medarbetarna tar ansvar för samt känner sig delaktiga i verksamheten. En kompetent och engagerad organisation är avgörande för bolagets utveckling.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod vid årsskiftet av 329 koncernföretag med säte i Sverige, Finland, Frankrike, Danmark, Nederländerna, och Spanien. Fastigheterna i Tyskland ägs direkt av fem svenska bolag. Moderbolaget ägde 50 % av Söderport Holding AB, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra respektive Hemsö Intressenter AB vilket i sin tur ägde 30 % av Hemsö Fastighets AB. Därutöver ägde 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 och Spanien leds verksamheterna av de verkställande direktörerna för respektive verksamhet. Ekonomicheferna i respektive land rapporterar även till Sagax ekonomichef. Ekonomi-, finans- och skattechef i Stockholm har ett övergripande ansvar för

ekonomi-, finansierings- och skattefrågor inom hela koncernen. Även Sagax affärsutveckling i Stockholm arbetar nära kollegorna i respektive land. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona.

MEDARBETARE

Sagax långsiktiga utveckling är beroende av kompetenta 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. Kompetensutveckling är viktigt för Sagax och utvecklingssamtal sker årligen för att bland annat stimulera till vidareutveckling 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

Operativ struktur



1) Företagsledning.

2) Övergripande koncernansvar för sakområde.

3) Ekonomicheferna i respektive land rapporterar förutom till VD i respektive land till ekonomichefen för koncernen.

Antal koncernbolag

Säte	Antal
Sverige	118
Finland	157
Nederländerna	43
Frankrike	6
Spanien	3
Danmark	2
Summa	329

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	35
Finland	24
Frankrike	7
Nederländerna	7
Spanien	4
Totalt	77



bolaget och nyckelpersoner utvärderas även av VD och minst en styrelseledamot. I förekommande fall kan även olika tester genomföras.

Sagax genomför vanligtvis en årlig konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras under två dagar. På grund av Covid-19 har Sagax inte genomfört konferensen under 2020. I stället har en digital konferens med syfte att informera om Sagax policyer och upprätthålla en gemensam värde- och kunskapsgrund för hela organisationen genomförts. Därutöver har kvartalsvisa presentationer av Sagax delårsrapporter genomförts för all personal.

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en relativt liten organisation. Av Sagax 77 medarbetare var samtliga tillvidareanställda. Medelantalet anställda var under året 73 personer. 18 medarbetare anställdes under 2020 varav nio i Finland, fyra i Sverige, två i Nederländerna, två i Frankrike och en i Spanien. Tio medarbetare lämnade bolaget under året.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras i avsnittet om bolagsstyrning.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och har riktats till samtliga medarbetare.

Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av incitamentsprogrammen. Totalt innehade medarbetare 1 186 040 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 befordran, 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 vanligtvis på entreprenad. Hyresgästerna utanför storstäderna ansvarar vanligtvis själva för fastighetsskötseln.





Flerårsöversikt

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	2 898	2 581	2 247	1 870	1 563
Övriga intäkter	10	27	30	4	10
Drifts- och underhållskostnader	-311	-306	-256	-190	-160
Tomträttsavgäld	-	-	-22	-19	-18
Fastighetsskatt	-141	-121	-93	-77	-50
Fastighetsadministration	-60	-47	-37	-29	-19
Driftnetto	2 397	2 133	1 869	1 558	1 326
Central administration	-132	-122	-132	-77	-68
Resultat från joint venture och intresseföretag	1 033	917	830	727	599
– varav förvaltningsresultat	565	441	312	278	247
– varav värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument	741	690	677	606	526
– varav skatt	-272	-214	-160	-157	-174
Finansiella intäkter	39	20	35	19	3
Finansiella kostnader	-455	-446	-481	-444	-409
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-26	-24	-	-	-
Resultat inklusive resultat i joint ventures	2 857	2 478	2 121	1 783	1 451
– varav Förvaltningsresultat	2 389	2 001	1 603	1 334	1 098
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	-30	-40	-22	1	20
Finansiella instrument	1	-	36	3	-
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	1 274	1 301	1 265	1 113	1 306
Finansiella instrument	228	889	211	504	-51
Resultat före skatt	4 330	4 627	3 611	3 405	2 726
Uppskjuten skatt	-511	-416	-435	-390	-235
Aktuell skatt	-108	-100	-10	-49	-38
Årets resultat	3 711	4 111	3 166	2 965	2 453
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-693	217	363	254	196
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	-13	13	3	5	12
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning	355	-143	-49	-84	-64
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	14	3	-29	-13	-11
Totalresultat för året	3 374	4 201	3 454	3 126	2 586



Rapport över finansiell ställning, koncernen i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsfastigheter	37 264	32 333	28 769	23 755	20 628
Förvaltningsfastigheter till försäljning	284	292	255	16	–
Tomträttsavtal nyttjanderätt	368	346	–	–	–
Joint venture och intresseföretag	6 833	5 693	3 286	2 632	1 667
Fordringar på joint ventures	41	–	–	–	–
Övriga anläggningstillgångar	639	569	18	22	21
Summa anläggningstillgångar	45 429	39 233	32 328	26 426	22 316
Kassa och bank	24	86	73	60	283
Övriga omsättningstillgångar	1 168	834	1 289	754	505
Summa omsättningstillgångar	1 193	921	1 362	814	788
Summa tillgångar	46 622	40 154	33 690	27 240	23 104
Eget kapital	22 452	19 257	15 416	11 356	8 709
Långfristiga räntebärande skulder	17 977	16 052	13 866	11 938	10 896
Uppskjuten skatteskuld	2 476	2 018	1 599	1 141	739
Övriga långfristiga skulder	657	583	189	475	570
Summa långfristiga skulder	21 110	18 653	15 654	13 553	12 205
Kortfristiga räntebärande skulder	1 851	1 385	1 817	1 679	1 600
Övriga kortfristiga skulder	1 209	858	803	652	590
Summa kortfristiga skulder	3 060	2 243	2 620	2 331	2 190
Summa skulder	24 170	20 896	18 274	15 885	14 395
Summa eget kapital och skulder	46 622	40 154	33 690	27 240	23 104



Nyckeltal och data per aktie

	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	6,3	6,4	6,8	6,9	7,1
Totalavkastning, %	10,0	10,7	11,7	12,0	14,6
Överskottsgrad, %	83	83	83	83	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	94	94
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	3 480	3 022	2 850	2 489	2 312
Antal fastigheter	673	553	512	495	440
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	6,6	6,7	6,8	7,1	7,4
Avkastning på eget kapital, %	18	24	24	30	33
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,9	2,2	3,0	3,1
Räntebindning inkl. derivat, år	3,4	3,5	3	2,1	2,7
Kapitalbindning, år	3,4	3,8	3,6	3,1	3,6
Soliditet, %	48	48	46	42	38
Belåningsgrad, %	43	44	47	50	54
Nettoskuld/EBITDA	6,4	6,6	7,4	8,1	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	4,9	4,2	3,7	3,4
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	6,4	5,3	4,3	4,0	3,7
Data per A- och B-aktie¹⁾					
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	169,60	136,20	65,70	49,10	40,87
Substansvärde (NAV), kr	66,38	56,77	44,22	35,04	26,89
Eget kapital, kr	55,19	46,86	35,70	27,15	19,61
Eget kapital efter utspädning, kr	55,09	46,78	35,67	27,13	19,57
Resultat, kr	10,80	12,15	9,24	8,86	7,27
Resultat efter utspädning, kr	10,78	12,13	9,24	8,85	7,25
Förvaltningsresultat, kr	6,63	5,51	4,31	3,71	2,99
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	6,62	5,51	4,31	3,70	2,98
Kassaflöde, kr	6,10	4,86	3,95	3,27	2,57
Kassaflöde efter utspädning, kr	6,09	4,86	3,95	3,26	2,56
Utdelning per aktie, kr (2020 föreslagen)	1,65	1,30	1,00	0,90	0,72
Antal vid årets utgång, miljoner	317,3	317,1	316,8	316,5	316,5
Antal vid årets utgång efter utspädning, miljoner	317,9	317,5	317,1	316,7	317,1
Genomsnittligt antal, miljoner	317,1	316,9	316,7	316,5	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	317,7	317,3	316,9	317,0	317,2
Data per D-aktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	32,05	36,35	31,70	29,92	28,30
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2020 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid årets utgång, miljoner	125,8	107,8	101,9	63,6	18,3
Genomsnittligt antal, miljoner	118,4	105,7	83,0	43,1	2,9
Data per preferensaktie²⁾					
Börskurs vid årets utgång, kr	35,70	38,40	34,85	33,40	30,40
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 (2020 föreslagen)	0	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid årets utgång, miljoner	16,8	16,8	16,8	16,8	58,2
Genomsnittligt antal, miljoner	16,8	16,8	16,8	35,5	58,2

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

2) Samtliga preferensaktier har lösts in efter årsskiftet.



Händelser efter årets utgång

I januari 2021 emitterade Sagax inom ramen för sitt EMTN program ett icke-säkerställt obligationslån om 400 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationslånet löper till den 26 januari 2028. Fast ränta uppgår till 0,82 procent. Obligationslånet kommer att användas för att refinansiera existerande skuld samt till bolagets löpande verksamhet. För ytterligare information hänvisas till pressmeddelande, [Pressmeddelande 19 januari 2021](#).

På extra bolagsstämma den 19 mars beslutades om minskning av aktiekapitalet genom obligatorisk inlösen av samtliga utestående preferensaktier i Sagax, motsvarande 16 784 028 preferensaktier i enlighet med inlösenbestämmelsen i punkt 5.6 i bolagsordningen. I samband med inlösen sker kontant

återbetalning till innehavarna av preferensaktier med ett belopp om 35 kronor per preferensaktie, vilket sammanlagt motsvarar ett belopp om 587 440 980 kronor. Inlösen av preferensaktierna innebär en minskning av bolagets aktiekapital med högst 29 372 049 kronor (nedsättningsbelopp), motsvarande kvotvärdet för de inlösta preferensaktierna. I samband med inlösen ska ett belopp motsvarande nedsättningsbeloppet om högst 29 372 049 kronor avsättas till reservfonden från fritt eget kapital. För ytterligare information hänvisas till pressmeddelande, [Pressmeddelande 19 mars 2021](#).



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 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 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.

BOLAGSSTÄMMA

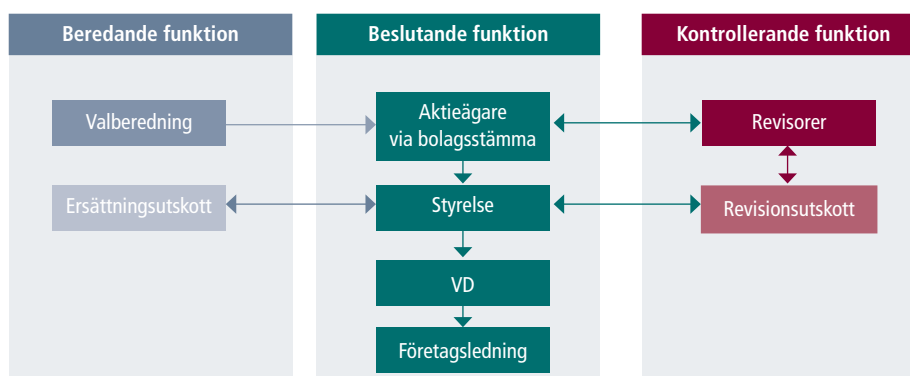
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen fattades även följande beslut:

Årsstämma den 6 maj 2020

Vid Sagax årsstämma den 6 maj 2020 beslöts bland annat följande:

- Att fastställa styrelsens justerade förslag till utdelning om 0,65 kronor per stamaktie av serie A och serie B, samt 2,00 kronor per preferensaktie och stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2019 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie och stamaktie av serie D.
- Att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019.
- 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 arvode 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 arvodet ingår ersättning för utskottsarbete.
- Om principer för utseende av en valberedning inför årsstämman 2020.
- Omval av Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag med Oskar Wall som huvudansvarig revisor. Arvodet till revisorerna ska utgå enligt godkänd räkning.

STYRINGSSTRUKTUR





- Om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Om införandet av Incitamentsprogram 2020/2023 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB och b) godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till anställda i bolaget eller dess dotterbolag.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler.
- Om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av stamaktier, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Bolagets innehav får vid var tid inte överstiga en tiondel av samtliga aktier i bolaget.

Extra bolagsstämma den 10 november 2020

Vid Sagax extra bolagsstämma beslöts om extra utdelning om 0,65 kronor till innehavare av stamaktier av serie A och serie B med avstämningsdag den 12 november 2020.

Extra bolagsstämma den 19 mars 2021

Vid Sagax extra bolagsstämma beslöts om minskning av aktiekapitalet genom obligatorisk inlösen av samtliga utestående preferensaktier med avstämningsdag den 7 april 2021.

Inför årsstämman den 5 maj 2021

Med anledning av den fortsatta spridningen av coronaviruset och myndigheternas föreskrifter/råd om undvikande av sammankomster i syfte att minska risken för smittspridning har styrelsen beslutat att årsstämman ska genomföras utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud eller utomstående och att utövandet av rösträtt endast kan ske genom att aktieägare förhandsröstar i den ordning som föreskrivs nedan. Information om de av årsstämman fattade besluten offentliggörs onsdagen den 5 maj 2021 så snart utfallet av röstningen är slutligt sammanställt. Aktieägare som vill delta på årsstämman ska:

- Dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken onsdagen den 27 april 2021,
- Dels anmäla sitt deltagande genom att avge sin förhandsröst på särskilt formulär senast tisdagen den 4 maj 2021. Formuläret finns tillgängligt på Bolagets hemsida, www.sagax.se. Det ifyllda formuläret ska skickas till AB Sagax, c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm eller genom att det ifyllda formuläret skickas med e-post till GeneralMeetingService@euroclear.com. Ifyllt formulär får även inges elektroniskt genom signering med BankID enligt instruktioner på <https://anmalan.vpc.se/euroclearproxy>.

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

VALBEREDNING

På förslag av bolagets valberedning beslutade årsstämman 2020 att uppdraga åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt Euroclears utskrift av aktieboken per 30 september 2020, 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 2020. Valberedningen som tillkännagavs 27 oktober 2020 har följande sammansättning:

- Björn Alsén, ordförande, 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 mångfalds-policy för val till styrelsen. Policyn 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.

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 2020. Styrelsen består av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Staffan Salén, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och VD David Mindus. Staffan Salén har av årsstämman 2020 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se [sidan 65](#).

Styrelsens arbetsordning

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 VD. Instruktion till VD 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.
- Styrelsen ska enligt arbetsordningen sammanträda minst fem gånger per kalenderår utöver konstituerande möte och strategimöte.
- Arbetsordningen reglerar vilka frågor som alltid ska behandlas vid dessa fem möten och vid det konstituerande mötet.

Styrelsens ordförande

Enligt styrelsens arbetsordning åligger det styrelsens ordförande att se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och



att styrelsen fullgör sina åligganden. Det åligger även ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete samt att tillse att styrelsens arbete utvärderas en gång om året. Därutöver åligger det styrelsens ordförande att tillse att handläggningen av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen samt tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.

Styrelsens arbete under 2020

Sagax styrelse hade 26 protokollförda möten under 2020 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. 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 avkastning och risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandens försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budget och kvartalsrapporter.

STYRELSEUTSKOTT

Ersättningsutskott

Styrelsen har vid det konstituerande styrelsemötet den 6 maj 2020 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 6 maj 2020 och består av Johan Thorell och Staffan Salén. Revisionsutskottet träffar 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 2020 samt ett protokollfört sammanträde under 2021. 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.

GRUNDLÄGGANDE STRUKTUR FÖR SAGAX STYRELSEARBETE

DEC STYRELSEMÖTE I DECEMBER

- Budget för kommande år
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Kapitalstruktur
- Styrelseutvärdering
- Ledningsutvärdering
- Organisationsfrågor

OKT STYRELSEMÖTE I OKTOBER

- Delårsrapport med prognos
- Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Intern kontroll
- Organisationsfrågor
- Strategifrågor
- Hyresgästrisker

SEP STRATEGIDAGAR I SEPTEMBER

- Delårsrapport med prognos
- Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Intern kontroll
- Organisationsfrågor
- Strategifrågor
- Hyresgästrisker

JUL STYRELSEMÖTE I JULI

- Halvårsrapport med prognos
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Organisationsfrågor

FEB STYRELSEMÖTE I FEBRUARI

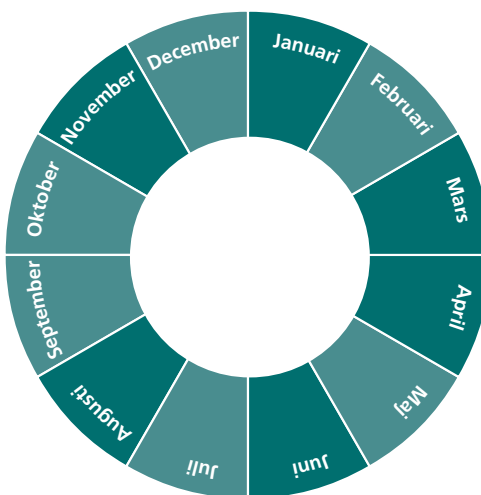
- Bokslutkommuniké med prognos
- Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Organisationsfrågor
- Rapporter från styrelseutskotten
- Kommande årsstämma

MAJ STYRELSEMÖTE I MAJ

- Delårsrapport med prognos
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Organisationsfrågor
- Kommande årsstämma

MAJ KONSTITUERANDE STYRELSEMÖTE

- Arbetsordning och policydokument
- Styrelseutskott
- Firmateckningsrätt
- Attestinstruktion
- Sammanträdesplan





AKTIEMARKNADSINFORMATION

Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information. 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.

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, bolagsledningen samt i förhållande till dess huvudägare. Styrelseledamoten David Mindus, som även är verkställande direktör i Sagax, är beroende i förhållande till bolaget. Staffan Salén och David Mindus representerar vardera 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 vid uppsägning från bolagets sida enligt vad som angivits i not 5.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 6 maj 2020 beslutades att styrelsearvoden 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. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Årsstämman 2020 beslutade om riktlinjer som omfattar ersättningen till den verkställande direktören och övriga medlemmar i Sagax ledning. Rörlig kontantärsättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Sagax affärsstrategi och långsiktiga intressen. Sagax har långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram som beslutats av bolagsstämman och därför inte omfattas av dessa riktlinjer. Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantärsättning, pensionsförmåner och andra förmåner. För verkställande direktören ska pensionsförmåner inte utgå. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantärsättning mäts under ett år. Den rörliga kontantärsättningen får uppgå till högst 50 % av den fasta årslönen. Vid uppsägning från Sagax sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex

månader. Några avgångsvederlag tillämpas ej. För mer information om Sagax riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare se sagax hemsida, www.sagax.se

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

REVISION

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och redovisning 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 2020 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen. Revisorer utses av årsstämman för en period om ett år.

Årsstämman 2020 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Oskar Wall som påskrivande huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2021. Oskar Wall har varit revisor i Sagax sedan 2019.

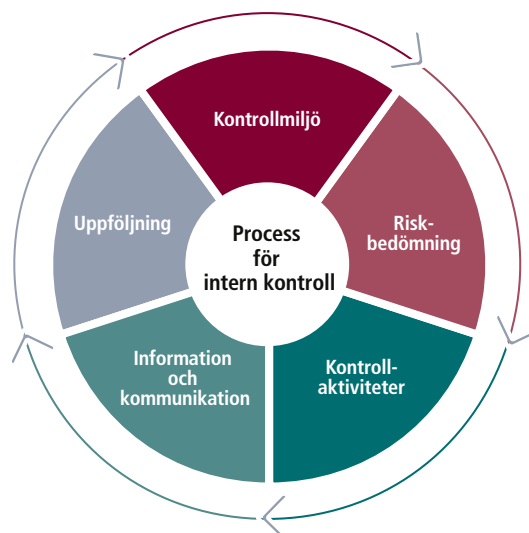
Bolagets ansvarige revisor har vid ett tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte i Sagax under 2020 och vid ett tillfälle 2021.

INTERN KONTROLL

Enligt 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 tillsammans formar den organisationsstruktur, kultur och de värderingar som styr Sagax. Kontrollmiljön består av Sagax samlade policyer, riktlinjer, processer, standarder och rutiner. Bolaget har en relativt liten organisation. Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats på entreprenad och i vissa fall ansvarar hyresgästerna själva för fastighetsskötseln. Administrativa tjänster har upphandlats för verksamheter i Danmark





och Tyskland avseende redovisning av skatter och bokföring. Administrativ förvaltning av verksamheterna i de olika länderna sköts från lokala kontor i respektive land. Kontroll och uppföljning av verksamheten sker lokalt och från kontoret i Stockholm. Sagax interna kontroll bygger på principerna om tydlig ansvarsfördelning, avgränsade mandat, tydliga beslutsvägar och regelbunden uppföljning 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. Aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandards eller noteringskrav.

INTERNA REGELVERK OCH POLICYDOKUMENT FASTSTÄLLDA AV SAGAX STYRELSE

Anti-diskrimineringspolicy

Sagax anti-diskrimineringspolicy syftar till att klargöra att likabehandlingsprincipen gäller inom Sagax och att detta innebär att ingen diskriminering eller annan särbehandling får förekomma. Arbetet ska bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare.

Anti-korruptionspolicy

Policyn syftar till att klargöra bolagets syn på korruption och minska eventuell osäkerhet om vad som är att betrakta som korruption. Brott mot policyn är skäl för avsked från bolagets sida.

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.

Finanspolicy

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax ska bedrivas samt även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för medarbetare inom finansfunktionen. Den anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas samt hur rapportering avseende Sagax finansverksamhet ska ske till styrelsen.

Hållbarhetspolicy

Hållbarhetspolicyen tydliggör 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.

Informationspolicy

Syftet med Sagax informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. 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 bryter mot gällande insiderlagstiftning. Insiderpolicyen är ett komplement till gällande insiderlagstiftning och ställer i vissa hänseenden strängare krav än lagen. Insiderpolicyen omfattar medarbetare, alla personer med insynsställning, närstående till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn.

Utdelningspolicy

Sagax utdelningspolicy syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Styrelsen bedömer det som angeläget att expansionen kan ske med bibehållen handlingsfrihet och finansiell stabilitet. Styrelsen bedömer det därför vara lämpligt att utdelningen, inklusive utdelning avseende D-aktier uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet.

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 utsätts 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 kopplat till den finansiella rapporteringen 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 prioriteras främst hyresintäkter, finansiella poster samt värdeförändringar vilka delvis 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.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter som 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 kvartalsrapporter för samtliga medarbetare efter att de har kommunicerats i enlighet med regelverket. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisionsutskottet eller vid styrelsemöten där revisorerna närvarar.

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 revisionsutskotten 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.

Visselblåsarfunktion

Sagax visselblåsarfunktion nås via bolagets webbplats. Visselblåsartjänsten är ett varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Sagax affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.



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 Finansstidningen och finansanalytiker på Procter & Gamble.

Beroende i förhållande till huvudägare.

Innehav i Sagax: 4 264 928 A-aktier, 34 970 660 B-aktier och 95 600 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, Tiptapp 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, 4 200 000 D-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: 10 648 800 A-aktier, 68 865 112

B-aktier, 1 192 228 D-aktier, 775 preferensaktier.

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, 6 949 125 B-aktier.

ULRIKA WERDELIN

Styrelseledamot sedan 2010. Ledamot av ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare Chief Platform Officer för Accel, ett globalt riskkapitalbolag med bas i London och Silicon Valley. Innan dess 25 år inom olika investeringsfonder och Managing Director för Goldman Sachs International.

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i Sagax: 49 322 A-aktier, 949 690 B-aktier och 264 513 D-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2020.



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	26 av 26	1 av 1	3 av 3
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	180 000	25 av 26	1 av 1	
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	26 av 26	1 av 1	
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	180 000	26 av 26	1 av 1	3 av 3
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	180 000	25 av 26	1 av 1	
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	180 000	26 av 26	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 65](#).

**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, 1 867 583 B-aktier, 100 847 D-aktier, 148 preferensaktier och 71 562 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: 62 548 teckningsoptioner B-aktier.

Revisor

**OSKAR WALL**

Revisor i bolaget sedan 2019.

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

Övriga revisorsuppdrag är bland andra Arlandastad Holding AB, Estea AB, Forsmark Kraftgrupp AB, Järntorget Byggintressenter AB, Karolinska Development AB, Stendörren Fastigheter AB, och AB Stockholmshem.

Inget aktieinnehav i Sagax den 31 december 2020.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2020. Sagax har incitamentsprogram för alla medarbetare, vilka dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.



Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	Not	2020	2019
Hysesintäkter	2	2 898	2 581
Övriga intäkter		10	27
Driftskostnader	4	-232	-222
Underhållskostnader	4	-79	-84
Fastighetsskatt	4	-141	-121
Övriga fastighetskostnader	4	-60	-47
Driftnetto	3	2 397	2 133
Central administration	5, 6, 21	-132	-122
Resultat från joint venture och intresseföretag	10	1 033	917
– varav förvaltningsresultat		565	441
– varav värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument		741	690
– varav skatt		-272	-214
Finansiella intäkter	7	39	20
Finansiella kostnader	8	-455	-446
Finansiella kostnader räntekomponent leasing	8	-26	-24
Resultat inklusive resultat i joint venture och intresseföretag		2 857	2 478
– varav Förvaltningsresultat	3	2 389	2 001
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		-30	-40
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13, 29	1 274	1 301
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	1	–
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 29	228	889
Resultat före skatt		4 330	4 627
Uppskjuten skatt	12, 14	-511	-416
Aktuell skatt	12	-108	-100
Årets resultat¹⁾	3	3 711	4 111
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		-693	217
Andel övrigt totalresultat för joint venture		-13	13
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet		355	-143
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet		14	3
Totalresultat för året¹⁾		3 374	4 201
Resultat per A- och B-aktie, kr ²⁾	28	10,80	12,15
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr ²⁾	28	10,78	12,13
Resultat per D-aktie, kr		2,00	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner ²⁾		317,1	316,9
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner ²⁾		317,7	317,3
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner		118,4	105,7

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 12 % till 2 898 (2 581) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv. Övriga intäkter uppgick till 10 (27) miljoner kronor. Föregående år påverkades huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning samt försäkringsersättningar.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 311 (306) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 141 (121) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader ökade till 60 (47) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 132 (122) miljoner kronor, motsvarande 4,5 % (4,7 %) 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 och intresseföretag avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint venture och intresseföretag, se [sidan 40](#) för mer information.

Resultat från joint venture och intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat samt skatt uppgick till 1 033 (917) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 565 (441) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -18 (-5) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 759 (695) miljoner kronor. Resultatet belastades med 272 (214) miljoner kronor i uppskjuten skatt, se även not 23.

FINANSIELLA INTÄKTER

Sagax finansiella intäkter uppgick till 39 (20) miljoner kronor och bestod främst av ränta på konvertibelt skuldebrev, se not 18.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick till 481 (470) miljoner kronor inklusive räntekomponent för leasing om 26 (24) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2020 till 1,8 % (1,9 %) till följd av att refinansiering och nyupplåning skett till lägre ränta. De räntebärande skulderna har ökat till 19 904 (17 159) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

Räntekostnaderna uppgick till 408 (374) miljoner kronor, avskrivningar på periodiserade upplåningsutgifter till 47 (42) miljoner kronor, kostnaden för lånelöften till 22 (25) miljoner kronor samt övriga finansiella kostnader till 4 (29) miljoner kronor. För mer information om Sagax finansiering se not 17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till 1 244 (1 261) miljoner kronor varav 1 274 (1 301) miljoner kronor var orealiserad värdeförändring. 1 154 miljoner kronor av värdeförändringarna förklaras av en allmän marknadsvärdeförändring. 121 miljoner kronor förklaras av förbättrad in- tjäning, se även not 13.

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 210 (884) miljoner kronor under perioden, varav -18 (-5) miljoner kronor avser joint venture. Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till -24 (-15) miljoner kronor, varav -18 (-5) miljoner kronor avser joint venture. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 77 (594) miljoner kronor. Finansiella instrument avseende joint venture har omvärderats med 134 (305) miljoner kronor, se även not 18.

RESULTAT

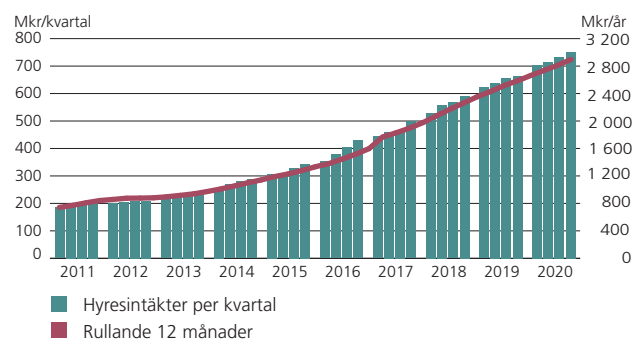
Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 2 389 (2 001) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 20 % till 6,62 (5,51) kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 711 (4 111) miljoner kronor.

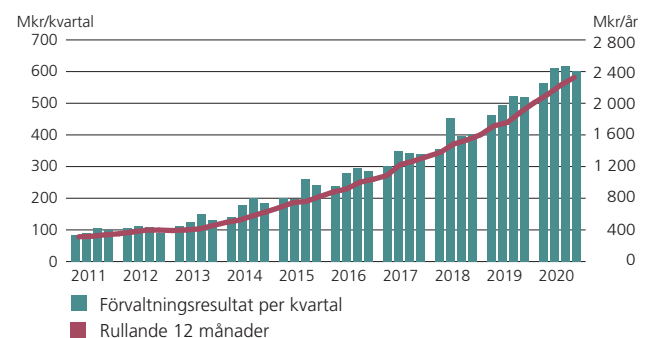
SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om 619 (516) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 511 (416) miljoner kronor och den aktuella skattekostnaden uppgick till 108 (100) miljoner kronor. Se även not 12.

Hyresintäkter



Förvaltningsresultat





Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i miljoner kronor	Not	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	37 264	32 333
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	284	292
Nyttjanderätt tomträttsavtal	13	368	346
Materiella anläggningstillgångar	21	26	9
Nyttjanderätt övriga anläggningstillgångar	21	26	24
Andelar i joint venture och intresseföretag	23	5 945	4 939
Fordringar på joint venture	24	41	–
Finansiella fordringar	15	587	535
Finansiella instrument	18	888	755
Summa anläggningstillgångar		45 429	39 233
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		123	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	186	159
Övriga fordringar		121	146
Börsnoterade aktier	18	738	405
Kassa och bank	31	24	86
Summa omsättningstillgångar		1 193	921
SUMMA TILLGÅNGAR		46 622	40 154
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		808	776
Övrigt tillskjutet kapital		3 522	3 046
Reserver omräkningsdifferenser		338	675
Balanserad vinst inklusive årets resultat		17 785	14 760
Summa eget kapital		22 452	19 257
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 32	17 977	16 052
Uppskjuten skatteskuld	14	2 476	2 018
Finansiella derivat	18	118	119
Leasingskuld		394	370
Övriga långfristiga skulder	19	145	94
Summa långfristiga skulder		21 110	18 653
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	1 851	1 385
Leverantörsskulder		42	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	737	545
Övriga skulder		430	294
Summa kortfristiga skulder		3 060	2 243
Summa skulder		24 170	20 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 622	40 154



Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2020 omfattade fastighetsbeståndet 673 (553) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 480 000 (3 022 000) kvadratmeter. 98 % av värderingsobjekten har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut. Övriga fastigheter har förvärvats i december 2020 och således anses förvärvspriset motsvara marknadsvärdet. Förändringen av fastigheternas redovisade värde förklaras i not 13.

Andelar i joint venture och intresseföretag om 5 945 (4 939) miljoner kronor består av aktier i Hemsö Intressenter AB, Söderport Holding AB, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, NP3 Fastigheter AB samt Fastighetsbolaget Emilshus 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 186 (159) miljoner kronor består främst av periodiserade hyresrabatter.

Övriga fordringar om 121 (146) miljoner kronor består främst av fordringar avseende mervärdesskatt, inkomstskatt och fastighetsskatt.

Sagax finansiella placeringar om 738 (405) miljoner kronor bestod huvudsakligen av börsnoterade aktier i Nyfosa AB.

Kassa och bank uppgick till 24 (86) miljoner kronor vid årsskiftet. Utöver dessa medel hade Sagax totalt 4 343 (3 652) miljoner kronor i outnyttjade lånelöften vid årsskiftet. Total disponibel likviditet uppgick till 4 367 (3 738) miljoner kronor. Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 1 081 (1 192) miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2020 till 22 452 (19 257) miljoner kronor, en ökning med 3 195 miljoner kronor under 2020. Förändringen förklaras av totalresultat 2020 om 3 374 miljoner kronor, nyemissioner om 528 miljoner kronor efter transaktionskostnader samt aktieutdelning och incitamentsprogram om totalt -706 miljoner kronor. Förändringar av eget kapital redovisas på [sidan 73](#).

Långfristiga skulder

Koncernens räntebärande skulder beskrivs i not 17. De räntebärande skulderna har under året ökat främst till följd av fastighetsinvesteringar. Valutakursförändringar medförde att skulderna minskade med -750 (124) miljoner kronor under 2020.

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 2 476 (2 018) miljoner kronor i balansräkningen. Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 1 026 (1 927) miljoner kronor vid årets slut.

Sagax räntederivat består endast av räntetak och nominella ränteswappar. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -118 (-119) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivaten bruttoredovisas i balansräkningen med en fordran om 0 (0) miljoner kronor och en skuld om 118 (119) miljoner kronor. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar redovisat resultat och eget kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad.

Kortfristiga skulder

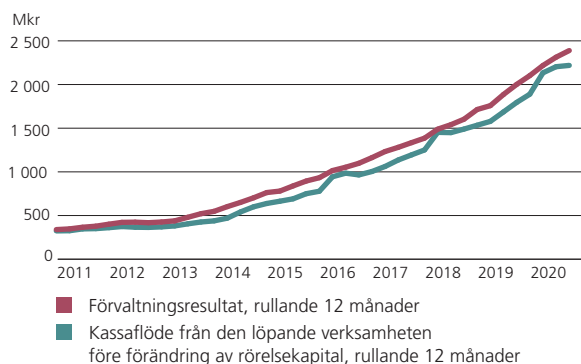
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 851 (1 385) miljoner kronor, varav 1 081 (1 192) miljoner kronor utgjordes av företagscertifikat. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter bestod vid årsskiftet främst av förutbetalda hyresintäkter samt upplupna räntekostnader.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2 219 (1 795) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint venture och intresseföretag under 2020 delvis återinvesterats i dessa verksamheter och att endast erhållen utdelning påverkar kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 314 (16) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -5 543 (-3 051) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 2 950 (1 252) miljoner kronor varav 3 095 (1 588) miljoner kronor netto till följd av refinansiering av investeringar och amorteringar. Sammantaget har likvida medel förändrats med -62 (13) miljoner kronor, se kassaflödesanalys på [sidan 72](#).

Förvaltningsresultat och kassaflöde





Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2020	2019
Resultat före skatt		4 330	4 627
Värdeförändringar på finansiella instrument		-228	-889
Värdeförändringar på fastigheter		-1 244	-1 261
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag		-1 033	-917
Utdelning från joint venture och intresseföretag		424	281
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter		47	42
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-21	-14
Betald skatt		-55	-74
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 219	1 795
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		77	-4
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		260	48
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 557	1 839
Förvärv av fastigheter		-5 585	-2 836
Försäljning av fastigheter		1 426	1 413
Investeringar i befintliga fastigheter		-666	-707
Förvärv av börsnoterade aktier		-256	-64
Förvärv av finansiella instrument		-7	-503
Förvärv av joint venture och intresseföretag		-260	-178
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag		-150	-150
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-41	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-10	-25
Minskning av övriga anläggningstillgångar		6	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 543	-3 051
Emission av D-aktier		508	198
Emission av B-aktier incitamentsprogram		20	11
Utbetald utdelning till aktieägare		-679	-560
Incitamentsprogram		-9	-2
Upptagna lån		7 886	7 322
Amorterade lån		-4 791	-5 734
Förtida lösen av finansiella derivat		-8	-
Ökning av övriga långfristiga skulder		1	-
Minskning av övriga långfristiga skulder		-	-11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 926	1 224
Årets kassaflöde		-60	12
Kursdifferens i likvida medel		-2	1
Förändring av likvida medel		-62	13
Likvida medel vid periodens ingång		86	73
Likvida medel vid periodens utgång		24	86



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 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 2019	776	3 046	675	14 760	19 257
Aktieutdelning	–	–	–	–697	–697
Emission av D-aktier	32	481	–	–	513
Transaktionskostnader	–	–5	–	–	–5
Emission B-aktier incitamentsprogram	–	–	–	20	20
Incitamentsprogram	–	–	–	5	5
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Totalresultat januari–december 2020	–	–	–337	3 711	3 374
Eget kapital 31 december 2020¹⁾	808	3 522	338	17 785	22 452

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



Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 589 (343) miljoner kronor. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 57 (55) miljoner kronor och från joint venture till 19 (18) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning.

Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier och andelar i dotterbolag eller i joint venture samt fordringar på koncernföretag. Moderbolagets tillgångar uppgick till totalt 23 453 (19 961) miljoner kronor varav fordringar på koncernföretag utgjorde 15 323 (13 124) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till –121 (–174) miljoner kronor. 2 816 (847) miljoner kronor investerades netto under 2020 dels genom kapitaltillskott, dels genom utlåning till koncernföretag och joint venture. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 2 965 (941) miljoner kronor under året. Moderbolagets kassaflödesanalys presenteras på [sidan 76](#).

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2020	2019
Nettoomsättning	27	77	73
Administrationskostnader	5, 6, 21	–94	–89
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		–17	–16
Resultat från andelar i koncernföretag	11	511	258
Resultat från andelar i joint venture		85	64
Finansiella intäkter	7	434	616
Finansiella kostnader	8	–475	–673
Resultat före bokslutsdispositioner		538	249
Periodiseringsfond		0	–7
Erhållna/lämnade koncernbidrag		52	104
Resultat före skatt		591	347
Skatt på årets resultat	12	–2	–4
Årets resultat		589	343

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2020	2019
Årets resultat	589	343
Övrigt totalresultat	0	–
Årets totalresultat	589	343



Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	1	2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	7 449	6 337
Andelar i joint venture	23	585	435
Fordringar på koncernföretag	25	1 654	1 627
Finansiella fordringar	15	0	4
Summa anläggningstillgångar		9 690	8 404
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	25	13 669	11 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	45	41
Övriga fordringar		48	16
Kassa och bank	32	0	1
Summa omsättningstillgångar		13 762	11 556
SUMMA TILLGÅNGAR		23 453	19 961
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	28		
Aktiekapital		808	776
Reservfond		121	121
Summa bundet eget kapital		929	897
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 708	2 581
Balanserat resultat		1	0
Årets resultat		589	343
Summa fritt eget kapital		3 298	2 924
Summa eget kapital		4 227	3 821
Obeskattade reserver		30	30
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	10 673	7 868
Långfristiga skulder till koncernföretag	26	3 554	3 423
Uppskjuten skatteskuld	14	4	3
Kortfristiga räntebärande skulder	17	1 148	1 295
Kortfristiga skulder till koncernbolag	26	3 514	3 223
Leverantörsskulder		1	0
Övriga skulder		145	134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	157	164
Summa skulder		19 196	16 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 453	19 961



Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2020	2019
Resultat före skatt		591	347
Ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-511	-252
Koncerninterna ränteintäkter		-433	-349
Koncerninterna räntekostnader		172	121
Bokslutsdispositioner		-	7
Orealiserade valutakursdifferenser		50	-16
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		17	-24
Betald skatt		-8	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-121	-174
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-23	12
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		-7	67
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-151	-95
Andelar i koncernföretag		-601	-393
Fordringar på koncernföretag		-2 069	-303
Kapitaltillskott till joint venture		-150	-150
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-	-1
Minskning av övriga anläggningstillgångar		4	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 816	-847
Nyemission av aktier		527	209
Utbetald utdelning till aktieägare		-679	-560
Incitamentsprogram		-14	-6
Upptagna lån		4 409	1 296
Amorterade lån		-1 401	-3 159
Skulder till koncernföretag		131	3 166
Minskning av övriga långfristiga skulder		-8	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 965	941
Årets kassaflöde		-1	-1
Likvida medel vid årets ingång		1	2
Likvida medel vid årets utgång		-	1



Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 28	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
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
Emission av D-aktier		32	–	481	513
Transaktionskostnader		–	–	–5	–5
Fondemission av A- och B-aktier		–	–	–	–
Emission B-aktier incitamentsprogram		–	–	20	20
Aktieutdelning		–	–	–697	–697
Inlösen incitamentsprogram 2017-2020		–	–	–14	–14
Årets resultat 2020		–	–	589	589
Eget kapital 31 december 2020		808	121	3 298	4 227



Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2020 har godkänts av styrelsen för publicering den 13 april 2021. Bokslutskommuniké presenterades den 8 februari 2021. 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 5 maj 2021.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Allmänt

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) fastställda av International Accounting Standards Board (IASB). 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 2020. 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. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för året. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och som förändring av reserver i koncernens eget kapital. Ackumulerade omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder 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. Sagax har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att förvärv av ett 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.

Samarbetsarrangemang

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna som har gemensamt bestämmande inflytande har rätt till netto-tillgångarna. Intressebolag är bolag över vilka ägarbolaget har ett betydande inflytande och som vare sig är dotterbolag eller ett joint venture. Andelarna i joint venture och intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelar initialt redovisas till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter med koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultatet ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i koncernens övrigt totalresultat. Utdelningar från joint venture och intressebolag redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. Om koncernens andel av förlusterna i ett joint venture eller intressebolag överstiger innehavet i detta bolag samt, i förekommande fall långfristiga fordringar på bolaget som utgör en del av koncernens nettoinvestering, redovisar koncernen endast förluster om koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort utbetalningar å bolagets vägnar.

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. Koncernen redovisar sina tillgångar och skulder inklusive sin andel av alla gemensamma tillgångar och skulder samt sina intäkter och kostnader från en gemensam verksamhet samt sin andel av verksamhetens gemensamma intäkter och kostnader.

KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

IFRS 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 32, Finansiell riskhantering.

När Sagax förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. En rörelse består av resurser och processer som tillämpas på dessa resurser och som kan resultera i produktion. Ett förvärv av en sådan verksamhet 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. Även förvärv som uppfyller det frivilliga koncentrationstestet, som innebär en förenklad bedömning av om det verkliga värdet på de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av tillgångar, kan klassificeras som tillgångsförvärv. Alla koncernens bolagsförvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

Sagax verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från den löpande förvaltningen, det vill säga 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 relevant förståelse av verksamheten har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta. Redovisning av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster och en upplysningsrad, benämnd *varav förvaltningsresultat*, har infogats i rapporten.

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

Att fastställa vissa tillgångars redovisade värde kräver uppskattning av effekterna av osäkra framtida händelser.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värdering kräver en uppskattning 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 av kostnadsskäl samt fastigheter som förvärvats i nära anslutning till balansdagen som värderas till anskaffningskostnad. De värderingar och antaganden som gjorts beskrivs särskilt 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.

Mot bakgrund av de beslut som Skatteverket fattat avseende koncernbolaget Firethorne AB är bedömning av värde på uppskjuten skattefordran kopplad till underskottsavdrag en bedömning som styrelsen gjort. För ytterligare information se not 12.

ÄNDRADE REDOVISNINGSGREGLER, IFRS

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

Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2020

En ändring av IFRS 3 Rörelseförvärv antogs av EU under 2020 avseende definitionen av ett rörelseförvärv. Ändringen innebär

bland annat att om det verkliga värdet på de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av tillgångar, så kallade koncentrationstestet, kan företaget klassificera det som ett tillgångsförvärv utan ytterligare bedömningar. Därutöver har definitionen av en rörelse förtydligats.

Ett antal nya och ändrade standarder tillämpas för första gången 2020 utan någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2020

Det föreligger ingen förändring av redovisningsstandarder som är tillämplig efter 2020 som har en väsentlig påverkan på Sagax redovisning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2020 har inte påverkat Sagax redovisning och rapportering i väsentlig omfattning.

KLASSIFICERING

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

RAPPORTERING FÖR SEGMENT

Företagets interna rapporteringsrutiner är främst baserat på den geografiska uppdelningen av marknaden vilken speglar bedömda marknadsrisker. Segmentsindelningen motsvarar koncernens interna rapporteringsstruktur 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 IFRS 16. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv benämns operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. Ersättningar för fastighetsskatt ses som en integrerad del av hyresavtalet och redovisas som hyresintäkter vilket även gäller för ersättningar avseende exempelvis uppvärmning och elektricitet eftersom Sagax kontrollerar leverantörsrelationen. 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.

Övriga intäkter utgörs huvudsakligen av ersättningar från hyresgäster avseende förtida avflyttningar eller bristfälligt underhåll, försäkringsersättningar och ersättningar från elbolag vid leverans av egenproducerad el vilka samtliga redovisas enligt IFRS 15. Statliga bidrag för el producerad av solcellspaneler redovisas också som övriga intäkter i enlighet med IAS 20.



1 NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

KOSTNADER

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av börsnotering. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration. Även 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 aktiveras i koncernens balansräkning. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

Till finansiella kostnader hänförs även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser. Orealiserade värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar ej redovisade finansiella intäkter eller kostnader. 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. För redovisning av incitamentsprogram, se eget kapital.

Pensioner

Koncernens anställda omfattas av olika avgiftsbestämda pensionsplaner. Utöver fastställda avgifter till fristående företag har Sagax inga ytterligare förpliktelser. Sagax har inga andra åtaganden efter avslutad anställning.

EGET KAPITAL

Samtliga stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier redovisas som aktiekapital. Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader. Om dessa aktier senare avyttras redovisas erhållna belopp i eget kapital.

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

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.

Resultat per stamaktie

Resultat per stamaktie av serie A och B definieras som resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier av serie A och B efter

att hänsyn tagits till stamaktier av serie D och preferensaktiernas del av resultatet för perioden, se även not 28.

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

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att resultat före skatt 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 samtliga 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 har som princip att låta oberoende värderingsinstitut värdera samtliga förvaltningsfastigheter som inte förvärvats i nära anslutning till bokslutet då istället förvärvspriset anses motsvara verkligt värde eller fastigheter som omfattas av överenskommelse om försäljning vilka värderas 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.

Nettoreultat 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.

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 görs linjärt för att fördela anskaffningsvärde, minskat med det beräknade restvärdet, över den beräknade nyttjandeperioden. För maskiner och inventarier är nyttjandeperioden 5 år. För förbättningsutgifter på annans fastighet och nyttjanderättstillgångar görs avskrivningar över den kortaste av nyttjandeperioden eller leasingperioden.

**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 utsläcks.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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.

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

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

Övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. Här innefattas räntederivatinstrument, börsnoterade aktier, konvertibelt skuldebrev samt optioner. Verkligt värde fastställs för börsnoterade aktier med noterade kurser i enlighet med nivå 1 i värderingshierarkin i IFRS 13, med indirekt eller direkt observerbara indata enligt nivå 2 för räntederivat och med icke observerbara indata enligt nivå 3 för konvertibelt skuldebrev samt option avseende Hemsö Intressenter AB.

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

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

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. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen.

I rapporten över finansiell ställning redovisas räntederivat som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i konanter.

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.

INKOMSTSKATT

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 realiseras. I Sagax föreligger temporära skillnader avseende fastig-



1 NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

heter, 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.

Om förvärvet är ett rörelseförvärv (Business Combination) redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkligt värde enligt förvärvsanalys och skattemässigt restvärde.

Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas ingen uppskjuten skatt vid skillnad enligt ovan 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 leasingkulld för tomt-rättsavtal

utifrån premisen 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 leasingkulld baserat på avtalens löptid. Hyran fördelas i resultaträkningen mellan avskrivningar och finansiella kostnader.

MODERBOLAGET

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

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot 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.

Fordringar i moderbolaget på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Kreditreserveringar har bedömts uppgå till oväsentliga belopp.

Utdelningar från joint venture och intressebolag redovisas som finansiell intäkt.



NOT 2 Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2020 uppgick till 2 898 (2 581) miljoner kronor. De ökade hyresintäkterna 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 kundrelationer 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 5,1 (5,5) 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 1 813 (1 724) hyresavtal med cirka 1 200 (1 200) hyresgäster. I tabellen här intill 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 159 (135) miljoner kronor.

Förfalloår	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
		Mkr	Andel
2021	461 000	390	14 %
2022	391 000	374	13 %
2023	360 000	341	12 %
2024	269 000	288	10 %
2024	548 000	375	13 %
>2025	1 282 000	1 098	39 %
Summa	3 312 000	2 865	100 %

Avtalade framtida hyresintäkter	2020-12-31	2019-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	2 693	2 477
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	7 343	6 754
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	4 690	5 083
Summa	14 726	14 312

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Kontrakterad årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel			
> 2 %	241	8 %	3	80	10
1–2 %	322	11 %	8	40	6
< 1 %	2 302	80 %	1 802	1	5
Totalt	2 865	100 %	1 813	2	5



NOT 3 Redovisning av koncernens marknadsområden

	Stockholm		Helsingfors		Nederländerna		Paris		Finland universitetsstäder	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Intäkter										
Hysesintäkter	671	657	593	581	291	212	299	242	335	317
Övriga intäkter	1	6	5	15	3	–	2	5	–	1
Fastighetskostnader	–108	–120	–130	–128	–30	–22	–76	–66	–72	–68
Driftnetto	565	542	469	468	263	190	225	181	263	249
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	324	362	64	65	411	277	159	223	40	52
Realiserade värdeförändringar ¹⁾	–3	–	–	–12	–17	–	–	–1	2	–3
Värdeförändringar relaterade till joint venture										
Skatt joint venture										
Aktuell skatt										
Uppskjuten skatt										
Totalavkastning	886	904	532	521	657	467	384	404	305	298
Förvaltningsfastigheter	10 552	9 840	6 771	6 708	4 262	2 982	3 465	2 919	3 180	3 148
Likvida medel	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<i>Ofördelade poster:</i>										
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa tillgångar	10 552	9 840	6 771	6 708	4 262	2 982	3 465	2 919	3 180	3 148
Fastighetskrediter	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<i>Ofördelade poster:</i>										
Uppskjuten skatteskuld	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa skulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Koncernens egna kapital	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa skulder och eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga upplysningar										
Investeringar i fastigheter	297	302	237	206	56	16	22	125	28	23
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>										
Orealiserade värdeförändringar	324	362	64	65	411	277	159	223	40	52
Resultat från joint venture	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	324	362	64	65	411	277	159	223	40	52

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

2) Jämförelsetalen har räknats om. Från 2020 redovisas Madrid & Barcelona som separata segment, tidigare redovisat i Övriga Europa.



Madrid & Barcelona ²⁾		Sverige, övrigt		Finland, övrigt		Övriga Europa		Ofördelade poster		Summa Koncernen	
2019	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
101	10	151	195	231	233	225	134	–	–	2 898	2 581
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	10	27
–14	–	–7	–10	–22	–23	–19	–10	–32	–25	–512	–475
87	10	144	185	209	210	206	124	–32	–25	2 397	2 133
236	54	51	16	–1	179	–9	74	–	–	1 274	1 301
–1	–	–	–14	–11	–13	–	1	–	–	–30	–40
322	63	194	187	196	376	197	199	–32	–25	3 641	3 393
1 813	888	1 886	1 828	2 527	2 634	3 093	1 676	–	–	37 548	32 625
–	–	–	–	–	–	–	–	24	86	24	86
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	9 050	7 442	9 050	7 442
1 813	888	1 886	1 828	2 527	2 634	3 093	1 676	9 074	7 528	46 622	40 154
–	–	–	–	–	–	–	–	19 828	17 437	19 828	17 437
–	–	–	–	–	–	–	–	2 476	2 018	2 476	2 018
–	–	–	–	–	–	–	–	1 866	1 441	1 886	1 441
–	–	–	–	–	–	–	–	24 170	20 896	24 170	20 896
–	–	–	–	–	–	–	–	22 452	19 257	22 452	19 257
–	–	–	–	–	–	–	–	46 622	40 154	46 622	40 154
1	–	7	2	14	31	3	3	–	–	666	707
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
236	54	51	16	–1	179	–9	74	228	889	1 498	2 190
–	–	–	–	–	–	–	–	1 033	917	1 033	917
–	–	–	–	–	–	–	–	–511	–416	–511	–416
236	54	51	16	–1	179	–9	74	750	1 390	2 020	2 691

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 2020 och 2019.

NOT 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2020 till 512 (474) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt samt indirekta kostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Sagax hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Sagax har även tecknat så kallade triple netavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla 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 2020 till 232 (222) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 79 (84) miljoner kronor.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgift Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 76 (79). Tomträttsavgälder inklusive arrendavgifter uppgick under år 2020 till 26 (24) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad.

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 fastighets-skatterna kommunala och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Sagax fastigheter är skatten i Finland mellan 0,41 och 1,9 % 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 fastställs lokalt och uppgår till mellan 0,4 och 1,17 % av fastighetsvärdena.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 141 (121) miljoner kronor under 2020.

ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningkostnader och förvaltningskostnader. Kostnaderna uppgick under 2020 till 60 (47) miljoner kronor.

NOT 5 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Antal anställda				
Medelantal anställda	72,4	63,4	33,2	29,8
– varav män	42,3	36,6	16,8	16,8
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	10,6	9,0	10,6	9,0
– varav tantiem och bonus	2,5	2,5	2,5	2,5
Övriga anställda	68,2	63,9	28,0	28,2
Summa	78,8	72,9	38,6	37,2
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	4,5	4,0	4,5	4,0
– varav pensionskostnader	0,8	0,8	0,8	0,8
Övriga anställda	19,8	18,9	11,2	11,6
– varav pensionskostnader	8,3	7,8	3,7	3,3
Summa	24,3	22,9	15,7	15,6

STYRELSE OCH VD

Under år 2020 hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 3 (3) ledande befattningshavare varav 1 (1) kvinna. Koncernledningen består av VD, finanschef och ekonomishef.

Till VD har under år 2020 utbetalats 4,3 (4,2) miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 (5) tusen kronor och 1,1 (1,1) miljon kronor i bonus för verksamhetsåret 2019. Under 2020 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 2021 har avtalats om att VD erhåller 1,1 miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2020.

VD:s ersättning för 2021 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 (1,1) miljoner kronor utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 6 maj 2020. Därav har styrelsens ordförande erhållit 330 (330) tusen kronor och övriga 4 (4) ej anställda ledamöter 180 (180) 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 ekonomishef.

Till finanschef och ekonomishef har det under 2020 utgått sammanlagt 5,2 (5,1) miljoner kronor i lön, inklusive 1,4 (1,4) 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 3,9 miljoner kronor per år i fast ersättning för övriga ledande befattningshavare samt med en rörlig ersättningsdel för 2021. Den rörliga ersättningsdelen kan maximalt uppgå till 1,5 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 2018-2021, 2019-2022 respektive 2020-2023. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier av serie B i juni 2021, juni 2022 respektive juni 2023. Teckningskurserna motsvarar Sagaxaktiens betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod. Totalt innehade medarbetare vid årsskiftet 1 186 040 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,6 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Under 2020 emitterade Sagax 288 119 stamaktier av serie B med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner. Därutöver återköptes 122 590 teckningsoptioner med anledning av incitamentsprogrammet 2017-2020 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 14 miljoner kronor.

Personalen förvärvade 601 687 teckningsoptioner för totalt 5,8 miljoner kronor under 2020. 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 2020.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget.

SJUKFRÅNVARO 2020

Sjukfrånvaron under 2020 uppgick till 0,7 % (0,9 %), varav andelen långtidssjukskrivna var 0 % (0 %). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas nedan.

Ålder	Sjukfrånvaro
20-29	0,49 %
30-49	0,81 %
50>	0,45 %
Kön	Sjukfrånvaro
Män	0,58 %
Kvinnor	0,92 %

NOT 6 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	5,1	3,8	0,5	0,5
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,6	0,3	0,5	0,1
Andra konsulttjänster från revisionsbyrå	0,0	0,2	0,0	0,2
Summa	5,7	4,3	1,0	0,8

NOT 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter dotterbolag	–	–	433	348
Ränteintäkter	38	2	–	–
Utdelningar från börsnoterade aktier	2	18	–	–
Övriga finansiella intäkter	0	–	1	268
Summa	39	20	434	616

Koncernens ränteintäkter härrör främst från räntebärande konvertibla skuldebrev samt börsnoterade obligationer. Moderbolagets övriga finansiella intäkter 2019 avser valutakursvinster på fordringar.

NOT 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	388	353	204	209
Avskrivningar på periodiserade upplåningsutgifter	47	42	18	24
Outnyttjade lånelöften	22	25	10	11
Räntekostnader till dotterbolag	–	–	172	121
Valutakursförluster	–	–	68	279
Aktiverade ränteutgifter	–6	–3	–	–
Övriga finansiella kostnader	4	29	3	28
Summa	455	446	475	673

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

I moderbolagets räntekostnader om 204 (209) miljoner kronor ingick 197 (202) miljoner kronor som var direkta räntekostnader för upptagna lån.

I koncernens räntekostnader om 388 (353) miljoner kronor ingick 355 (317) miljoner kronor som var direkta räntekostnader för upptagna lån, exklusive räntekostnader hänförliga till räntederivat. Finansiella kostnader räntekomponent leasing uppgick till 26 (24) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen tomträttsavgälder.

NOT 9 Leasingkostnad – tomträttsavgäld

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	21	23
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	80	77
Förfaller till betalning senare än 5 år	462	398
Summa	563	498

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 76 (79) fastigheter upplåtna med tomträtt vid utgången av 2020 i Sverige, Finland och Nederländerna och kostnaderna uppgick till 23 (23) 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	
	2020	2019
<i>Förvaltningsresultat:</i>		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	19	2
Hemsö Intressenter AB	223	218
NP3 Fastigheter AB	104	33
Söderport Holding AB	217	188
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	1	–
Summa	565	441
<i>Värdeförändringar på fastigheter:</i>		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	4	–
Hemsö Intressenter AB	357	279
NP3 Fastigheter AB	78	–
Söderport Holding AB	296	416
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	24	–
Summa	759	695
<i>Värdeförändringar på finansiella instrument:</i>		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	–	–
Hemsö Intressenter AB	–17	–10
NP3 Fastigheter AB	3	–
Söderport Holding AB	–5	5
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	–	–
Summa	–18	–5
<i>Skatt:</i>		
Fastighetsbolaget Emilshus AB	–4	0
Hemsö Intressenter AB	–119	–89
NP3 Fastigheter AB	–39	–7
Söderport Holding AB	–104	–118
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	–7	–
Summa	–272	–214

NOT 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020	2019
Resultatandelar från kommanditibolag	3	4
Resultat vid försäljning av dotterbolag	0	148
Utdelning från dotterbolag	508	106
Summa	511	258

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

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

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands på balansdagen beslutade skattesats för kommande år. Sagax franska verksamhet är av franska skattemyndigheten klassificerad som SIIC regime. Sagax spanska verksamhet har ansökt om klassificering som SOCIMI. Särskilt för dessa associationsformer är att ingen inkomstskatt betalas, utan beskattning sker på annat vis, bl.a via fastighets-skatt och skatt på utdelningar. I tabellen för avstämning av redovisad skatt ingår effekten av detta i beloppet för "skillnad i utländska skattesatser".

Skatteverket har 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 det fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till –156 miljoner kronor.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen	Moderbolaget
	2020	2020
Aktuell skattekostnad:		
Beräknad skattekostnad	–108	–2
Skatt till följd av ändrad taxering	–	–
Summa aktuell skatt	–108	–2

Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:

Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	–0	–
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	–182	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella instrument	–13	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	–317	–
Summa uppskjuten skatt	–511	–
Totalt redovisad skattekostnad	–619	–2



NOT 12 Skattekostnad, forts.

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

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	4 330	4 627	591	249
Återläggning resultat från joint venture ¹⁾	-1 033	-917	-	-
Resultat före skatt exklusive joint venture	3 297	3 710	591	249
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 21,4 %	-705	-794	-126	-53
Skillnad i utländska skattesatser	137	85	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-8	-2	-7	-27
Ej skattepliktiga intäkter	38	164	127	41
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	1	1	1	1
Upplösning av tidsbestämda underskott	-120	-10	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	28	4	3	32
Skatt till följd av ändrad taxering	0	2	-	3
Skatt vid fastighetsförsäljningar	3	27	-	-
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	7	6	-	-
Redovisad skatt	-619	-516	-2	-4

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

NOT 13 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändring	Koncernen	
	2020	2019
Redovisat ingående värde	32 625	29 024
Förvärv av fastigheter	5 585	2 836
Investeringar i befintligt bestånd	666	707
Bokfört värde sålda fastigheter	-1 456	-1 453
Valutaomräkningseffekt	-1 146	209
Värdeförändring	1 274	1 301
Redovisat värde 31 december	37 548	32 625

MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomt-rätter uppgår till 37 548 (32 625) miljoner kronor. 129 (139) miljoner kronor av fastighetsvärdet avsåg 16 (17) fastigheter ägda i gemensamma verksamheter (joint operations) i Finland. Valutakurseffekter svarar för -1 146 (209) miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 1 euro motsvarade 10,04 (10,43) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,35 (1,40) kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 274 (1 301) miljoner kronor. Vid beräkning av verkligt värde beaktas ett stort

antal parametrar. 98 % av värderingsobjekten har värderats externt per 31 december 2020. Övriga fastigheter har förvärvats i december 2020 och således anses förvärvspriset motsvara marknadsvärdet. På följande sida redogörs för värderingsmetodik och generella förutsättningar. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning 2020 uppgick till 6,3 % (6,4 %) i förhållande till marknadsvärdet vid årets utgång.

Under 2020 uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 1 274 miljoner kronor enligt följande:

Belopp i miljoner kronor	2020	2019
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	485	674
Avflyttningar/Omförhandlingar	-364	-337
Allmän marknadsförändring	1 154	965
Totalt	1 274	1 301

Beräkning av direktavkastning	2020-12-31	2019-12-31
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	2 397	2 133
Återläggning av tomträttsavgäld	-25	-24
Innehavsjustering för förvärv och försäljningar	57	10
Valutaomräkning till balansdagskurs	-67	-19
Justerat driftnetto	2 362	2 100
Bokfört värde fastigheter	37 548	32 625
Direktavkastning, %	6,3	6,4

NOT 13 Förvaltningsfastigheter, forts.

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Gjutmästaren 8	Stockholm, Sverige	19 200
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	64 000
Inteckningen 5	Lund, Sverige	23 800
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	94 000
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Kaapelitie 4	Uleåborg, Finland	67 600
Karaportti 8	Esbo, Finland	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	61 900
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Tikkurilantie 5	Vanda, Finland	62 300
Totalt		513 100

VÄRDERINGSMETODIK

Värderingarna genomförs i Sverige enligt RICS och IVSC:s rekommendationer. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt, 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

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara indata som aktuella hyresavtal, marknadshyror, faktiska utfall för drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader samt icke observerbara indata som avkastningskrav och framtida vakansnivåer.

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 beaktar marknadsplåge, hyresnivå, annan användning och långsiktig vakansgrad för varje fastighet.

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 2021 uppgick till 2 385 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 2 344 miljoner kronor som Sagax redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2021 justerat för tomträttsavgifter. Det driftnetto vilket värderingsmännen baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter 2011-2020

År	Värdeförändring ¹⁾	KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
2011	129 Mkr	1,6 %	2,6 %
2012	134 Mkr	1,5 %	0,7 %
2013	136 Mkr	1,3 %	0,5 %
2014	436 Mkr	3,3 %	0,2 %
2015	677 Mkr	4,5 %	0,0 %
2016	1 306 Mkr	7,1 %	0,7 %
2017	1 113 Mkr	5,0 %	1,4 %
2018	1 265 Mkr	4,8 %	1,6 %
2019	1 301 Mkr	4,2 %	1,5 %
2020	1 274 Mkr	3,6 %	0,4 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

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

Kort om Sagax fastighetsvärderingar

Verkligt värde	37 548 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 %
Drifts- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter
Kalkylränta kassaflöde	4,6-16,0 %. Vägt genomsnitt 7,4 %
Kalkylränta restvärde	4,6-16,0 %. Vägt genomsnitt 7,7 %
Direktavkastningskrav	4,0-14,0 %. Vägt genomsnitt 6,5 %

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RELATIVT INFLATION

Ovanstående 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.

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



NOT 13 Förvaltningsfastigheter, forts.

från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livs-cykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (4,6–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,6–16,0 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (4,0–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den 31 december 2020 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 7,4 % (7,7 %) respektive 7,7 % (8,1 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,5 % (6,6 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 37 548 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,5 %, en kalkylränta om 7,4 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 7,7 % 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.

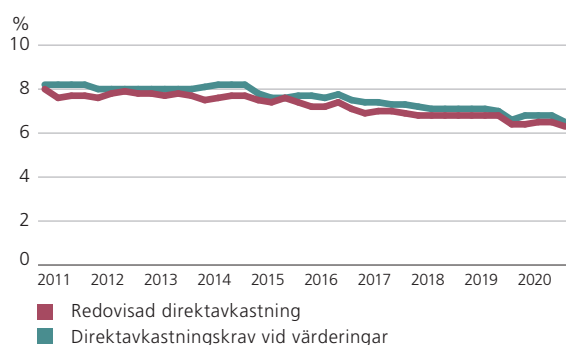
Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Värdeförändring	
		2020	2019
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-979/+1 053	-830/+931
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-896/+921	-763/+803
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 432/-1 427	+1 207/-1 221
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-234/+235	-216/+206

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Kalkylräntor och direktavkastningskrav

Vägda genomsnitt	Kalkylränta kassaflöde		Kalkylränta restvärde		Direktavkastningskrav	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Marknadssegment						
Stockholm	7,2 %	7,6 %	7,2 %	7,6 %	5,4 %	5,7 %
Helsingfors	8,0 %	8,3 %	8,4 %	8,8 %	6,5 %	6,8 %
Nederländerna	6,5 %	6,3 %	6,5 %	6,3 %	7,0 %	7,1 %
Paris	7,5 %	8,3 %	7,5 %	8,3 %	6,4 %	6,9 %
Finland, universitetsstäder	8,6 %	8,7 %	9,4 %	9,7 %	7,4 %	7,7 %
Madrid & Barcelona	7,4 %	7,6 %	7,4 %	7,6 %	6,3 %	6,3 %
Sverige, övrigt	8,4 %	8,7 %	8,4 %	8,7 %	6,6 %	6,8 %
Finland, övrigt	7,3 %	7,3 %	9,1 %	9,2 %	7,1 %	7,2 %
Övriga Europa	6,6 %	6,7 %	6,8 %	6,9 %	8,9 %	7,2 %
Vägt genomsnitt	7,4 %	7,8 %	7,7 %	8,1 %	6,5 %	6,6 %
Intervaller						
Marknadssegment						
Stockholm	4,6-9,9 %	4,9-10,2 %	4,6-9,9 %	4,9-10,2 %	4,9-8,0 %	5,0-8,0 %
Helsingfors	5,5-11,8 %	5,5-12,0 %	6,9-11,8 %	6,9-12,0 %	4,9-9,8 %	4,9-10,0 %
Nederländerna	5,1-9,2 %	5,1-8,4 %	5,1-9,2 %	5,1-8,4 %	5,8-9,1 %	5,8-9,4 %
Paris	5,0-11,0 %	5,5-12,5 %	5,0-11,0 %	5,5-12,5 %	4,0-7,8 %	4,5-9,0 %
Finland, universitetsstäder	5,5-14,0 %	5,5-14,0 %	7,9-14,0 %	8,0-14,0 %	5,9-12,0 %	6,0-12,0 %
Nederländerna	5,1-9,2 %	5,1-8,4 %	5,1-9,2 %	5,1-8,4 %	5,8-9,1 %	5,8-9,4 %
Madrid & Barcelona	6,3-10,0 %	7,3-10,0 %	6,3-10,0 %	7,3-10,0 %	5,8-7,0 %	6,0-7,0 %
Sverige, övrigt	7,1-11,3 %	7,3-11,4 %	7,1-11,3 %	7,3-11,4 %	5,2-9,3 %	5,2-9,3 %
Finland, övrigt	5,5-16,0 %	5,5-16,0 %	7,5-16,0 %	7,6-16,0 %	5,5-14,0 %	5,6-14,0 %
Övriga Europa	4,8-10,0 %	5,3-11,0 %	4,8-11,0 %	5,3-11,0 %	5,8-12,5 %	6,0-12,5 %
Vägt genomsnitt	7,4 %	7,8 %	7,7 %	8,1 %	6,5 %	6,6 %



NOT 13 Förvaltningsfastigheter, forts.

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

Savills

Savills värderar de svenska, franska, spanska och tyska fastigheterna och är ett av världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med 39 000 anställda på över 600 kontor i mer än 70 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 93 000 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 51 000 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 1 026 (1 927) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2020. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. Det finns även bortre tidsbegränsningar att beakta avseende underskott om 23 (665) miljoner kronor.

Moderbolaget hade den 31 december 2020 inga (–) skattemässiga underskottsavdrag.

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

Redovisad uppskjuten skatteskuld	Koncernen	
	2020	2019
Danmark	3	4
Finland	1 017	815
Nederländerna	177	110
Spanien	13	13
Sverige	1 159	970
Tyskland	108	106
Summa	2 478	2 018

Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld brutto redovisas nedan.

Uppskjuten skattefordran	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Finansiella instrument	–	–	–	–
Underskottsavdrag	211	393	–	–
Summa	211	393	–	–

Uppskjuten skatteskuld

Finansiella instrument	36	23	–	–
Temporära skillnader på fastigheter	2 623	2 358	4	3
Obeskattade reserver	30	30	–	–
Summa	2 689	2 411	4	3

Uppskjuten skatteskuld, netto	2 478	2 018	4	3
-------------------------------	-------	-------	---	---

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 14 944 (16 750) miljoner kronor.

NOT 15 Finansiella fordringar

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Konvertibelt skuldebrev	514	473
Obligation	37	30
Övriga långfristiga räntebärande fordringar	0	9
Övriga långfristiga fordringar	36	24
Summa	587	535

Se även not 18.

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	–	–	46	32
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	128	126	–	–
Upplupna hyresintäkter	11	8	–	–
Upplupna ränteintäkter	0	1	–	7
Övrigt	45	24	2	2
Summa	186	159	48	41

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 76 (82) miljoner kronor.

NOT 17 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	17 977	16 052	10 625	7 817
Företagscertifikat	1 081	1 192	1 081	1 192
Övriga räntebärande skulder, kortfristig del	770	193	70	102
Summa	19 828	17 437	11 776	9 111

De räntebärande skulderna utgjorde 43 % (43 %) av koncernens finansiering per 31 december 2020. De räntebärande skulderna består dels av sju icke-säkerställda börsnoterade obligationslån, dels av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter samt av ett icke-säkerställt certifikatprogram om 1 081 (1 192) miljoner kronor. Banklånen tillhandahölls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, HSBC, ING, Société Générale samt Danske Bank. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 19 904 (17 519) miljoner kronor varav motsvarande 15 403 (13 557) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2020 ökat främst till följd av fastighetsförvärv. De räntebärande skulderna har minskat med 750 miljoner kronor (ökat med 124 miljoner kronor föregående år) till följd av valutakursförändringar under året.

I enlighet med IFRS 9 har periodiserade upplåningsutgifter om 76 (82) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas följaktligen till 19 828 (17 437) 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 2020 redovisades totalt 47 (42) miljoner kronor som kostnad för periodiserade upplåningsutgifter.

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 18 053 (16 134) miljoner kronor motsvarande 91 % (92 %) av de totala räntebärande skulderna. Efter avdrag för periodiserade upplåningsutgifter redovisas långfristiga räntebärande skulder som 17 977 (16 052) miljoner kronor per årsskiftet.

De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 851 (1 385) miljoner kronor motsvarande 9 % (8 %) av Sagax räntebärande skulder. 1 081 (1 192) miljoner kronor i utestående företagscertifikat har i balansräkningen rubricerats som kort fristiga eftersom de alltid har en löptid som understiger ett år. Då certifikatens back up-faciliteter har en löptid överstigande ett år redovisas de dock som långfristiga i tabellen på [sidan 94](#) över Sagax kapitalbindning vid årsskiftet. Företagscertifikaten har emitterats av moderbolaget. Avtalsenliga amorteringar under 2021 uppgår till 41 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 arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 3,4 (3,8) år vid årets utgång.

Sagax hade börsnoterade obligationslån om totalt 14 698 (12 070) miljoner kronor utestående vid årsskiftet. Under 2020 emitterades obligationslån om 300 miljoner euro motsvarande 3 309 miljoner kronor. 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 den 31 december 2020.

Ej säkerställda obligationslån

Löptid	Belopp	Valuta	Räntevillkor
2017-2021	600	SEK	Stibor 3 månader + 2,25 % 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	405 ¹⁾	EUR	2,25 % fast räntekupong ²⁾
2020-2027	300	EUR	1,12 % fast räntekupong

1) Nominellt belopp uppgår till 400 miljoner euro.

2) 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 4 343 (3 738) miljoner kronor varav outnyttjade lånelöften om totalt 4 319 (3 652) miljoner kronor. Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 1 081 (1 192) 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 5 061 (4 984) miljoner kronor som står till Sagax förfogande, varav 5 025 (3 327) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB, Nordea, Swedbank, HSBC och ING om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 300 (357) miljoner kronor varav 223 (250) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Övriga lånelöften uppgick till 100 (100) miljoner kronor varav 100 (75) miljoner kronor var outnyttjade. Kostnaden för dessa lånelöften uppgick till 22 (25) miljoner kronor under 2020. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av lånelöfterna.

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

Lånens räntebindningsstruktur framgår av tabellen nedan.

Nettoskuld	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande skulder	19 904	17 519
Räntebärande tillgångar	-550	-511
Likviditet	-24	-86
Börsnoterade aktier	-2 140	-1 690
Nettoskuld	17 190	15 232

Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntnivåer och löptider. Räntetak om 3 894 miljoner kronor redovisas i tabellen till balansdagens räntnivå samt med förfall de år då respektive räntetak löper ut.

NOT 17 Räntebärande skulder, forts.

Sagax obligationer är börsnoterade. Marknadsvärdet översteg per 31 december upplupet anskaffningsvärde med 466 (388) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder löper i huvudsak med

kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde väsentligen överensstämmer med verkligt värde.

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2021	700	4 %
2022	1 637	8 %
2023	4 837	24 %
2024	5 019	25 %
2025	4 701	24 %
>2025	3 011	15 %
Summa	19 904	100 %

Genomsnittlig kapitalbindning var 3,4 (3,8) år.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2021	2 760	0,3 %	14 %
2022	1 253	3,0 %	6 %
2023	2 295	2,8 %	12 %
2024	5 235	1,9 %	26 %
2025	4 068	1,9 %	20 %
>2025	4 294	1,2 %	22 %
Summa/genomsnitt	19 904	1,8 %	100 %

Genomsnittlig räntebindning var 3,4 (3,5) år.

NOT 18 Finansiella instrument

Derivat	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Övervärden på finansiella derivat	0	1
Undervärden på finansiella derivat	-118	-119
Summa	-118	-119

Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2020	2019
Räntederivat	-6	-10
Börsnoterade aktier	77	594
Konvertibelt skuldebrev	23	-
Finansiellt instrument avseende joint venture	134	305
Summa	228	889

Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2020	2019
Räntederivat	1	-
Börsnoterade aktier	-	-
Summa	1	-

Resultateffekten år 2020 uppgick till 228 (889) miljoner kronor, varav 1 (0) miljoner kronor var realiserad värdeförändring.

Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens stängningskurs med orealiserad resultateffekt om 77 (594) miljoner kronor. Redovisat värde avseende börsnoterade aktier uppgick till 738 (405) miljoner kronor per 31 december 2020.

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 888 (754) miljoner kronor.

2019 investerade Sagax i det franska fastighetsbolaget Groupe BMG genom ett konvertibelt lån. Groupe BMG är ett fastighetsbolag inriktat på kommersiella fastigheter utanför Sagax marknader. Lånet har en löptid om fem år och Sagax har en rätt men inte en skyldighet att konvertera lånet till aktier efter

tidigast tre år. Konverteringsrätten kommer att få ett värde om Groupe BMG:s substansvärde ökar. Omvärderingen 2020 uppgick till 23 (0) miljoner kronor.

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. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid. Räntederivaten har marknadsvärderats i enlighet med värderingar från motparterna. Derivaten utgörs av nominella ränteswappar och räntetak. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea, 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 2020 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till -118 (-119) miljoner kronor.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 6 060 (6 261) miljoner kronor i nominellt belopp. Räntederivaten begränsade Sagax ränterisk vid årsskiftet och motsvarade 95 % (80 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. På följande sida redovisas derivatavtalen fördelade per motpart. Den vägda genomsnittliga räntenivån för räntederivaten uppgick till 1,6 %, men då inga av räntetaken vid årsskiftet hade en strikteräntenivå som påverkade den vägda genomsnittliga räntenivån för bolaget är det ränteswapparnas genomsnittliga vägda räntenivå om 1,4 % som påverkat koncernens redovisade räntenivå om 1,8 % vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 3,4 (3,5) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas därmed endast i begränsad omfattning av förändringar i det allmänna ränteläget.

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



NOT 18

Finansiella instrument, forts.

Derivatavtal 31 december 2020

	Antal		Nominella belopp		Andel		Genomsnittlig återstående löptid		Genomsnittlig räntenivå		Marknadsvärde	
Belopp i miljoner kronor	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nominella ränteswappar:												
Deutsche Pfandbriefbank	1	1	453	471	7 %	8 %	1,3	2,3	0,7 %	0,7 %	-9	-12
Nordea	4	2	838	654	14 %	10 %	5,2	4,3	0,6 %	1,4 %	-32	-34
Swedbank	1	1	246	256	4 %	4 %	2,0	3,0	0,5 %	0,5 %	-6	-6
SEB	1	1	629	629	10 %	10 %	7,9	5,9	1,7 %	2,2 %	-72	-68
Delsumma	7	5	2 166	2 009	36 %	32 %	4,9	4,2	1,0 %	1,4 %	-119	-119
Räntetak:												
Deutsche Pfandbriefbank	3	1	912	798	15 %	13 %	2,8	3,8	2,0 %	2,0 %	-	-
Danske Bank	1	1	216	224	4 %	4 %	3,5	4,5	0,8 %	0,8 %	-	-
ING	1	1	437	454	7 %	7 %	2,5	3,5	2,0 %	2,0 %	-	-
HSBC	1	1	371	386	6 %	6 %	0,7	1,7	1,3 %	1,3 %	-	-
Nordea	3	4	441	650	7 %	10 %	0,4	1,1	2,2 %	2,0 %	-	-
Société Générale	1	1	266	276	4 %	4 %	2,3	3,3	2,0 %	2,0 %	-	-
Swedbank	2	3	451	663	7 %	11 %	0,0	0,9	1,5 %	1,9 %	-	-
SEB	1	1	800	800	13 %	13 %	1,1	2,1	2,5 %	2,5 %	-	-
Delsumma	12	13	3 894	4 251	64 %	68 %	1,6	2,4	1,9 %	1,9 %	-	1
Summa	20	18	6 060	6 261	100 %	100 %	2,8	3,0	1,6 %	1,8 %	-118	-119
-varav avtal i svenska kronor	8	8	2 536	2 853	47 %	46 %	4,0	3,1	1,8 %	2,1 %	-100	-102
-varav avtal i euro	14	10	3 524	3 407	53 %	54 %	1,9	2,8	1,4 %	1,5 %	-18	-17

Räntederivat 31 december 2020

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2021	1 263	-	1,7 %
2022	1 253	-9	1,9 %
2023	2 045	-9	1,6 %
2024	216	0	0,8 %
2025	-	-	-
>2025	1 283	-100	1,3 %
Summa/genomsnitt	6 060	-117	1,6 %

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.

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 21 145 (18 862) miljoner kronor över återstående löptider. För jämförbarhet redovisas de beräknade likviditetsflödena per den 31 december 2020 respektive per den 31 december 2019.

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 motsvaras i allt väsentligt av marknadsvärdet vid årets utgång, se not 17.

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

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2020-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2021	19 904	-1 823	18 081	-325	-25	-2 173
2022	18 081	-1 660	16 421	-299	-21	-1 981
2023	16 421	-4 289	12 132	-263	-17	-4 568
2024	12 132	-5 019	7 113	-129	-17	-5 165
2025	7 113	-4 103	3 010	-52	-17	-4 172
>2025	3 010	-3 010	-	-34	-42	-3 086
Totalt		-19 904		-1 103	-138	-21 145



NOT 18 Finansiella instrument, forts.

Kategorisering av finansiella instrument

	Koncernen 2020-12-31		Koncernen 2019-12-31	
	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	–	0	–	1
Finansiellt instrument avseende joint venture	–	888	–	754
Hysesfordringar	123	–	124	–
Konvertibelt skuldebrev	–	514	–	473
Obligation	37	–	30	–
Börsnoterade aktier	–	738	–	405
Övriga fordringar	157	–	178	–
Likvida medel	24	–	86	–
Summa	341	2 141	419	1 632
Finansiella skulder				
Räntederivat	–	118	–	119
Räntebärande skulder	19 828	–	17 437	–
Leverantörsskulder	41	–	19	–
Övriga skulder	191	–	125	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	737	–	545	–
Summa	20 798	118	18 126	119

NOT 19 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner från hyresgäster	145	94	–	–
Summa	145	94	–	–

NOT 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen fastighets-skatt	24	24	–	–
Upplupna finansiella kostnader	228	193	138	110
Förutbetalda hyresintäkter	370	180	–	–
Övriga interimsskulder	115	148	19	16
Summa	737	545	157	126

NOT 21 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	17	11	6	6
Årets investeringar	17	6	–	0
Omklassificering till fastigheter	–	–	–	–
Summa	34	17	6	6
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	–7	–6	–5	–5
Årets avskrivningar	–1	–1	0	0
Summa	–8	–7	–5	–5
Bokfört värde	26	9	1	1

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier och anpassningar för Sagax kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam och Barcelona. För kontor, bilar och kontorsutrustning som Sagax leasar redovisas en nyttjanderättstillgång om 26 (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 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	1%	1	3	10
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	1	0
Sagax Euro MTN AB (publ)	559209-9690	Stockholm	100%	1 000	127	127
Sagax EURO MTN NL B.V.	KVK78311764	Rotterdam	100%	1	0	0
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	100%	1 000	713	713
Sagax Fastighet Egah Almqvist AB	559075-2720	Stockholm	100%	1 000	0	0
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	128
Sagax Projektutveckling AB	559029-0473	Stockholm	100%	1 000	0	0
Sagax Real Estate SL	B67228676	Barcelona	100%	75 000 000	796	392
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	100%	1 000	121	121
Sagax Stockholm 7 AB	556909-6109	Stockholm	100%	1 000	98	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 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 28 AB	559235-3634	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	210	50
Svenskasagax Holding SAS	FR808512826	Paris	100%	1 000	888	923
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm	100%	1 000	53	53
Totalsumma					6 561	6 337

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Alpha 1 Oy	2155931-3	Finland	Helsingfors	EVAF B-FROST Finland Properties Oy	2115360-4	Finland	Helsingfors
As Oy Kuopion Haapaniemenkatu 6 ¹⁾	0214793-8	Finland	Kuopio	Fast AB Erikseger AB	556749-8133	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Edelfeltinkatu 3 ¹⁾	0160356-7	Finland	Kotka	Fastighets AB Apicius AB	559015-8902	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Leivonhovi ¹⁾	0150230-1	Finland	Lahtis	Fastighets AB Microhuset	559016-3159	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Porin Santojentie 15 ¹⁾	0217489-9	Finland	Björneborg	Fastighets AB Råfilmen	556742-6167	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Tietola ¹⁾	0128859-5	Finland	Lojo	Fastighetsbolaget Bärebo	556737-4151	Sverige	Stockholm
Breidan 4 Fastighets KB	969715-9268	Sverige	Stockholm	Gräsanden AB	556591-6706	Sverige	Stockholm
Cephys AB	556646-0753	Sverige	Stockholm	Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Sverige	Stockholm
				Fastighetsförv Skultuna 3 KB	969646-0196	Sverige	Stockholm



NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Förvaltningsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Sverige	Stockholm	KOy Kotkan Kisällinkatu 10	2612405-2	Finland	Helsingfors
Gammelbackan				KOy Kuopion			
Palvelukeskus Oy ¹⁾	0214069-9	Finland	Borgå	Lukkosalmenportti	2190203-8	Finland	Kuopio
Grepens KB	916452-1354	Sverige	Lidköping	KOy Kuopion Mestarinkatu 5	2731637-1	Finland	Kuopio
Gila Fastighets AB	556659-0260	Sverige	Stockholm	KOy Lahden Ansiokatu 8	2731639-8	Finland	Lahtis
IJA Fastighets AB	556801-3956	Sverige	Stockholm	KOy Lahden Jatkokatu 1	2612409-5	Finland	Helsingfors
Huan SL	B-58240185	Spanien	Barcelona	KOy Lapuan Metsäkiementie 4	2119444-9	Finland	Lappo
Jobegu AB	556697-8937	Sverige	Stockholm	KOy Larin Kyöstinkatu 28	2731644-3	Finland	Tavastehus
Karkkilan Linja-autoasema Oy ¹⁾	0126992-5	Finland	Högfors	KOy Liedon Avantintie 20	2612411-6	Finland	Helsingfors
KB Kolsva 1	916608-8386	Sverige	Stockholm	KOy Lohjan Ratakatu 26	2731642-7	Finland	Lojo
KB Slänten 17	969667-0604	Sverige	Stockholm	KOy Luomannotko 5	2731645-1	Finland	Esbo
KB Titania	969636-7763	Sverige	Stockholm	KOy Lyhtykulma	2681286-7	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Aittokulma ¹⁾	0219425-9	Finland	Jyväskylä	KOy Muuramen Punasilta	2097941-2	Finland	Muurame
Kiinteistö Oy Karjalantie 3	0211878-2	Finland	Kotka	KOy Nimismiehenpelto	0658624-1	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Vantaan Sanomati	2634936-6	Finland	Helsingfors	KOy Nolljakan Liikekeskus ¹⁾	0548737-2	Finland	Joensuu
Kiinteistö Oy Vesalankeskus ¹⁾	0146223-1	Finland	Hollola	KOy Nurmijärven			
Klingan 3 Fastigheter	556726-7942	Sverige	Stockholm	Karhunkierros 1	2903577-6	Finland	Nurmijärvi
Koskelo Holding Oy	2009577-2	Finland	Esbo	KOy Nurmon Ostoskeskus ¹⁾	0181183-3	Finland	Seinäjäki
KOy Ansakulma	2705230-2	Finland	Vanda	KOy Oulun Johdinkuja 5	2265934-0	Finland	Uleåborg
KOy Denegin Keskikankaantie 9	2059988-2	Finland	Helsingfors	KOy Oulun Jääsalontie 17	2731625-9	Finland	Uleåborg
KOy Espoon Karaportti 8	2547952-1	Finland	Esbo	KOy Oulun Kaapelitie 4	2303033-3	Finland	Helsingfors
KOy Espoon Koskelontie 27 A	2691505-7	Finland	Esbo	KOy Oulun Lumijoenentie 2	2878202-4	Finland	Uleåborg
KOy Espoon Mänkimiehentie 4	2886834-6	Finland	Esbo	KOy Oulun Moreenikuja 2	2765012-6	Finland	Uleåborg
KOy Espoon Olarinluoma 8	2298118-8	Finland	Helsingfors	KOy Pakkasraitti 14	2880525-7	Finland	Tusby
KOy Espoon Ruukintie 20	0783679-1	Finland	Esbo	KOy Peltolamminkatu 40	0804138-4	Finland	Helsingfors
KOy Forssan Koikkurintie 2	2731647-8	Finland	Forssa	KOy Pirkkalan Lasikaari 1	3004484-8	Finland	Pirkkala
KOy Gunnarlankatu 5	2128395-1	Finland	Helsingfors	KOy Pirkkalan Vesalanportti	2229677-0	Finland	Birkala
KOy Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Finland	Helsingfors	KOy Porin Korjaamokatu 1	2612408-7	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Konalankuja 5	2702587-3	Finland	Helsingfors	KOy Porin Raja-Hilantatie 8	2731631-2	Finland	Björneborg
KOy Helsingin Muonakulma	2756538-6	Finland	Helsingfors	KOy Rauman Äyhönjärventie 5	2731635-5	Finland	Raumo
KOy Helsingin				KOy Ristipellontie 17	2447642-5	Finland	Helsingfors
Muonamiehenraitti	2809177-6	Finland	Helsingfors	KOy Rovaniemen			
KOy Helsingin Puusepänkatu 2	1589532-9	Finland	Helsingfors	Teollisuustie 28	2731633-9	Finland	Rovaniemi
KOy Helsingin Ristipellonkulma	2773506-6	Finland	Helsingfors	KOy Ruosilankulma	1937007-9	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Ruosilantie 14	2773505-8	Finland	Helsingfors	KOy Ruosilantie 18	0744708-3	Finland	Helsingfors
KOy Helsingin Ruosilantie 16	2773508-2	Finland	Helsingfors	KOy Seinäjoen Yrittäjätie 2	2731618-7	Finland	Seinäjäki
KOy Helsingin Valokaari 8	2702507-2	Finland	Helsingfors	KOy Sähkötie 8	2565951-4	Finland	Vanda
KOy Hollolan Tarmontie 2-4	2103880-9	Finland	Helsingfors	KOy Tampereen			
KOy Hyvinkään Hakakalliontie 7	2731622-4	Finland	Hyvinge	Joentaustankatu 3	2731623-2	Finland	Tammerfors
KOy Hämeenlinnan				KOy Tampereen			
Autotehtaanatie 1	2702571-8	Finland	Helsingfors	Nuutisarankatu 19	2612407-9	Finland	Helsingfors
KOy JKL Metsälehmuksentie 6	2933938-2	Finland	Jyväskylä	KOy Tampereen			
KOy Joensuun Muuntamontie 3	2832727-5	Finland	Joensuu	Patamäenkatu 7	1636010-7	Finland	Tammerfors
KOy Juhanielanmäki	0734652-2	Finland	Helsingfors	KOy Tampereen			
KOy Jyväskylän	1772102-3	Finland	Jyväskylä	Uurastajankatu 3	2028664-0	Finland	Tammerfors
KOy Jyskän Palvelukeskus ¹⁾	0175433-0	Finland	Jyväskylä	KOy Teräsammon Yrityskeskus	1740299-7	Finland	Jyväskylä
KOy Jyväskylän Ahjokatu 26	1994773-9	Finland	Jyväskylä	KOy TRE Hautalankatu 19-20	2945481-5	Finland	Tammerfors
KOy Jyväskylän Metsäraivio 2	2945477-8	Finland	Jyväskylä	KOy TRE Hautalankatu 31	2945486-6	Finland	Tammerfors
KOy Jyväskylän Savelankatu 5	2854809-4	Finland	Jyväskylä	KOy Turun Postinkatu 3	2955735-5	Finland	Åbo
KOy Jyväskylän Yritystie 1	2854808-6	Finland	Jyväskylä	KOy Turun Rydöntie 7	2955742-7	Finland	Åbo
KOy Kankitie	3004485-6	Finland	Jyväskylä	KOy Turun Uhrilähteenkatu 8	2955741-9	Finland	Åbo
KOy Karkkilan Sähkökiinteistö ¹⁾	1536323-4	Finland	Högfors	KOy Turun Urusvuorenkatu 3	3088275-3	Finland	Turku
KOy Kempeleen Vihikari 10	2878206-7	Finland	Kempele	KOy Tuusulan Pakkasraitti 4	2652079-2	Finland	Tusby
KOy Keski-Suomen Talo ¹⁾	0712443-6	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Ansatie 4	0598169-6	Finland	Helsingfors
KOy Kiimingin Hallitie 2	2765013-4	Finland	Uleåborg	KOy Vantaan Hakamäenkulma	2696847-4	Finland	Helsingfors
KOy Koivuhaanportti 10	0741876-8	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan			
KOy Kokkolan Patamäentie 1	2832725-9	Finland	Karleby	Honkanummentie 5	1044118-4	Finland	Helsingfors
KOy Konalankuja 2	0119121-6	Finland	Helsingfors	KOy Vantaan Juurakkotie 3	2814954-4	Finland	Vanda
KOy Konekeskus	0825860-4	Finland	Jyväskylä	KOy Vantaan Kiitoradantie 14	1898385-0	Finland	Helsingfors
				KOy Vantaan Klinkkerikaari 2	0558383-1	Finland	Vanda



NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
KOy Vantaan Kärkikuja	1832321-1	Finland	Helsingfors	Sagax Finland Holding 9 Oy	2681285-9	Finland	Helsingfors
KOy Vantaan Lumijälki	3089291-9	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 10 Oy	2709703-3	Finland	Helsingfors
KOy Vantaan Martinkyläntie 9	2599495-3	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 11 Oy	2753789-5	Finland	Helsingfors
KOy Vantaan Niittykulma	2756539-4	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 12 Oy	2807403-6	Finland	Helsingfors
KOy Vantaan Niittyvillankuja 2	2731626-7	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 13 Oy	2913112-7	Finland	Helsingfors
KOy Vantaan Nuolitie 20	2825579-3	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 14 Oy	2913111-9	Finland	Helsingfors
KOy Vantaan Porttisuontie 9	2112915-3	Finland	Helsingfors	Sagax Finland Holding 15 Oy	2915842-6	Finland	Helsingfors
KOy Vantaan Sarkatie 2	1971094-2	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 16 Oy	2915844-2	Finland	Helsingfors
KOy Vantaan Taivaltie 4	0625322-8	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 17 Oy	2945479-4	Finland	Helsingfors
KOy Vantaan Tiilitie 9	2591653-3	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 18 Oy	3085889-2	Finland	Helsingfors
KOy Vantaan Tikkurilantie 146	2702493-4	Finland	Helsingfors	Sagax Finland Holding 19 Oy	3105016-6	Finland	Helsingfors
KOy Vantaan Tikkurilantie 5	2319111-0	Finland	Helsingfors	Sagax Finland Real Estate Oy	2553679-2	Finland	Helsingfors
KOy Vantaan Trukkikuja 1	2613719-5	Finland	Helsingfors	Sagax Fort AB	559128-7825	Sverige	Stockholm
KOy Vantaan Tulkintie 29	1635180-9	Finland	Helsingfors	Sagax Gess AB ¹⁾	559235-3667	Sverige	Stockholm
KOy Vantaanlaaksontie 6	2298116-1	Finland	Helsingfors	Sagax Hallenstraat 16 B.V.	KVK66500133	Nederländerna	Rotterdam
KOy Virkatie 10	2475125-5	Finland	Helsingfors	Sagax Haninge AB	556730-5080	Sverige	Stockholm
KOy Virkatie 7	2565952-2	Finland	Vanda	Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Sverige	Stockholm
KOy Virkatie 8 A	2565960-2	Finland	Vanda	Sagax HoldCo 1 B.V.	KVK70337136	Nederländerna	Rotterdam
KOy Virkatie 8 B	2565956-5	Finland	Vanda	Sagax HoldCo 2 B.V.	KVK71059679	Nederländerna	Rotterdam
KOy Ylivieskan Kiskotie 2	2731628-3	Finland	Ylivieska	Sagax HoldCo 3 B.V.	KVK73374350	Nederländerna	Rotterdam
KOy Ylöjärven Teollisuustie 11	2607210-9	Finland	Ylöjärvi	Sagax HoldCo 4 B.V.	KVK75791013	Nederländerna	Rotterdam
KOy Ylöjärven Vanha Vaasantie	2607206-1	Finland	Ylöjärvi	Sagax HoldCo 5 B.V.	KVK78137667	Nederländerna	Rotterdam
KOy Ylöjärven Vanha Vaasantie 3	2952073-9	Finland	Ylöjärvi	Sagax HoldCo 6 B.V.	KVK80927467	Nederländerna	Rotterdam
KOy Yrityspaja	1731678-1	Finland	Jyväskylä	Sagax Holding 1 ApS	35669752	Danmark	Herlev
KOy Ärrävaara	2404395-3	Finland	Vanda	Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Sverige	Stockholm
Leverantören 1 AB	556921-3928	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 1 B.V.	KVK68504691	Nederländerna	Rotterdam
Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 2 B.V.	KVK68504802	Nederländerna	Rotterdam
Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 3 B.V.	KVK69131589	Nederländerna	Rotterdam
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 4 B.V.	KVK69131554	Nederländerna	Rotterdam
Murarnas Hus AB	556565-2343	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 5 B.V.	KVK69131511	Nederländerna	Rotterdam
Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 6 B.V.	KVK70338744	Nederländerna	Rotterdam
Parque Empresarial Butarque SL	B-82308966	Spanien	Madrid	Sagax Industrial 7 B.V.	KVK70338833	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Ackumulatör i Huddinge	556623-1170	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 8 B.V.	KVK70701393	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Almere 1 B.V.	KVK67193439	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 9 B.V.	KVK70697620	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Alpha KB	969667-5777	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 10 B.V.	KVK71061584	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Atan AB	559165-0006	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 11 B.V.	KVK71062394	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Beta KB	969680-2256	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 12 B.V.	KVK71851240	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 13 B.V.	KVK71851178	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 14 B.V.	KVK71851194	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Cirkel AB	559276-9755	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 15 B.V.	KVK71851143	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Dess AB	559235-3659	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 16 B.V.	KVK72572256	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Diameter AB	559276-9839	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 17 B.V.	KVK72572299	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	KVK66641276	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 18 B.V.	KVK72572310	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Dur AB	559235-3675	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 19 B.V.	KVK73376884	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Eindhoven 1 B.V.	KVK67272177	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 20 B.V.	KVK73377007	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Elb AB	559164-9974	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 21 B.V.	KVK73377112	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Elektra 11 AB	559092-7595	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 22 B.V.	KVK75794446	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Eng AB	559164-9966	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 23 B.V.	KVK75794462	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Fastighet Egah Almuk AB	559075-2720	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 24 B.V.	KVK75794497	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland AB	556759-7975	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 25 B.V.	KVK17026761	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Asset Management OY	2513597-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 26 B.V.	KVK80932800	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 2 Oy	2547955-6	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 27 B.V.	KVK80932525	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 4 Oy	2590939-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 28 B.V.	KVK80933076	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 6 Oy	2608825-8	Finland	Helsingfors	Sagax Jönköping KB	969700-5099	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 7 Oy	2655160-1	Finland	Helsingfors	Sagax Kista AB	556855-5006	Sverige	Stockholm
Sagax Finland Holding 8 Oy	2676625-8	Finland	Helsingfors	Sagax Konsumentvägen AB	556717-8305	Sverige	Stockholm
				Sagax Korsberga AB	556715-1963	Sverige	Stockholm
				Sagax Kubik AB	559276-9839	Sverige	Stockholm



NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Sagax Kvadrat AB	559276-9771	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm Nio AB	556954-1963	Sverige	Stockholm
Sagax Kvm AB	559128-7809	Sverige	Stockholm	Sagax Sättra AB	556930-2085	Sverige	Stockholm
Sagax Lager AB	559128-7791	Sverige	Stockholm	Sagax Tel B.V.	KVK67390382	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Lillsjö AB	556674-7365	Sverige	Stockholm	Sagax Temple Holding 2 Oy	2111984-4	Finland	Helsingfors
Sagax MIX AB	559003-7213	Sverige	Stockholm	Sagax Temple Holding 4 Oy	2111986-0	Finland	Helsingfors
Sagax Moll AB	559235-3683	Sverige	Stockholm	Sagax Temple Portfolio 1 Oy	2111959-6	Finland	Helsingfors
Sagax NEEAH AB	556715-8521	Sverige	Stockholm	Sagax Temple Portfolio 2 Oy	2111967-6	Finland	Helsingfors
Sagax Postflyg AB	556791-5052	Sverige	Stockholm	Sagax Temple Portfolio 3 Oy	2111963-3	Finland	Helsingfors
Sagax Real Estate ApS	35669744	Danmark	Herlev	Sagax Temple Portfolio 4 Oy	2111970-5	Finland	Helsingfors
Sagax Rek AB	559164-9982	Sverige	Stockholm	Sagax Terneuzen B.V.	KVK68120370	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Rektangel AB	559276-9763	Sverige	Stockholm	Sagax Tsg AB ¹⁾	559164-9990	Sverige	Stockholm
Sagax Roosendaal 1 B.V.	KVK67470939	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Tyskland AB	556715-1930	Sverige	Stockholm
Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Sverige	Stockholm	Sagax Veddesta 2:42 AB	556804-6436	Sverige	Stockholm
Sagax Sapla 1 AB euro	556740-5187	Sverige	Stockholm	Sagax Yta AB	559128-7908	Sverige	Stockholm
Sagax Sapla 2 AB euro	556740-5294	Sverige	Stockholm	Sagax Åptimera AB	556200-9844	Sverige	Stockholm
Sagax Sapla 3 AB euro	556740-5286	Sverige	Stockholm	Sagax Älvsjö AB	559035-3149	Sverige	Stockholm
Sagax Sapla 4 AB euro	556740-5278	Sverige	Stockholm	Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Sverige	Stockholm
Sagax Sapla 5 AB euro	556683-0377	Sverige	Stockholm	Saunakallion Ostoskeskus Oy ¹⁾	0197158-9	Finland	Träskända
Sagax SEK AB	559199-7415	Sverige	Stockholm	SCI Immobiliere BCM	538619891	Frankrike	Paris
Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Sverige	Stockholm	Sointulan Keskus Oy ¹⁾	0197931-0	Finland	Valkeakoski
Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Sverige	Stockholm	Storstockholms			
Sagax Skruvnyckeln Holding AB	559105-5743	Sverige	Stockholm	Industrifastigheter KB	969695-2648	Sverige	Stockholm
Sagax Solna AB	556073-1407	Sverige	Stockholm	Stubbehagen Fastighets AB	556698-0891	Sverige	Stockholm
Sagax Staffanstorps AB	556805-3762	Sverige	Stockholm	Svenska Sagax 1 SAS	808495303	Frankrike	Paris
Sagax Stockholm 15 AB	559037-4962	Sverige	Stockholm	Svenskasagax 2 SAS	822558268	Frankrike	Paris
Sagax Stockholm 20 AB	559081-6657	Sverige	Stockholm	Svenskasagax 3 SAS	822558268	Frankrike	Paris
Sagax Stockholm 23 AB	559083-1888	Sverige	Stockholm	Svenskasagax 4 SAS	851392084	Frankrike	Paris
Sagax Stockholm 24 AB	559083-1896	Sverige	Stockholm	T E Real Estate KB	969712-2852	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 29 AB	559276-9789	Sverige	Stockholm	Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Sverige	Stockholm

¹⁾ Joint operations.

NOT 23 Andelar i joint venture och intresseföretag

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB tillsammans med Nyfosa AB (publ). Söderports verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. Söderport äger fastigheter framförallt inom segmenten lager och lätt industri. Söderport äger även 78,4 % av Torslanda Property Investment AB som därmed ingår som ett dotterföretag i Söderports koncernredovisning. På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax fastighetsförvaltning i Stockholm och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltning i Göteborg 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 på bolagets hemsida, www.hemso.se.

Därutöver äger Sagax 25 % av Fastighetsbolaget Emilshus AB som är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i Småland. Mer information finns 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 på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se

Sagax äger 50 % av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande del ägs av NP3 Fastigheter AB. Ess-Sierra etablerades i december 2020 och verksamheten består i att äga och förvalta 37 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmateriel AB. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 203 000 kvadratmeter.

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. Sagax andel av resultatet i intresseföretagen NP3 och Emilshus baseras på finansiella rapporter per 30 september 2020. Resultatet per helår har tagits fram genom antagandet att förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet är detsamma som kvartal tre. Resultat från värdeförändringar har antagits vara oförändrade.



NOT 23 Andelar i joint venture och intresseföretag, forts.

Bokfört värde joint venture/intresseföretag

Joint venture	Org nr	Säte	Andel	Moderbolaget	
				2020-12-31	2019-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	585	435
Summa				585	435

Joint venture/intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Koncernen	
				2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsbolaget Emilshus AB	559164-8752	Vetlanda	25 %	197	179
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	2 318	1 821
NP3 Fastigheter AB ¹⁾	556749-1963	Sundsvall	20 %	1 257	1 134
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50 %	1 909	1 804
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra AB	559235-3667	Stockholm	50 %	265	-
Summa				5 945	4 939

1) Innehavet omklassificerades till intresseföretag under 2019.

Sagax joint venture

	Söderport		Hemsö		Ess-Sierra ¹⁾	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15	50	-
Hyresintäkter, Mkr	818	708	3 270	3 027	5	-
Hyresvärde, Mkr	899	835	3 429	3 195	91	-
Förvaltningsresultat, Mkr	466	384	1 810	1 760	3	-
Årets resultat, Mkr	844	929	3 333	3 111	49	-
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	217	188	223	218	1	-

	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Antal fastigheter	82	80	392	370	37	-
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	11 909	10 853	62 240	55 027	1 440	-
Uthyrningsbar area, kvm	778 000	761 000	2 005 000	1 884 000	203 000	-
Hyresduration, år	4,8	4,6	9,9	9,9	6,8	-
Ekonomisk vakansgrad, %	6	4	2	2	0	-
Räntebärande skulder, Mkr	6 354	5 828	38 652	35 542	842	-
Kapitalbindning, år	3,5	4,5	6,7	7,4	4	-
Räntebindning, år	3,1	3,1	6,2	6,4	3,2	-
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-219	-208	-231	-211	-	-
Sagax redovisade andelsvärde, Mkr	1 909	1 804	2 318	1 821	265	-

1) Ess-Sierra blev ett joint venture 2020-12-11

Avstämning andelsvärden joint venture

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB		Ess-Sierra	
	2020 -12-31	2019 -12-31	2020 -12-31	2019 -12-31	2020 -12-31	2019 -12-31
Sagax andel av eget kapital	2 318	1 821	1 916	1 812	273	-
Redovisat värde för andel	2 318	1 821	1 909	1 804	265	-

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB		Ess-Sierra	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 2020-01-01	1 821	435	1 804	-	-	-
Andel av totalresultat	431	-	404	-	19	-
Utdelning	-85	-	-300	-	-	-
Kapitaltillskott	150	150	-	-	246	-
Utgående balans 2020-12-31	2 318	585	1909	-	265	-



NOT 23 Andelar i joint venture och intresseföretag, forts.

Summerade resultaträkningar joint venture

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Holding AB		Ess-Sierra	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsresultat	446	436	466	384	3	–
Värdeförändringar fastigheter	714	558	605	832	62	–
Värdeförändringar finansiella instrument	–34	–20	–11	12	–	–
Skatter	–238	–178	–216	–240	–16	–
Årets resultat	888	796	844	989	49	–
Övrigt totalresultat	–26	26	–	–	–	–
Årets totalresultat	862	822	844	989	49	–
Resultat tillhörigt ägare utan bestämmande inflytande	–	–	36	6	–	–
Sagax andel av årets totalresultat	431	411	404	492	19	–

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

Summerade balansräkningar joint venture

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Holding AB		Ess-Sierra	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	–	–	11 909	10 823	1 440	–
Övriga anläggningstillgångar	5 814	5 121	272	291	0	–
Likvida medel	32	32	161	242	21	–
Övriga omsättningstillgångar	–	–	67	85	4	–
Summa tillgångar	5 846	5 153	12 409	11 441	1 465	–
Eget kapital	4 335	3 642	4 136	3 905	546	–
Räntebärande långfristiga skulder	1 470	1 470	6 303	5 778	842	–
Derivat	–	–	220	216	–	–
Uppskjuten skatteskuld	–	–	1 087	909	15	–
Övriga långfristiga skulder	–	–	312	276	34	–
Räntebärande kortfristiga skulder	–	–	50	50	–	–
Kortfristiga skulder	41	41	301	306	28	–
Summa eget kapital och skulder	5 846	5 153	12 409	11 441	1 465	–

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



NOT 23 Andelar i joint venture och intresseföretag, forts.

Avstämning andelsvärden intresseföretag

	Fastighetsbolaget Emilshus AB	NP3 Fastigheter AB
	2020-12-31	2020-12-31
Sagax andel av eget kapital	237	987
Redovisat värde för andel	197	1 257

	Fastighetsbolaget Emilshus AB	NP3 Fastigheter AB
	Koncernen	Koncernen
Ingående balans 2020-01-01	179	1 134
Förvärv	–	14
Andel av totalresultat	18	147
Utdelning	–	–39
Utgående balans 2020-12-31	197	1 257

Summerade resultaträkningar intresseföretag

	Fastighetsbolaget Emilshus AB	NP3 Fastigheter AB
	2020	2020
Förvaltningsresultat	86	599
Värdeförändringar fastigheter	137	263
Värdeförändringar finansiella instrument	–3	–38
Skatter	–45	–164
Årets resultat	176	660
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	176	660
Resultat tillhörigt ägare utan bestämmande inflytande	0	1
Sagax andel av årets totalresultat	18	146

Summerade balansräkningar intresseföretag

	Fastighetsbolaget Emilshus AB	NP3 Fastigheter AB
	2020-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 714	12 582
Övriga anläggningstillgångar	1	573
Likvida medel	79	104
Övriga omsättningstillgångar	12	92
Summa tillgångar	2 806	13 352
Eget kapital	942	4 637
Räntebärande långfristiga skulder	1 486	7 404
Derivat	1	73
Uppskjuten skatteskuld	60	568
Övriga långfristiga skulder	1	83
Kortfristiga skulder	316	587
Summa eget kapital och skulder	2 806	13 352

NOT 24 Fordringar på joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga fordringar på joint ventures				
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	34	–	34	–
Sagax Tsg AB	7	–	–	–
Summa	41	–	34	–

NOT 25 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Koncernföretag		
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Billhornet KB	45	–
Cephyr AB	5	–
Fastighets AB Råfilmen	–	25
Fastighetsaktiebolaget Apicius	65	63
Gila Fastighets AB	2	–
IJA Fastighet AB	6	–
Jobegu AB	1	–
Klingan Tre Fastigheter AB	1	–
Marcato Fastigheter AB	44	–
Marcato Förvaltning AB	26	–
Murarnas Hus AB	1	18
Panncentralen 1 AB	97	–
Sagax Almere 1 B.V.	305	334
Sagax Alpha AB	112	–
Sagax Atan AB	10	–
Sagax Beta AB	143	21
Sagax Beta Komplementär AB	–	1 606

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Koncernföretag		
Sagax Bokbindaren 1 AB	237	–
Sagax Bruket AB	274	–
Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	56	83
Sagax Eindhoven 1 B.V.	44	39
Sagax Elb AB	17	–
Sagax Eur AB	458	479
Sagax Fastighet Egah Almuk AB	3	6
Sagax Finland Holding 2 Oy	7	–
Sagax Finland Holding 4 Oy	379	454
Sagax Finland Holding 6 Oy	100	124
Sagax Finland Holding 8 Oy	8	–
Sagax Finland Holding 9 Oy	328	407
Sagax Finland Holding 10 Oy	20	117
Sagax Finland Holding 11 Oy	3	–
Sagax Finland Holding 12 Oy	143	156
Sagax Finland Holding 13 Oy	13	119
Sagax Finland Holding 14 Oy	59	100
Sagax Finland Holding 15 Oy	–	154



NOT 25 Fordringar på koncernföretag, forts

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Sagax Finland Holding 16 Oy	195	208
Sagax Finland Holding 17 Oy	125	131
Sagax Finland Holding 19 Oy	157	–
Sagax Finland Real Estate Oy	182	123
Sagax Hallenstraat 16 B.V.	38	41
Sagax Haninge AB	23	–
Sagax HoldCo 1 B.V.	163	–
Sagax Holding 1 ApS	43	51
Sagax Industrial 1 B.V.	130	71
Sagax Industrial 2 B.V.	73	35
Sagax Industrial 3 B.V.	20	24
Sagax Industrial 4 B.V.	51	52
Sagax Industrial 5 B.V.	181	198
Sagax Industrial 6 B.V.	33	32
Sagax Industrial 7 B.V.	–	140
Sagax Industrial 8 B.V.	40	38
Sagax Industrial 9 B.V.	20	18
Sagax Industrial 10 B.V.	64	58
Sagax Industrial 11 B.V.	24	24
Sagax Industrial 12 B.V.	74	68
Sagax Industrial 13 B.V.	105	112
Sagax Industrial 14 B.V.	32	–
Sagax Industrial 15 B.V.	86	72
Sagax Industrial 16 B.V.	105	91
Sagax Industrial 17 B.V.	68	–
Sagax Industrial 18 B.V.	327	–
Sagax Industrial 19 B.V.	92	96
Sagax Industrial 20 B.V.	50	48
Sagax Industrial 21 B.V.	298	323
Sagax Industrial 22 B.V.	123	–
Sagax Industrial 23 B.V.	130	–
Sagax Industrial 24 B.V.	20	–
Sagax Kista AB	130	–
Sagax Korsberga AB	8	–
Sagax Lund AB	22	50
Sagax Macrohuset AB	30	–
Sagax Mix AB	39	–
Sagax Nederland B.V.	–	1
Sagax Projektutveckling AB	24	0
Sagax Real Estate ApS	1	1
Sagax Real Estate SL	1 990	498
Sagax Resan 1 AB	1	0
Sagax Roosendaal 1 B.V.	30	27
Sagax Rosersberg AB	35	–
Sagax Skarpnäck AB	40	–
Sagax Småland AB	445	459
Sagax Stockholm 7 AB	–	42
Sagax Stockholm 8 AB	92	93
Sagax Stockholm 12 AB	2	2
Sagax Stockholm 13 AB	293	250
Sagax Stockholm 15 AB	4	7
Sagax Stockholm 19 AB	31	–
Sagax Stockholm 20 AB	–	43
Sagax Stockholm 23 AB	265	154
Sagax Stockholm 25 AB	17	35
Sagax Stockholm 26 AB	18	11
Sagax Stockholm Tio AB	65	75
Sagax Stockholm Två AB	2	1
Sagax Sättra AB	11	0
Sagax Tel B.V.	33	36
Sagax Temple Holding 2 Oy	233	252
Sagax Temple Portfolio 1 Oy	335	366
Sagax Temple Portfolio 2 Oy	92	110
Sagax Temple Portfolio 3 Oy	417	488
Sagax Temple Portfolio 4 Oy	315	348

NOT 25 Fordringar på koncernföretag, forts

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Sagax Terneuzen B.V.	234	244
Sagax Tyskland AB	469	575
Sagax Yta AB	29	–
Storstockholms Industrifastigheter AB	209	–
Svenska Holding SAS	15	8
Svenskasagax 2 SAS	254	128
Svenskasagax 3 SAS	444	514
Svenskasagax 4 SAS	828	291
Tillverkaren 1 Fastighets AB	20	–
Veddesta Properties AB	8	–
Summa	13 614	11 496

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Fastighets AB Råfilmen	145	145
Sagax Fastighet Egah Almu AB	39	39
Sagax Finland Holding 2 Oy	265	361
Sagax Finland Holding 7 Oy	–	58
Sagax Finland Holding 8 Oy	263	308
Sagax Finland Holding 10 Oy	285	0
Sagax Finland Holding 11 Oy	90	102
Sagax Jordbro AB	527	527
Sagax Stockholm 7 AB	–	91
Sagax Veddesta AB	–	41
Sagax Veddesta 2:42 AB	40	0
Summa	1 654	1 672

NOT 26 Skulder till koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga skulder till koncernföretag		
Firethorne AB	684	666
Sagax Elb AB	–	1
Sagax Euro MTN AB	1 138	1 157
Sagax Europa AB	37	36
Sagax Finland Asset Management Oy	16	6
Sagax Finland Holding 15 Oy	6	–
Sagax Finland Holding 18 Oy	8	–
Sagax Finland Oy	702	570
Sagax Industrial 14 B.V.	–	2
Sagax Invest AB	–	164
Sagax Jordbro AB	218	187
Sagax Projektutveckling AB	–	1
Sagax SEK AB	68	107
Sagax Stockholm 19 AB	–	1
Sagax Stockholm 27 AB	165	161
Sagax Stockholm 28 AB	186	–
Satrap Kapitalförvaltning AB	225	164
Sagax Veddesta 2:42 AB	–	16
Summa	3 423	3 223

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag		
Sagax Finland Oy	251	261
Sagax SEK AB	3 162	3 162
Summa	3 413	3 423



NOT 27 Transaktioner med närstående

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under 2020 har moderbolagets ekonomiavdelning bistått VD David Mindus helägda bolag med redovisningstjänster. Dessa tjänster debiteras till självkostnad med procentuellt påslag. Sagax fakturerade bolagen 44 000 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 2020. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag och joint venture debiteras till självkostnad med procentuellt påslag. Ersättningen bedöms som marknadsmässig. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Därutöver har Sagax avtal med Söderport Holding AB, som är ett joint venture med Nyfosa AB samt med Torslanda Property Investment AB som är ett dotterbolag till Söderport Holding AB, avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 57 (55) miljoner kronor och från joint venture till 19 (18) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning.

NOT 28 Eget kapital

AKTIEKAPITAL

På extra bolagsstämma den 19 mars 2021 beslutades att minska aktiekapitalet genom inlösen av samtliga 16 784 028 preferensaktier i enlighet med punkt 5.6 i Sagax bolagsordning. Antalet återköpta aktier uppgick till 2 000 000 B-aktier den 31 december 2020. 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 här intill.

Aktiekapitalets utveckling enligt Bolagsverket de senaste tio åren beskrivs nedan.

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 832 884	1,0	26 832 884,00	38 %	6 %
B-aktier	292 446 646	0,1	29 244 664,60	42 %	63 %
D-aktier	125 800 000	0,1	12 580 000,00	18 %	27 %
Preferensaktier	16 784 028	0,1	1 678 402,80	2 %	4 %
Summa	461 863 558		70 335 951,40	100 %	100 %

Aktiekapitalets utveckling 2011-2021

Datum	Händelse	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
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
2020-06-01	Riktad nyemission	31 500 000	807 757 018	26 833 544	292 157 867	125 800 000	16 784 028	461 575 439
2020-06-25	Incitamentsprogram ²⁾	504 208	808 261 226	26 832 884	292 446 646	125 800 000	16 784 028	461 863 558
2021-03-23	Omvandling aktieslag	0	808 261 226	26 832 884	292 446 646	126 261 329	16 322 699	461 863 558
2021-04-07	Inlösen preferensaktier	28 564 723	779 696 503	26 832 884	292 446 646	126 261 329	0	445 540 859

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, 2016-2019 respektive 2017-2020.



NOT 28 Eget kapital, forts

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2018-2021, 2019-2022 respektive 2020-2023. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2021, juni 2022 respektive juni 2023. Teckningskurserna motsvarar Sagaxaktiens betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod. Totalt innehade medarbetare vid årsskiftet 1 186 040 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier av serie B, motsvarande 0,6 % av antalet utestående A- och B-aktier vid årsskiftet. Under 2020 genomfördes en nyemission med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2017-2020 under juli månad om 288 119 stamaktier av serie B. Återstoden av personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2017-2020 återköptes av AB Sagax för 14 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 2021 en utdelning om 1,65 (1,30) kronor per A- och B-aktie för var vid avstämningsdagen befintlig A- och B-aktie. Totalt föreslås 523,5 miljoner kronor i utdelning till ägare av A- respektive B-aktier.

Styrelsen föreslår årsstämman 2021 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 252,5 miljoner kronor i utdelning till bolagets D-aktieägare.

På extra bolagsstämma den 19 mars 2021 beslutades om inlösen av samtliga 16 784 028 preferensaktier, följaktligen föreslår styrelsen ingen utdelning per preferensaktie. Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 776,0 miljoner kronor. Utdelningen motsvarar 32,5 % (34,8 %) av koncernens förvaltningsresultat för

2020 och 34,9 % (38,9 %) av koncernens kassaflöde 2020 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 per den 31 december 2020 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 285 miljoner kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet preferens- och D-aktier vid årets slut, 16 784 028 preferensaktier samt 125 800 000 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 29 Orealiserade värdeförändringar

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

	2020	2019	2018	2017	2016	Summa
Fastigheter	1 274	1 301	1 265	1 113	1 306	6 259
Finansiella instrument	228	889	211	504	-51	1 781
Uppskjuten skatt	-511	-416	-325	-356	-276	-1 884
Summa	991	1 774	1 151	1 261	979	6 156

Sagax utgående ackumulerade realiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2020 uppgick till totalt 7 690 miljoner kronor för de senaste elva åren. Det betyder att fastighetsbeståndet av oberoende värderingsföretag bedömts öka i värde med detta nettobelopp sedan 2010.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar 2010-2020

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
2020	1 274	8	7 690
Totalt	7 947	-257	7 690



NOT 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar ¹⁾	10 824	10 511	–	–
Pantsatta bankkonton	0	0	–	–
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	490	125	352	254
Pantsatta andelar i joint venture	541	–	–	–
Pantsatta koncernfordringar	–	–	751	707
Summa	11 855	10 636	1 103	960

1) I Finland överstiger uttagna pantsatta fastighetsinteckningar räntebärande skulder med 3 958 (3 869) miljoner kronor, i enlighet med marknadspr. xis.

2) Pantsatta dotterbolagsandelar avser bolagens andel av koncernens nettotillgångar med avdrag för pantsatta fastighetsinteckningar och företagsinteckningar.

Eventalförpliktelser/Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterbolags ränteswappar	–	–	30	52
Borgenförbindelser avseende dotterbolags krediter	–	–	7 708	7 933
Summa eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser	–	–	7 738	7 984

NOT 31 Kassaflödesanalys

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	24	86	0	1
Summa	24	86	0	1

De finansiella kostnaderna, exklusive finansiella kostnader för räntekomponent i leasingavtal, uppgick till 455 (446) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2020 till 1,8 % (1,9 %). De räntebärande skulderna har under 2020 till följd av fastighetsförvärv ökat till 19 904 (17 519) miljoner kronor samtidigt som koncernens erlagda räntor för räntebärande skulder uppgick till 388 (353) miljoner kronor. Sagax finansiella intäkter uppgick till 39 (20) miljoner kronor.

Rörelsekapitalet, exklusive förutbetalda hyresintäkter, inklusive börsnoterade aktier, uppgick den 31 december 2020 till –137 (140) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 5 424 (4 845) miljoner kronor inklusive lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2 219 (1 795) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvalt-

ningsresultatet främst till följd av att en stor del av kassaflödet i joint venture och intresseföretag under 2020 återinvesterats i dessa verksamheter. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 338 (44) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –5 543 (–3 051) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om 4 828 (2 130) miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 666 (707) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 5 585 (2 836) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 1 426 (1 413) miljoner kronor till kassaflödet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 2 926 (1 224) miljoner kronor netto. Koncernen upptog 7 886 (7 322) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 4 791 (5 734) miljoner kronor. Under året betalades 679 (560) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna. Sammantaget har likvida medel förändrats med –62 (13) miljoner kronor till 24 (86) miljoner kronor under 2020.

Långfristiga depositioner har omklassificerats från finansieringsverksamheten till löpande verksamheten. Jämförelsetalen för 2019 har ändrats.

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2019					2020				
	2018-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde			2019-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		
			Upplåningskostnader	Valutakursförändring	Omklassificering			Upplåningskostnader	Valutakursförändring	Omklassificering
Kortfristiga räntebärande skulder	1 817	–493	–	2	58	1 385	–201	–	42	625
Långfristiga räntebärande skulder	13 866	2 081	42	122	–58	16 052	3 296	46	–793	–625
Summa	15 683	1 588	42	124	–	17 437	3 095	46	–750	–



NOT 32 Finansiell riskhantering

FINANSIERING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån och kreditfaciliteter. 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

Finanspolicyn 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.

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 109](#) 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 6 060 (6 261) miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet, varav räntetak uppgår till 3 894 (4 251) miljoner kronor och ränteswappar uppgår till 2 166 (2 009) 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 intäkt eller kostnad i resultaträkningen 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 marknadsvärderas 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 -137 (140) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 5 424 (4 845) miljoner kronor inklusive lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat. 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 2020 skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 36 (46) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 3 (4) 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 57 (66) miljoner kronor och en sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat räntekostnaderna med 25 (25) miljoner kronor på årsbasis. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 3,4 (3,5) 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 267 (275) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland, 102 (79) fastigheter i Frankrike, 89 (55) fastigheter i Nederländerna och 100 (35) fastigheter i Spanien, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2020 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 15 403 (13 557) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland, Frankrike, Nederländerna och Spanien uppgick vid samma tidpunkt till 25 014 (20 853) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december 2020, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 8 471 (6 205) miljoner kronor. Valutaomräkningseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning förs till Övrigt totalresultat. Övriga valutaomräkningseffekter redovisas i resultaträkningen.



NOT 32 Finansiell riskhantering, forts.

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2020

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-7 510	-3 755	-	3 755	7 510
Belåningsgrad, %	51	47	43	39	37

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 räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2020

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	514	544	575	605	ET

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2020¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 28	+/- 23	+/- 23
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 28	+/- 23	+/- 23
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 5	-/+ 4	-/+ 4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-29/+11	-23/+9	-23/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-7/-8	-6/-6	-/-6
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-43/+25	-34/+20	-34/+20
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-14/+0	-12/+0	-12/+0
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/- 10 %	+/-135	+/-105	+/-847
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2021	+/- 10 %	+/-9	+/-7	+/-7

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 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari 2021 emitterade Sagax inom ramen för sitt EMTN-program ett icke-säkerställt obligationslån om 400 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationslånet löper till den 26 januari 2028. Fast ränta uppgår till 0,82 procent. Obligationslånet kommer att användas för att refinansiera existerande skuld samt till bolagets löpande verksamhet. För ytterligare information hänvisas till pressmeddelande, Pressmeddelande 19 januari 2021.

På extra bolagsstämma den 19 mars beslutades om minskning av aktiekapitalet genom obligatorisk inlösen av samtliga utestående preferensaktier i Sagax, motsvarande 16 784 028 preferensaktier i enlighet med inlösenbestämmelsen i punkt 5.6

i bolagsordningen. I samband med inlösen sker kontant återbetalning till innehavarna av preferensaktier med ett belopp om 35 kronor per preferensaktie, vilket sammanlagt motsvarar ett belopp om 587 440 980 kronor. Inlösen av preferensaktierna innebär en minskning av bolagets aktiekapital med högst 29 372 049 kronor (nedsättningsbelopp), motsvarande kvotvärdet för de inlösta preferensaktierna. I samband med inlösen ska ett belopp motsvarande nedsättningsbeloppet om högst 29 372 049 kronor avsättas till reservfonden från fritt eget kapital. För ytterligare information hänvisas till pressmeddelande, Pressmeddelande 19 mars 2021.

NOT 34 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande fria fond- och vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	112 359,51
Överkursfond	2 708 065 478,00
Årets resultat	589 014 382,00
Summa	3 297 192 219,31
Till aktieägarna utdelas 1,65 kronor per stamaktie av serie A och serie B	523 511 224,50
Till aktieägarna utdelas 2,00 kronor per stamaktie av serie D	252 522 658,00
Överföres till överkursfond	2 521 158 336,81
Överföres till balanserade vinstmedel	0
Summa	3 297 192 219,31

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION SAMT BEMYNDIGANDE ATT ÅTERKÖPA EGNA AKTIER

Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § ska styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning. Vidare följer av 19 kap 22 § aktiebolagslagen att styrelsen ska avge ett yttrande avseende förslag till beslut om återköp av egna aktier.

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 1,65 kronor per stamaktie av serie A och serie B för räkenskapsåret 2020. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslås den 7 maj 2021. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2020 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per stamaktie av serie D. Som avstämningsdagar för utdelningen på

stamaktier av serie D föreslår styrelsen onsdagen den 30 juni 2021, torsdagen den 30 september 2021, torsdagen den 30 december 2021 och torsdagen den 31 mars 2022. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 15 på dagordningen för årsstämman ska ge rätt till utdelning i enlighet med ovan 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 stamaktier av serie D om maximalt 89 108 170 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2021 motsvarar 32,5 procent av koncernens förvaltningsresultat för 2020 och 34,9 procent av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2020. Om bemyndigandet att emittera stamaktier utnyttjas maximalt som föreslås årsstämman 2021 kommer den föreslagna utdelningen istället att högst motsvara högst 36,2 procent av koncernens förvaltningsresultat för 2020 och högst 38,9 procent av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2020. Styrelsen finner att full täckning finns för Bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna utdelningen.



NOT 34 Förslag till vinstdisposition, forts.

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 18,4 procent av moderbolagets egna kapital och 3,5 procent av koncernens egna kapital per 31 december 2020. Om bemyndigandet att emittera stamaktier av serie D utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen istället att utgöra högst 20,5 procent av moderbolagets egna kapital och högst 3,9 procent av koncernens egna kapital per 31 december 2020. 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 mars 2021

AB Sagax (publ)

Styrelsen

**ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE**

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

Stockholm den 13 april 2021

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 13 april 2021

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 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på [sidorna 59-65](#). Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på [sidorna 1-112](#) 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 2020 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 2020 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 59-65](#). Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2020 till 37 548 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2020 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".

Hur detta område beaktades i revisionen

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 UNDERSKOTTSAVDRAG

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Koncernen redovisar netto en uppskjuten skatteskuld om 2 478 Mkr, vilken består av uppskjutna skattefordringar om 211 Mkr samt uppskjutna skatteskulder om 2 689 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 1 084 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 "Skatte-kostnad" 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 1-6 och 117-156. 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 omstän-



digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Sagax (publ) för år 2020 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 59-65 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Revisorns mandatperiod

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till AB Sagax revisor av bolagsstämman den 6 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan 8 maj 2008.

Stockholm den 13 april 2021

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor



Förändringar i fastighetsbeståndet

*Under 2020 har 6 251 miljoner kronor investerats, varav 5 585 miljoner kronor
avsåg förvärv och 666 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.
Fastigheter har avyttrats för totalt 1 456 miljoner kronor under året.
Nettoinvesteringen uppgick till 4 795 miljoner kronor.*

FASTIGHETSFÖRÄRV

Sagax har under 2020 förvärvat 174 (84) fastigheter för totalt 5 585 (2 836) miljoner kronor, se nedan. I Finland, Frankrike, Nederländerna och Spanien förvärvades fastigheter för totalt 4 126 miljoner kronor, motsvarande 74 % av koncernens fastighetsförvärv under året.

Vid årets slut fanns avtal tecknade om förvärv av två fastigheter för totalt 68 miljoner kronor i Frankrike. Dessa fastigheter hade ej tillträtts vid årsskiftet.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2020 avyttrades 54 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 213 000 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 1 456 miljoner kronor.

Vid årets slut hade Sagax ingått avtal om försäljning av en fastighet i Sverige och två fastigheter i Finland för totalt 284 miljoner kronor som frånträds efter årets utgång.

Fastighetsförvärv januari-december 2020

Fastighet / Adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Finspång 4	Stockholm	Stockholm	2 920
Lumijälki 2	Vanda	Helsingfors	0
Aventurijn 600	Dordrecht	Nederländerna	1 008
Christiaan Huygensstraat 35	Lansingerland	Nederländerna	3 675
Coenecoop 395	Waddinxveen	Nederländerna	1 063
De Run 8421	Veldhoven	Nederländerna	1 400
Diamantlaan 14-16	Haarlemmermeer	Nederländerna	1 709
Ekkersrijt 4311-4313	Son en Breugel	Nederländerna	2 322
Fortunaweg 11	Schiedam	Nederländerna	1 112
Het Sterrenbeeld 26-30	Den Bosch	Nederländerna	2 916
Katernstraat 31-33	Almere	Nederländerna	1 348
Kerketuineweg 35	Den Haag	Nederländerna	7 318
Kolding 9	Barendrecht	Nederländerna	885
Laan van Kopenhagen 100	Dordrecht	Nederländerna	2 111
Maagdenburgstraat 20	Deventer	Nederländerna	1 279
Nijverheidsweg 25	De Ronde Venen	Nederländerna	3 544
Rechte Tocht 10	Zaanstad	Nederländerna	707
Transistorstraat 80	Almere	Nederländerna	2 343
Voorveste 1-3	Houten	Nederländerna	3 146
1 ter Rue du Marais	Montreuil	Paris	1 040
164 Avenue Jean Jaurès	Neuilly-sur-Marne	Paris	635
17 Rue Levasseur et Les Garennes	Les Mureaux	Paris	533
3, Avenue du 8 mai 1945	Corbeil-Essones	Paris	538
33-35 Route de Calais, RN1	Montmagny	Paris	609
49 Rue des frères Lumières	Neuilly-sur-Marne	Paris	6 700
9 Avenue de la Foulée, ZAC des Saints Pères	Meaux Nanteuil	Paris	516
Allée des Portes de la Forêt	Collégien	Paris	635
Le Bas Montjoie - RN 20	Monthéry	Paris	334
Route de Choisy, Carrefour Pompadour, ZA La Basse Quinte	Créteil	Paris	658
Route Nationale 19	Servon	Paris	483
Route Nationale 48	Orgeval	Paris	635
ZA Porte Ouest, CD91	Pierrelaye	Paris	1 202
ZAC de la Sucrierie	Montereau	Paris	334
ZAC des Hautes Patures	Nanterre	Paris	635



Fastighetsförvärv januari-december 2020

Fastighet / Adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Uurastajankatu 3	Tammerfors	Finland, universitetsstäder	14 054
Av Can Vinalets nave 4	Sta Perpetua	Madrid & Barcelona	2 585
Av Can Vinalets nave 6	Sta Perpetua	Madrid & Barcelona	2 342
Av Can Vinalets nave 7	Sta Perpetua	Madrid & Barcelona	2 648
Av de Madrid, P.I. Las Matillas	Alcalá	Madrid & Barcelona	4 745
Av de Sentmenat 47	Polinya	Madrid & Barcelona	3 610
Av la Ferreria 12	Montcada	Madrid & Barcelona	15 952
Av La Ferreria 28	Montcada	Madrid & Barcelona	1 024
Av La Ferreria 30	Montcada	Madrid & Barcelona	1 033
Av La Ferreria 76-78	Montcada	Madrid & Barcelona	2 183
Av Prat de la Riba 186	Pallejà	Madrid & Barcelona	3 479
Av Prat de la Riba 191 A	Pallejà	Madrid & Barcelona	724
Av Prat de la Riba 191 B	Pallejà	Madrid & Barcelona	718
Av Via Sèrgia 77, P.I. Plà d'en Boet II	Mataró	Madrid & Barcelona	4 046
Calle de Montserrat Roig 25-29	L'Hospitalet	Madrid & Barcelona	4 062
Calle del Progrés 139	Cornellà	Madrid & Barcelona	558
Calle del Tèxtil 6	Montcada	Madrid & Barcelona	2 228
Calle Galileo 2 nave 1	Parets	Madrid & Barcelona	2 972
Calle Galileo 2 Nave 12	Parets	Madrid & Barcelona	1 386
Calle Galileo 2 nave 2	Parets	Madrid & Barcelona	0
Calle Galileo 2 Nave 7	Parets	Madrid & Barcelona	1 342
Calle Galileo 2 Nave 8	Parets	Madrid & Barcelona	1 295
Calle Galileo 2 Nave 9	Parets	Madrid & Barcelona	1 240
Calle Lleida 6, Parc Activitats Econòmiques	Vic	Madrid & Barcelona	3 895
Calle Octave Lecante 8, P.I Can Magarola	Mollet	Madrid & Barcelona	4 679
Calle Or 14	Cerdanyola	Madrid & Barcelona	1 010
Calle Potassi, P.I. Acisa	Castellbisbal	Madrid & Barcelona	3 300
Calle Principat d'Andorra 55	Sant Boi	Madrid & Barcelona	2 704
Calle Raurell 36, P.I. Camí Ral	Gava	Madrid & Barcelona	2 059
Calle Técnica 71	Sant Andreu	Madrid & Barcelona	657
Calle Técnica 73	Sant Andreu	Madrid & Barcelona	647
Calle Técnica 75	Sant Andreu	Madrid & Barcelona	638
Calle Técnica 77	Sant Andreu	Madrid & Barcelona	628
Calle Técnica 79	Sant Andreu	Madrid & Barcelona	608
Calle Técnica 81	Sant Andreu	Madrid & Barcelona	608
Calle Técnica 83	Sant Andreu	Madrid & Barcelona	802
Calle Torre Bovera 21 Nave 15	Sant Andreu	Madrid & Barcelona	840
33, route de Douai, 141, Rue Gustave Delouy	Lille Lesquin	Övriga Europa	558
5737 chemin des Tuileries	Limonest	Övriga Europa	504
Av Avinyonet, Calle Dr. Ferran 2	Girona	Övriga Europa	329
Av de Los Huetos 64	Vitoria	Övriga Europa	4 054
Av Europa 229-231, Cdad. del Transporte	Castellón	Övriga Europa	5 212
Av Europa 56-57, P.I. Nord	Girona	Övriga Europa	3 908
Av Indústria s/n, P.I. El Segre	Lleida	Övriga Europa	3 084
Av Roses	Girona	Övriga Europa	10 637
Av Sant Antoni de Portmany 2	Ibiza	Övriga Europa	2 426
Av Tercera 12, P.I. Campollano	Albacete	Övriga Europa	4 593
Boulevard Laurent Bonnevey et Allée des Savoies	Venissieux	Övriga Europa	712
Calle Artruix 16, P.I. Maó	Menorca	Övriga Europa	3 500
Calle Charza-Las Palmitas	Tenerife	Övriga Europa	3 386
Calle Cordonera 3, P.I. la Portalada	La Rioja	Övriga Europa	3 950
Calle de la Mojarra 53, P.I. Tres Caminos	Cádiz	Övriga Europa	4 309
Calle Diego Vega Sarmiento 62, P.I. Miller	Las Palmas	Övriga Europa	4 374
Calle Galileo Galilei 14	Alicante	Övriga Europa	5 760
Calle Laura Grote de la Puerta 2, P.I. El Mayorazgo	Tenerife	Övriga Europa	4 399
Calle Luxemburg 8, P.I. Tecnoparc	Tarragona	Övriga Europa	3 625
Calle Mestre Falla 60, P.I. Les Mates	Girona	Övriga Europa	5 009
Calle Montsant, P.I. Casanova	Sant Fruitós	Övriga Europa	2 646
Calle Obenque 1, P.I. Casa Grande	Alicante	Övriga Europa	3 912
Calle Plom 30, P.I. Riu Clar	Tarragona	Övriga Europa	4 091
Calle Po-Rin 12, P.I. Oriola	Tarragona	Övriga Europa	3 518



Fastighetsförvärv januari-december 2020

Fastighet / Adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Calle Primera Parcela 206, P.I. Montalvo 3	Salamanca	Övriga Europa	3 855
Calle Torre Vedruna	Girona	Övriga Europa	3 917
Calle Venezuela Parcela 10-12, P.I. Oeste	Murcia	Övriga Europa	3 998
Calle Vilma-Londres, P.I. Cabezo Beaza	Murcia	Övriga Europa	3 524
Calle Vitoria 280, Ctra Madrid-Irún	Burgos	Övriga Europa	4 695
Calle Xàtiva	Alicante	Övriga Europa	4 808
Ctra Ibiza a St.Antoni KM 2-4, P.I. Can Negre	Ibiza	Övriga Europa	2 989
Ctra València 8, P.I. Francolí	Tarragona	Övriga Europa	4 788
Del Sau 11 Parcelas 6-7-8-9-15-16-17	Las Palmas	Övriga Europa	3 707
P.I. Plà de Sant Joan	Girona	Övriga Europa	10 015
Route d'Heyrieux	Mions	Övriga Europa	543
Rue François Meunier Vial, Boulevard Burdeau	Villefranche sur Saône	Övriga Europa	635
Rue Gay Lussac	Valenciennes	Övriga Europa	635

Kvartal 1

290 199

Belder 1	Roosendaal	Nederländerna	3 270
De Hooge Akker 21	Geldrop-Mierlo	Nederländerna	2 140
Dr. Nolenslaan 126	Sittard-Geleen	Nederländerna	4 725
Savannahweg 63-65	Utrecht	Nederländerna	3 713
3 Avenue de l'Atlantique	Les Ulis	Paris	1 700

Kvartal 2

15 548

Boländerna 32:4 och 32:5	Uppsala	Stockholm	14 259
Förrådet 7	Lidingö	Stockholm	3 568
Grävmaskinen 7	Södertälje	Stockholm	5 370
Görla 9:21	Norrtälje	Stockholm	5 730
Supernovan 2	Huddinge	Stockholm	3 586
Hurksestraat 20-22	Eindhoven	Nederländerna	12 596
Savannahweg 57-59	Utrecht	Nederländerna	1 954
Schoenerweg 45	Maastricht	Nederländerna	9 188
477 Rue Marcel Paul	Champigny sur Marne	Paris	2 139
Av Conde Romanones 7	Azuqueca	Madrid & Barcelona	13 998
Calle Marconi 3	Parets	Madrid & Barcelona	3 310
Paseo Fluvial 10	Parets	Madrid & Barcelona	3 185
Ackordet 9	Linköping	Sverige, övrigt	5 486
Berg 1:51	Lerum	Sverige, övrigt	5 641
Betongblandaren 1	Kiruna	Sverige, övrigt	2 487
Blyet 11	Kristinehamn	Sverige, övrigt	3 013
Bussen 8	Strängnäs	Sverige, övrigt	1 835
Byggmästaren 1	Karlshamn	Sverige, övrigt	8 314
Flygmotorn 2	Lund	Sverige, övrigt	5 362
Friedningen 16	Västerås	Sverige, övrigt	8 320
Furulund 4:2	Hudiksvall	Sverige, övrigt	5 461
Gällivare 16:102	Gällivare	Sverige, övrigt	2 520
Hede 9:30	Kungsbacka	Sverige, övrigt	6 665
Huggjärnet 6	Helsingborg	Sverige, övrigt	4 944
Häggesta 8:121	Bollnäs	Sverige, övrigt	5 928
Karbinen 5	Trelleborg	Sverige, övrigt	5 268
Kuröd 4:63	Uddevalla	Sverige, övrigt	6 387
Kutterspåret 1	Umeå	Sverige, övrigt	9 050
Lodet 2	Karlstad	Sverige, övrigt	7 652
Maskinen 9	Skellefteå	Sverige, övrigt	5 610
Mejseln 1	Kalmar	Sverige, övrigt	9 624
Näringen 8:4	Gävle	Sverige, övrigt	4 701
Piggvaren 1	Värnamo	Sverige, övrigt	6 816
Räfsan 2	Luleå	Sverige, övrigt	6 722
Rämen 7	Karlskoga	Sverige, övrigt	7 272
Slangen 7	Gislaved	Sverige, övrigt	2 223
Spettet 5	Västervik	Sverige, övrigt	3 119
Stadsön 8:1	Piteå	Sverige, övrigt	4 945
Stenung 4:32 och 4:34	Stenungsund	Sverige, övrigt	3 764

**Fastighetsförvärv januari-december 2020**

Fastighet / Adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Torpgården 4:24	Boden	Sverige, övrigt	1 920
Träarbetaren 1	Örebro	Sverige, övrigt	7 943
Vagnen 1	Sundsvall	Sverige, övrigt	6 796
Verkstaden 8	Norrköping	Sverige, övrigt	4 335
Åre Prästbord 1:113 och 1:114	Åre	Sverige, övrigt	130
Kvartal 3			249 136
Kumla Hage 6	Botkyrka	Stockholm	1 400
Leverantören 1	Stockholm	Stockholm	2 200
Damzigt 54-58	Utrecht	Nederländerna	1 197
De Maas 40	Best	Nederländerna	2 740
De Marowijne 4	Hoorn	Nederländerna	10 813
De Rijn 7a-7c, 9	Best	Nederländerna	3 073
Dillenburgstraat 35	Eindhoven	Nederländerna	3 125
Ekkersrijt 4302	Son en Breugel	Nederländerna	3 785
Van Heemskerckweg 9	Venlo	Nederländerna	5 655
John F. Kennedylaan 38	Valkenswaard	Nederländerna	2 062
Konstruktieweg 7-9	Roermond	Nederländerna	6 544
Magalhaesweg 10	Venlo	Nederländerna	14 795
Magalhaesweg 16	Venlo	Nederländerna	10 342
Magalhaesweg 6	Venlo	Nederländerna	12 614
1-3 place Thomas Edison, Valenton	Valenton	Paris	5 211
2 Allées des Terres Rouges, Corneilles-en-Vexin	Corneilles-en-Vexin	Paris	2 446
2 Rue André Ampère, Saint Ouen l'Aumone	Saint Ouen l'Aumone	Paris	2 530
Calle Turdetanos 1	Sevilla	Övriga Europa	14 457
Kvartal 4			104 989
Totalt			659 872



Fastighetsförsäljningar januari-december 2020

Fastighet / Adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Prat de la Riba, 191 A	Barcelona	Madrid & Barcelona	724
Prat de la Riba, 191 B	Barcelona	Madrid & Barcelona	718
Asemankatu 20	Hyvinge	Finland, övrigt	378
Makasiinkuja 1	Imatra	Finland, övrigt	930
Kvartal 1			2 750
Laukaantie 21	Laukas	Finland, universitetsstäder	340
Sammonkatu 4	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	1 066
Kvartal 2			1 406
Katernstraat 31-33	Almere	Nederländerna	1 348
Maagdenburgstraat 20	Deventer	Nederländerna	1 279
Helsingintie 31	Imatra	Finland, övrigt	850
Kalevanpuisto 30	Björneborg	Finland, övrigt	163
Korsutie 15	Tavastehus	Finland, övrigt	417
Veijolantie 7	Lojo	Finland, övrigt	407
Kvartal 3			4 464
Boländerna 32:4 och 32:5	Uppsala	Stockholm	14 259
Förrådet 7	Lidingö	Stockholm	3 568
Grävmaskinen 7	Södertälje	Stockholm	5 370
Görla 9:21	Norrköping	Stockholm	5 730
Supernovan 2	Huddinge	Stockholm	3 586
Ackordet 9	Linköping	Sverige, övrigt	5 486
Berg 1:51	Lerum	Sverige, övrigt	5 641
Betongblandaren 1	Kiruna	Sverige, övrigt	2 487
Blyet 11	Kristinehamn	Sverige, övrigt	3 013
Bussen 8	Strängnäs	Sverige, övrigt	1 835
Byggmästaren 1	Karlshamn	Sverige, övrigt	8 314
Flygmotorn 2	Lund	Sverige, övrigt	5 362
Friedningen 16	Västerås	Sverige, övrigt	8 320
Furulund 4:2	Hudiksvall	Sverige, övrigt	5 461
Gällivare 16:102	Gällivare	Sverige, övrigt	2 520
Hede 9:30	Kungsbacka	Sverige, övrigt	6 665
Huggjärnet 6	Helsingborg	Sverige, övrigt	4 944
Häggesta 8:121	Bollnäs	Sverige, övrigt	5 928
Karbinen 5	Trelleborg	Sverige, övrigt	5 268
Kuröd 4:63	Uddevalla	Sverige, övrigt	6 387
Kutterspåret 1	Umeå	Sverige, övrigt	9 050
Lodet 2	Karlstad	Sverige, övrigt	7 652
Maskinen 9	Skellefteå	Sverige, övrigt	5 610
Mejseln 1	Kalmar	Sverige, övrigt	9 624
Näringen 8:4	Gävle	Sverige, övrigt	4 701
Piggvaren 1	Värnamo	Sverige, övrigt	6 816
Räfsan 2	Luleå	Sverige, övrigt	6 722
Rämen 7	Karlskoga	Sverige, övrigt	7 272
Slangen 7	Gislaved	Sverige, övrigt	2 223
Spettet 5	Västervik	Sverige, övrigt	3 119
Stadsön 8:1	Piteå	Sverige, övrigt	4 945
Stenung 4:32 och 4:34	Stenungsund	Sverige, övrigt	3 764
Torpgården 4:24	Boden	Sverige, övrigt	1 920
Träarbetaren 1	Örebro	Sverige, övrigt	7 943
Vagnen 1	Sundsvall	Sverige, övrigt	6 796
Verkstaden 8	Norrköping	Sverige, övrigt	4 335
Åre Prästbord 1:113 och 1:114	Åre	Sverige, övrigt	130
Jylhäntie 3	Kauhava	Finland, övrigt	542
Vanhankylänkaari 9	Seinäjoki	Finland, övrigt	697
Kvartal 4			204 005
Totalt			212 625



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 6	Segersbyvägen 3	Botkyrka	1 000	400	–	1 400
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 Ång 3	Tuna Gårdsväg 4	Botkyrka	7 650	1 896	–	9 546
Jordbromalm 3:1	Dåntorpsvägen 4-30	Haninge	92 150	1 830	–	93 980
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	5 098	4 174	–	9 272
Cirkelsågen 1	Speditionsvägen 18	Huddinge	8 609	–	–	8 609
Heden 1	Mälärvägen 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
Kuggghjulet 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
Telegrafan 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	2 490	192	–	2 682
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	12 142	5 525	–	17 667
Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	–	15 952
Domnarvet 16*	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 403	1 997	–	4 400
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 4*	Finspångsgatan 55	Stockholm	2 315	470	–	2 785
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	19 158	–	–	19 158
Grossisten 1*	Grossistvägen 7	Stockholm	1 460	454	–	1 914
Hangaren 1*	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	6 848	4 037	–	10 885
Hangaren 3*	Postflygsgatan 2-12	Stockholm	2 466	1 150	–	3 616
Horndal 1*	Fagerstagatan 29	Stockholm	7 055	1 270	–	8 325
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	6 917	4 657	–	11 574
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
Leverantören 1	Varuvägen 32	Stockholm	1 887	400	–	2 287
Miklaholt 2*	Haukadalsgatan 10	Stockholm	876	1 046	–	1 922
Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	2 880	2 711	–	5 591
Murmästare-Ämbetet 1*	Murmästarvägen 21-45	Stockholm	11 353	682	–	12 035
Murmästare-Ämbetet 2*	Murmästarvägen 17-19	Stockholm	7 345	640	–	7 985

*) Innehas med tomträtt



Fastighetsförteckning – Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Murmästare-Ämbetet 3*	Murmästarvägen 1	Stockholm	9 939	1 410	–	11 349
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	8 908	2 926	–	11 834
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	7 855	1 835	–	9 690
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			549 052	106 222	0	655 274

*) 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	4 053	1 189	–	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	9 370	3 279	–	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	3 359	471	–	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	264	–	840
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
Puusepänpätkatu 2 (91-43-59-5)*	Puusepänpätkatu 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	12 231	5 111	–	17 342
Ruosilantie 16 (91-32-42-19)	Ruosilantie 16	Helsingfors	27 994	9 898	–	37 892
Ruosilantie 18 (91-32-42-18)	Ruosilantie 18	Helsingfors	5 655	2 150	–	7 805
Valokaari 8 (91-40-149-9)	Valokaari 8	Helsingfors	9 393	2 328	–	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	796	300	–	1 096
Hakamäenkuja 4-6 (92-68-106-5)	Hakamäenkuja 4-6	Vanda	2 325	376	–	2 701
Hakamäenkuja 8 (92-68-106-3)	Hakamäenkuja 8	Vanda	552	549	590	1 691
Juhanilanmäki (92-41-102-3 et al)	Juhanilanmäki	Vanda	9 593	2 623	–	12 216
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	1 391	1 303	–	2 694
Koivuvaarankuja 2 (92-12-202-1)	Koivuvaarankuja 2	Vanda	19 413	10 112	–	29 525
Kärkikuja 2 (92-41-109-7)	Kärkikuja 2	Vanda	3 572	1 136	–	4 708
Lumijälki 2 (092-040-0504-0001)	Lumijälki 2	Vanda	–	–	–	–
Martinkyläntie 9 (92-17-113-4)	Martinkyläntie 9	Vanda	41 412	11 394	–	52 806
Niittytie 13 (92-68-11-9)	Niittytie 13	Vanda	2 355	1 327	–	3 682
Niittyvillankuja 2 (92-68-10-23)	Niittyvillankuja 2	Vanda	5 209	872	–	6 081
Nuolitie 20 (92-41-266-1)	Nuolitie 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	2 815	1 075	–	3 890
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 (92-52-101-25)	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			465 349	111 143	590	577 081

*) Innehas med tomträtt

Nederländerna

Fastighetsförteckning – Nederländerna

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Rondebeltweg 21	Almere	–	–	–	–
Rondebeltweg 31	Almere	–	2 635	–	2 635
Rondebeltweg 41-43-49-51	Almere	20 068	3100	–	23 168
Transistorstraat 80	Almere	1 238	932	173	2 343
Veluwezoom 15	Almere	4 094	1 289	–	5 383
Versterkerstraat 10	Almere	6 522	4 504	–	11 026
Snelliusweg 10	Arnhem	1 475	605	–	2 080
Kolding 9	Barendrecht	526	143	216	885
De Maas 40	Best	2 257	483	–	2 740
De Rijn 7a-7c, 9	Best	2 141	932	–	3 073
Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Bladel	6 100	900	–	7 000
Kruisbroeksestraat 7-15, Ladonkseweg 26	Boxtel	5 789	300	–	6 089
Minervum 7147	Breda	672	577	–	1 249
Nijverheidsweg 25	De Ronde Venen	3 500	44	–	3 544
Het Sterrenbeeld 26-30	Den Bosch	2 108	808	–	2 916
Het Zuiderkruis 11	Den Bosch	4 000	270	–	4 270
Kerketuineweg 35	Den Haag	5 470	1 848	–	7 318
Aventurijn 600	Dordrecht	376	632	–	1 008
Debijestraat 5, Röntgenstraat 1	Dordrecht	1 917	500	–	2 417
Donker Duyvisweg 301	Dordrecht	9 082	2 356	–	11 438
Laan van Kopenhagen 100	Dordrecht	866	1 245	–	2 111
Pieter Zeemanweg 17	Dordrecht	21 411	1 928	–	23 339
Roelofshoeveweg 19	Duiven	1 770	425	–	2 195
De Witbogt 22-22a	Eindhoven	1 080	843	–	1 923
Dillenburgstraat 12-14	Eindhoven	2 623	2 197	–	4 820
Dillenburgstraat 35	Eindhoven	2 320	805	–	3 125
Esp 100	Eindhoven	2 356	1 314	–	3 670
Esp 125	Eindhoven	2 922	866	–	3 788
Esp 241	Eindhoven	2 510	408	–	2 918
Hoevenweg 11-11a	Eindhoven	2 986	2 926	–	5 912
Hurksestraat 20-22	Eindhoven	11 608	988	–	12 596
Kopersteden 1	Enschede	18 262	2 451	–	20 713
De Hooge Akker 21	Geldrop-Mierlo	1 750	390	–	2 140
Franklinweg 35	Gorinchem	2 477	530	–	3 007



Fastighetsförteckning – Nederländerna

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Gotenburgweg 38	Groningen	780	490	–	1 270
Oudeweg 42	Haarlem	5 382	1 896	–	7 278
Diamantlaan 10	Haarlemmermeer	2 668	709	–	3 377
Diamantlaan 14-16	Haarlemmermeer	811	898	–	1 709
Jacobus Ahrendlaan 1	Haarlemmermeer	3 997	2 222	–	6 219
Liebrugweg 1	Haarlemmermeer	480	930	–	1 410
Opaallaan 31	Haarlemmermeer	500	620	–	1 120
Opaallaan 35	Haarlemmermeer	1 563	609	–	2 172
Grasbeemd 12	Helmond	2 400	340	–	2 740
David Ricardostraat 5	Hengelo	433	482	–	915
Franciscusweg 4	Hilversum	1 546	112	–	1 658
De Marowijne 4	Hoorn	9 353	1 460	–	10 813
Bergveste 12-14	Houten	2 537	850	–	3 387
Voorveste 1-3	Houten	1 834	672	–	2 506
Christiaan Huygensstraat 35	Lansingerland	3 675	–	–	3 675
Schoenerweg 45	Maastricht	8 838	350	–	9 188
Kwartelweg 1	Moerdijk	3 220	262	–	3 482
Groothandelsweg 5	Pijnacker-Nootdorp	3 153	560	–	3 713
Konstruktieweg 7	Roermond	5 721	823	–	6 544
Belder 1	Roosendaal	2 912	764	–	3 676
Borchwerf 39	Roosendaal	6 100	900	–	7 000
Driemansteeweg 66	Rotterdam	448	848	–	1 296
Admiraal de Ruyterstraat 2*	Schiedam	8 116	4 022	–	12 138
Fortunaweg 11	Schiedam	970	142	–	1 112
Dr. Nolenslaan 126	Sittard-Geleen	3 522	1 203	–	4 725
Ekkersrijt 4302	Son en Breugel	2 907	878	–	3 785
Ekkersrijt 4311-4313	Son en Breugel	1 859	463	–	2 322
Ekkersrijt 7501	Son en Breugel	1 793	1 706	–	3 499
Innovatieweg 10	Terneuzen	1 907	1 838	–	3 745
Innovatieweg 12	Terneuzen	608	2 018	–	2 626
Innovatieweg 14	Terneuzen	4 953	2 800	–	7 753
Innovatieweg 4	Terneuzen	3 024	700	–	3 724
Innovatieweg 6	Terneuzen	5 003	1 901	–	6 904
Innovatieweg 8	Terneuzen	2 679	1 953	–	4 632
Jan Frederik Vlekkeweg 10-01 - 10-03	Tilburg	480	215	–	695
Damzigt 54-58	Utrecht	1 522	675	–	2 197
Proostwetering 30	Utrecht	8 259	244	–	8 503
Savannahweg 57-59	Utrecht	1 323	599	–	1 922
Savannahweg 63-65	Utrecht	2 983	542	–	3 525
Zonnebaan 23-45	Utrecht	9 289	8 021	–	17 310
Coenecoop 395	Waddinxveen	984	79	–	1 063
De Vest 62	Valkenswaard	7 121	2 425	–	9 546
John F. Kennedylaan 38	Valkenswaard	1 562	500	–	2 062
De Run 8421	Veldhoven	1 226	174	–	1 400
Magalhaesweg 10	Venlo	14 177	618	–	14 795
Magalhaesweg 16	Venlo	10 114	228	–	10 342
Magalhaesweg 6	Venlo	12 614	–	–	12 614
Noorderpoort 4	Venlo	727	1 063	–	1 790
Van Heemskerckweg 9	Venlo	4 590	1 065	–	5 655
De Amfoor 1	Venray	4 532	1 124	–	5 656
Bijsterhuizen 2511	Wijchen	3 387	689	–	4 076
Rechte Tocht 10	Zaanstad	439	268	–	707
Huis ter Heideweg 18-58	Zeist	14 154	5 403	–	19 557
Chroomstraat 140	Zoetermeer	5 744	1 500	–	7 244
Totalt		363 195	102 027	389	465 611

*) Innehas med tomträtt



Paris

Fastighetsförteckning – Paris

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
202 route de Pontoise	Argenteuil	2 189	521	–	2 710
51 Rue de Presles	Aubervilliers	9 375	–	–	9 375
39 Boulevard Général Delambre	Bezons	700	650	–	1 350
19 Avenue Albert Einstein	Blanc Mesnil	10 931	2 635	–	13 566
73 à 79 Avenue du 14 juillet et 48 à 54 Avenue Andrei Sakharov	Bondy	3 677	1 519	–	5 196
6 Rue des Prés d'Aulnay	Brétigny-sur-Orge	–	515	–	515
6 Rue de Guyonnerie	Bures-sur-Yvette	170	667	–	837
477 Rue Marcel Paul	Champigny sur Marne	1 589	–	–	1 589
16 bis, Rue de Paris	Champlan	250	400	–	650
22, Rue Aman Jean	Chevry	2 400	–	–	2 400
51, allée du Clos des Charmes	Collégien	2 651	543	–	3 194
Allée des Portes de la Forêt	Collégien	–	–	635	635
2 Rue de la Borne Blanche	Combs-La-Ville	6 582	835	–	7 417
3, Avenue du 8 mai 1945	Corbeil-Essones	–	–	538	538
Corneilles-en-Parisis - 14 Rue Georges Méliès	Corneilles-en-Parisis	2 590	830	–	3 420
2 Allées des Terres Rouges	Corneilles-en-Vexin	1 762	684	–	2 446
Route de Choisy, Carrefour Pompadour, ZA La Basse Quinte	Créteil	–	–	658	658
65 Avenue Georges Politzer	Elancourt	4 405	1 593	–	5 998
28-48 Rue Valdimir Jankelevitch	Emerainville	3 356	1 324	–	4 680
35 Boulevard de Beaubourg	Emerainville	2 379	1 556	–	3 935
56 Boulevard de Beaubourg	Emerainville	837	162	–	999
8-10 Rue de Chevilly	Fresnes	5 563	975	–	6 538
3 Avenue des Morillons	Garges-Lès-Gonnesse	2 853	815	–	3 668
110 Avenue Paul Vaillant Couturier	Gennevilliers	2 706	2 214	–	4 920
125 Avenue Roche	Gennevilliers	333	322	–	655
135-139 Avenue Laurent Cély	Gennevilliers	1 305	867	–	2 172
16 Boulevard Gallieni	Gennevilliers	6 798	1 141	–	7 939
7, Rue Jean Jacques Rousseau	Grigny	1 854	2 444	–	4 298
16 Rue de la Patelle	Herblay	6 600	800	–	7 400
22 Rue du Gros Murger	Herblay	10 151	2 174	–	12 325
17, Rue Branly et 28, Rue Jacquard	Lagny sur Marne	2 327	796	–	3 123
5251 Rue Freycinet	Lagny sur Marne	1 562	748	–	2 310
17 Rue Levassor et Les Garennes	Les Mureaux	–	–	533	533
10 Avenue des Tropiques	Les Ulis	765	1 347	–	2 112
10 Avenue des Tropiques	Les Ulis	–	–	3 639	3 639
12 Avenue des Tropiques	Les Ulis	3 426	1 730	–	5 156
3 Avenue de l'Atlantique	Les Ulis	1 510	190	–	1 700
4 Avenue du Parana	Les Ulis	3 643	520	–	4 163
4 Avenue du Parana	Les Ulis	2 461	395	–	2 856
7-12 Avenue des Tropiques	Les Ulis	1 056	4 900	–	5 956
La Mare aux Plantards	Lieusaint	1 996	2 488	–	4 484
Rue des longs rideaux	Limeil-Brévannes	7 109	1 167	–	8 276
14-16 Rue des Cerisiers - ZA des Eglantiers	Lisses	1 079	277	–	1 356
5-7-9 Rue des Cerisiers - ZI de l'Eglantier	Lisses	2 655	1 836	–	4 491
14 Rue des campanules	Lognes	2 459	641	–	3 100
4 Rue Galvani	Massy	544	259	–	803
4 Rue Galvani	Massy	3 106	1 551	–	4 657
9 Rue du Buisson aux Fraises	Massy	4 257	4 224	–	8 481
9 Avenue de la Foulée, ZAC des Saints Pères	Meaux Nanteuil	–	–	516	516
107 Rue Marcelin Berthelot	Moissy-Cramayel	–	1 229	–	1 229



Fastighetsförteckning – Paris

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
51 et 53 Avenue de Sénart, 8 et 10 allée du bois Renaud	Montereau	–	–	441	441
51 et 53 Avenue de Sénart, 8 et 10 allée du bois Renaud	Montgeron	881	4 468	–	5 349
97 Avenue Jean Jaurès	Montgeron	–	137	–	137
98 Avenue Jean Jaurès	Montgeron	1 170	788	–	1 958
Le Bas Montjoie - RN 20	Montlhéry	–	–	334	334
33-35 Route de Calais, RN1	Montmagny	–	–	609	609
1 ter Rue du Marais	Montreuil	840	200	–	1 040
39 Avenue des Guillaumes	Nanterre	1 450	793	–	2 243
6 Rue des Peupliers	Nanterre	1 432	1 433	–	2 865
ZAC des Hautes Patures	Nanterre	–	–	635	635
164 Avenue Jean Jaurès	Neuilly-sur-Marne	–	–	635	635
49 Rue des frères Lumières	Neuilly-sur-Marne	6 700	–	–	6 700
8-10 Rue de la Mare Blanche	Noisiel	2 308	822	–	3 130
20-24 Rue du Ballon	Noisy-Le-Grand	5 398	433	–	5 831
Route Nationale 48	Orgeval	–	–	635	635
166-168 Rue Denis Diderot	Pantin	977	475	–	1 452
85 et 87 Rue Cartier Bresson	Pantin	6 528	714	–	7 242
3 Rue Rouvet et 18 Rue Barbanègre	Paris	–	473	–	473
ZA Porte Ouest, CD91	Pierrelaye	–	–	1 202	1 202
Avenue Ozanne	Porcheville	3 514	328	–	3 842
1 Rue Denis Papin	Roissy-en-Brie	154	264	–	418
2 Rue André Ampère	Saint Ouen l'Aumône	2 200	330	–	2 530
2 à 4 Rue de la Sablière et Rue du Petit Fief	Sainte-Geneviève-des-Bois	295	342	–	637
Route Nationale 19	Servon	–	–	483	483
1-5 Rue de la Sablière	Sucy-en-Brie	2 620	436	–	3 056
63, Grande Rue	Survilliers	36 325	3 428	–	39 753
10-13 Avenue Jean d'Alembert	Trappes	2 300	–	–	2 300
25 Rue Henri Farman	Tremblay	1 315	478	–	1 793
1-3 place Thomas Edison, Valenton	Valenton	3 880	1 331	–	5 211
Lieudit "La Fosse Montalbot" - 26 Chemin du Port Brun	Vigneux-sur-Seine	2 076	–	–	2 076
Rue de la Prairie, "Complexe industriel de la Prairie de Villebon sur Yvette"	Villebon-sur-Yvette	5 090	1 210	–	6 300
46 Avenue des Gardes Messiers	Villemoisson-sur-Orge	–	556	–	556
4 route de Paray	Wissous	2 250	–	–	2 250
Totalt		223 664	69 923	11 492	305 078

*) Innehas med tomträtt



Universitetsstäder i Finland

Fastighetsförteckning – Universitetsstäder i Finland

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
Asmalamentie 4 (179-401-1-605)	Asmalamentie 4	Jyväskylä	–	–	308	308
Harkkotie 6 (179-401-18-187)	Harkkotie 6	Jyväskylä	655	–	–	655
Kankitie 3 (179-19-9-14)	Kankitie 3	Jyväskylä	5 368	531	–	5 899
Kuormaajantie 26 (179-19-100-3)	Kuormaajantie 26	Jyväskylä	4 294	1 093	–	5 387
Metsäraivio 2 (179-26-77-11)*	Metsäraivio 2	Jyväskylä	1 123	–	–	1 123
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	1 601	675	–	2 276
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	901	19	–	920
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	1 897	–	–	1 897
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
Savenlankatu 3 (179-6-112-51)	Savenlankatu 3	Jyväskylä	1 175	–	–	1 175
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	13 117	5 134	–	18 251
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	1 978	684	–	2 662
Hautalankatu 31 (837-37-5819-2)	Hautalankatu 31	Tammerfors	1 650	660	–	2 310
Patamäenkatu 7 (837-302-781-17)	Patamäenkatu 7	Tammerfors	16 649	8 637	–	25 286
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
Uurastajankatu 3 (837-48-5932-18)	Uurastajankatu 3	Tammerfors	10 195	1 977	–	12 172
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
Sarasuontie 1 (564-27-20-2-L1)*	Sarasuontie 1	Uleåborg	–	–	300	300

*) Innehas med tomträtt



Fastighetsförteckning – Universitetsstäder i Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Taakakepintie 1 (564-72-207-1-L1)*	Taakakepintie 1	Uleåborg	–	–	551	551
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
Metsälehmuksentie 6 (179-72-19-1)	Metsälehmuksentie 6	Vaajakoski	12 514	1 410	–	13 924
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	10 796	3 181	–	13 977
Rydöntie 7 (853-88-4-3)	Rydöntie 7	Åbo	4 170	200	–	4 370
Uhrilähteenkatu 8 (853-74-81-6)	Uhrilähteenkatu 8	Åbo	2 816	387	–	3 203
Urusvuorenkatu 3 (853-088-0003-0004-D)	Urusvuorenkatu 3	Åbo	5 087	624	–	5 711
Totalt			266 086	83 814	6 061	355 960

*) Innehas med tomträtt

Madrid & Barcelona

Fastighetsförteckning – Madrid & Barcelona

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Av de Madrid, P.I. Las Matillas	Alcalá	4 745	–	–	4 745
Calle Valdelaparra 29	Alcobendas	7 632	4328	–	11 960
Av Conde Romanones 7	Azuqueca	13 411	587	–	13 998
Calle Potassi, P.I. Acisa	Castellbisbal	3 300	–	–	3 300
Calle Or 14	Cerdanyola	904	106	–	1 010
Calle del Progrés 139	Cornellà	375	183	–	558
Paseo de las Flores 7	Coslada	9343	2199	–	11 542
Calle Raurell 36, P.I. Camí Ral	Gava	1 599	460	–	2 059
Ps del Ferrocarril 383	Gava	4 235	878	–	5 113
Calle Juan Jose Vidal 4, P.I. Las Mezquitas	Getafe	7081	–	–	7 081
Av Sant Julià 104	Granollers	8 236	1 011	–	9 247
Av Sant Julià 97	Granollers	6 273	905	–	7 178
Calle Daza Valdes 7 pta 11-12	Leganes	814	–	–	814
Calle Daza Valdes 7 pta 13-22	Leganes	4040	–	–	4 040
Calle Daza Valdes 7 pta 1-5	Leganes	2 020	–	–	2 020
Calle Daza Valdes 7 pta 6-7	Leganes	804	–	–	804
Calle Daza Valdes 7 pta 8	Leganes	402	–	–	402
Calle Daza Valdes 7 pta 9-10	Leganes	804	–	–	804
Calle de Montserrat Roig 25-29	L'Hospitalet	3 171	–	–	3 171
Calle Ingeniero Torres Quevedo 20	Madrid	773	256	–	1 029
Calle Ingeniero Torres Quevedo 22	Madrid	773	256	–	1 029
Calle Ingeniero Torres Quevedo 24	Madrid	773	256	–	1 029
Calle Ingeniero Torres Quevedo 26	Madrid	970	321	–	1 291
Calle Ingeniero Torres Quevedo 28	Madrid	929	248	–	1 177
Calle Roso de Luna 33-35	Madrid	948	297	–	1 245
Calle Roso de Luna 37-39	Madrid	948	297	–	1 245
Calle Roso de Luna 41-43	Madrid	948	297	–	1 245
Av Via Sèrgia 77, P.I. Plà d'en Boet II	Mataró	4 046	–	–	4 046



Fastighetsförteckning – Madrid & Barcelona

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Calle Octave Lecante 8, P.I Can Magarola	Mollet	4 107	572	–	4 679
Av la Ferreria 12	Montcada	14 054		1898	15 952
Av La Ferreria 28	Montcada	779	245	–	1 024
Av La Ferreria 30	Montcada	789	244	–	1 033
Av La Ferreria 76-78	Montcada	1 792	311	80	2 183
Calle del Tèxtil 6	Montcada	1 131	1087	10	2 228
Av Prat de la Riba 186	Pallejà	3 479	–	–	3 479
Calle Galileo 2 nave 1	Parets	1 186	300	–	1 486
Calle Galileo 2 Nave 12	Parets	1 099	287	–	1 386
Calle Galileo 2 nave 2	Parets	1 186	300	–	1 486
Calle Galileo 2 Nave 7	Parets	1 042	300	–	1 342
Calle Galileo 2 Nave 8	Parets	995	300	–	1 295
Calle Galileo 2 Nave 9	Parets	940	300	–	1 240
Calle Marconi 3	Parets	3 080	230	–	3 310
Paseo Fluvial 10	Parets	2 923	263	–	3 186
Calle Las Arenas 10-12	Pinto	1 491	360	–	1 851
Calle Metalurgia 1-3	Pinto	730	180	–	910
Calle Metalurgia 4	Pinto	800	54	–	854
Calle Metalurgia 6	Pinto	800	81	–	881
Calle Metalurgia 8-10	Pinto	1 600	108	–	1 708
Calle Metalurgia 9	Pinto	867	160	–	1 027
Av de Sentmenat 47	Polinya	3 222	388	–	3 610
P.I. Can San Joan Parc 17	Rubí	5 404	2558	–	7 962
Calle Técnica 71	Sant Andreu	505	152,09	–	657
Calle Técnica 73	Sant Andreu	495,27	152,08	–	647
Calle Técnica 75	Sant Andreu	486	152,08	–	638
Calle Técnica 77	Sant Andreu	476	152	–	628
Calle Técnica 79	Sant Andreu	456	152	–	608
Calle Técnica 81	Sant Andreu	456	152	–	608
Calle Técnica 83	Sant Andreu	573	229	–	802
Calle Torre Bovera 21 Nave 15	Sant Andreu	589	250,16	–	840
Calle Principat d'Andorra 55	Sant Boi	2 704	–	–	2 704
Calle de la Masía 1-3-5	Sant Esteve Sesrovires	8 095	300	–	8 395
Calle Bronce 2	Seseña	3 592	–	–	3 592
Calle Monte Naranco 10-11	Seseña	5 400	–	–	5 400
Calle Monte Naranco 12-13-14	Seseña	8 098	–	–	8 098
Calle Monte Naranco 9	Seseña	2 700	–	–	2 700
Calle Tejada del Tietar 2-3	Seseña	5 430	–	–	5 430
Av Can Vinyalets nave 4	Sta Perpetua	2 109	476	–	2 585
Av Can Vinyalets nave 6	Sta Perpetua	1 752	590	–	2 342
Av Can Vinyalets nave 7	Sta Perpetua	2 172	476	–	2 648
Calle Lleida 6, Parc Activitats Econòmiques	Vic	3 895	–	–	3 895
Calle Caldereros 4, P.I. Mohedano	Yunquera	4 500	–	–	4 500
Calle Caldereros 5, P.I. Mohedano	Yunquera	6 800	200	–	7 000
Calle Caldereros 6, P.I. Mohedano	Yunquera	3 298	–	–	3 298
Totalt		208 374	24 947	1 988	235 309



Övriga Sverige

Fastighetsförteckning – Övriga Sverige

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Mörten 17	Bruksgatan 7 C	Eslöv	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
Nedervara 3:4	Gamla Tegelbruket	Vara	10 220	–	–	10 220
Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	6 946	1 801	–	8 747
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



Övriga Finland

Fastighetsförteckning – Övriga Finland

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
Korjaamonkatu 1 (609-33-5-3)	Korjaamonkatu 1	Björneborg	2 620	–	–	2 620
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
Raja-Hiltantie 8 (609-30-4-1)	Raja-Hiltantie 8	Björneborg	1 278	435	–	1 713
Tavaratie 4 (609-9-35-5)	Tavaratie 4	Björneborg	1 027	–	–	1 027
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	12 200	2 210	–	14 410
Tiilikankaantie 1 (98-455-3-81)	Tiilikankaantie 1	Hollola	–	–	584	584
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
Kaivontekijäncatu 4 (143-9-6-5)	Kaivontekijäncatu 4	Ikalis	571	–	–	571
Joutsenonkatu 32 (153-33-25-23)	Joutsenonkatu 32	Imatra	–	–	1 012	1 012
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
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
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

*) Innehas med tomträtt



Fastighetsförteckning – Övriga Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
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
Et. Liipolankatu 9 (398-20-144-6)	Eteläinen Liipolankatu 9	Lahtis	–	–	421	421
Lahdenkatu 48 (398-4-4191-5)	Lahdenkatu 48	Lahtis	–	–	698	698
Vesijärvenkatu 3 (398-1-25-3)	Vesijärvenkatu 3	Lahtis	–	–	487	487
Ansiokatu 8 (398-23-116-7)	Ansiokatu 8	Lahtis	1 711	700	–	2 411
Jatkokatu 1 (398-9-9050-2)	Jatkokatu 1	Lahtis	4 980	–	–	4 980
Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis	26 441	646	–	27 087
Metsäkiementie 4 (408-14-1413-1)	Metsäkiementie 4	Lappo	5 799	314	–	6 113
Kerantie 25 (422-9-124-1)	Kerantie 25	Liekka	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
Puistokatu 10 (506-1-182-5)	Puistokatu 10	Mänttä-Filpula	–	–	383	383
Runtimäentie 8 (506-402-2-27)	Runtimäentie 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
Yrittäjäntie 2 (743-5-24-8)	Yrittäjäntie 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
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

*) Innehas med tomträtt



Fastighetsförteckning – Övriga Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
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
Totalt			252 924	35 966	36 966	325 856

*) Innehas med tomträtt

Övriga Europa

Fastighetsförteckning – Övriga Europa

Adress	Kommun, Land	Uthyrningsbar area i kvm			
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	8 836	287	1 083	10 206
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	10	12	10 235
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	18 205	91	865	19 161
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	6 644	4 074	1 680	12 398
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 531	1 456	–	11 987
Skjernvej 6	Ålborg, Danmark	3 055	514	–	3 569
Lokesvej 1	Hillerød, Danmark	2 003	887	–	2 890
lieudit «Obergrund »	Baltzenheim, Frankrike	1 974	214	–	2 188
2 route de Laigneville	Caufry, Frankrike	9 600	–	–	9 600
35 Avenue des Frères Montgolfier	Chassieu, Lyon, Frankrike	7 344	600	–	7 944
42 Rue du Progrès	Chassieu, Lyon, Frankrike	16 106	216	–	16 322
2 Avenue de l'Industrie	Corbas, Lyon, Frankrike	5 834	–	–	5 834
42 Rue de Vaucanson	Décines, Lyon, Frankrike	1 725	1 430	–	3 155
1130 Avenue Oehmichen-Technoland	Etupes, Frankrike	2 635	439	–	3 074
33, route de Douai, 141, Rue Gustave Delouy	Lille Lesquin, Lille, Frankrike	–	–	558	558
5737 chemin des Tuileries	Limonest, Lyon, Frankrike	–	–	504	504
5 Rue des Drapiers	Metz, Frankrike	–	1 898	–	1 898
Route d'Heyrieux	Mions, Lyon, Frankrike	–	–	543	543
18 Ter, 98 et 100 Rue de Reckem, Rue de Vertuquet	Neuville-en-Ferrain, Lille, Frankrike	16 000	1 397	–	17 397
1 Rue des Fauvettes	Ostwald, Strasbourg, Frankrike	–	2 233	–	2 233
101 Rue des Généraux Altmayer	Saint-Avoid, Frankrike	586	689	–	1 275
Route de Verdun	Toul, Frankrike	2 793	586	–	3 379
Rue Gay Lussac	Valenciennes, Lille, Frankrike	–	–	635	635
4 Rue des Alpes, Zone d'Activité Est	Vaulx-En-Velin, Lyon, Frankrike	2 658	91	–	2 749
5 Avenue Karl Marx	Vaulx-En-Velin, Lyon, Frankrike	1 740	400	–	2 140
Boulevard Laurent Bonnevey et Allée des Savoies	Venissieux, Lyon, Frankrike	–	–	712	712
Rue François Meunier Vial, Boulevard Burdeau	Villefranche sur Saône, Lyon, Frankrike	–	–	635	635
Av Tercera 12, P.I. Campollano	Albacete, Spanien	4 593	–	–	4 593
Calle Galileo Galilei 14	Alicante, Spanien	5 760	–	–	5 760
Calle Obenque 1, P.I. Casa Grande	Alicante, Spanien	3 912	–	–	3 912
Calle Xàtiva	Alicante, Spanien	4 808	–	–	4 808



Fastighetsförteckning – Övriga Europa

Adress	Kommun, Land	Uthyrningsbar area i kvm			
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Calle Vitoria 280, Ctra Madrid-Irún	Burgos, Spanien	4 695	–	–	4 695
Calle de la Mojarra 53, P.I. Tres Caminos	Cádiz, Spanien	4 309	–	–	4 309
Av Europa 229-231, Cdad. del Transporte	Castellón, Spanien	5 212	–	–	5 212
Av Avinyonet, Calle Dr. Ferran 2	Girona, Spanien	329	–	–	329
Av Europa 56-57, P.I. Nord	Girona, Spanien	3 908	–	–	3 908
Av Roses	Girona, Spanien	10 637	–	40	10 677
Calle Mestre Falla 60, P.I. Les Mates	Girona, Spanien	5 009	–	–	5 009
Calle Torre Vedruna	Girona, Spanien	3 917	–	–	3 917
P.I. Plà de Sant Joan	Girona, Spanien	5 648	–	4 367	10 015
Av Sant Antoni de Portmany 2	Ibiza, Spanien	2 426	–	–	2 426
Ctra Ibiza a St.Antoni KM 2-4, P.I. Can Negre	Ibiza, Spanien	2 989	–	–	2 989
Calle Cordonera 3, P.I. la Portalada	La Rioja, Spanien	3 950	–	–	3 950
Calle Diego Vega Sarmiento 62, P.I. Miller	Las Palmas, Spanien	3 587	–	–	3 587
Del Sau 11 Parcelas 6-7-8-9-15-16-17	Las Palmas, Spanien	3 707	–	–	3 707
Av Indústria s/n, P.I. El Segre	Lerida, Spanien	3 084	–	–	3 084
Calle Artruix 16, P.I. Maó	Menorca, Spanien	3 500	–	–	3 500
Calle Venezuela Parcela 10-12, P.I. Oeste	Murcia, Spanien	3 998	–	–	3 998
Calle Vilma-Londres, P.I. Cabezo Beaza	Murcia, Spanien	3 524	–	–	3 524
Calle Primera Parcela 206, P.I. Montalvo 3	Salamanca, Spanien	3 855	–	–	3 855
Calle Montsant, P.I. Casanova	Sant Fruitós, Spanien	2 646	–	–	2 646
Calle Turdetanos 1	Sevilla, Spanien	12 964	1 373	120	14 457
Calle Luxemburg 8, P.I. Tecnoparc	Tarragona, Spanien	3 625	–	–	3 625
Calle Plom 30, P.I. Riu Clar	Tarragona, Spanien	3 734	356	–	4 090
Calle Po-Rin 12, P.I. Oriola	Tarragona, Spanien	3 518	–	–	3 518
Ctra València 8, P.I. Francolí	Tarragona, Spanien	4 788	–	–	4 788
Calle Charza-Las Palmitas	Tenerife, Spanien	3 386	–	–	3 386
Calle Laura Grote de la Puerta 2, P.I. El Mayorazgo	Tenerife, Spanien	3 554	–	–	3 554
Av de Los Huetos 64	Vitoria, Spanien	4 054	–	–	4 054
		268 107	19 241	11 754	299 102

Totalt Sagax

Fastighetsförteckning – Totalt Sagax

	Uthyrningsbar area i kvm			
	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Totalt	2 829 085	577 892	72 899	3 479 876



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	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area 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, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint 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.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto (inklusive fastighetsadministration) enligt aktuell intjäningsförmåga med återläggning av tomträttsavgifter, i förhållande till fastigheterna bokförda värden vid periodens utgång	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration
Framåtriktad EBITDA	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga minskat med central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld, framåtriktad åskådliggöra finansiell risk.
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.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, årlig tillväxttakt	Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med utdelning till D-aktier och preferensaktier, dividerat med genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning. Utfall för året i relation till föregående år.	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.



DEFINITIONER

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
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.
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 intäkter och kostnader i relation till finansnetto.	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 driftskostnader, underhåll, fastighetsskatt, 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	2020	2019	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020	2019
Avkastning på eget kapital			Areamässig uthyrningsgrad		
Resultat efter skatt	3 711	4 111	Kontrakterad area, '000 kvm	3 312	2 868
Genomsnittligt eget kapital	20 855	17 337	Totalt uthyrningsbar area, '000 kvm	3 480	3 022
Avkastning på eget kapital	18 %	24 %	Areamässig uthyrningsgrad	95 %	95 %
Avkastning på totalt kapital			Belåningsgrad		
Förvaltningsresultat	2 389	2 001	Räntebärande skulder	19 904	17 519
Finansiella kostnader	481	470	Totala tillgångar	46 622	40 154
Resultat före finansiella kostnader	2 870	2 471	Belåningsgrad	43 %	44 %
Genomsnittligt totalt kapital	43 388	36 922			
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %			



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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020	2019	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020	2019
Direktavkastning			Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, årlig tillväxttakt		
Driftnetto	2 397	2 133	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning föregående år, kr	5,51	4,31
Återläggning av tomträttsavgäld	-25	-24	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning nuvarande år, kr	6,62	5,51
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	57	10	Årlig tillväxttakt, rullande 12 månader	20 %	28 %
Valutaomräkning till balansdagskurs	-67	-19	Kassaflöde per A- och B-aktie		
Justerat driftnetto	2 362	2 100	Resultat före skatt	4 330	4 627
Fastigheternas bokförda värde	37 548	32 625	Ej kassaflödespåverkande poster	-2 055	-2 758
Direktavkastning	6,3 %	6,4 %	Betald skatt	-55	-74
EBITDA rullande 12 månader			Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-285	-249
Driftnetto	2 397	2 133	Kassaflöde	1 935	1 546
Central administration	-132	-122	Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,09	4,86
Utdelningar från joint venture och intressebolag	424	281	Nettoskuld		
EBITDA	2 689	2 292	Räntebärande skulder	19 904	17 519
Eget kapital per A- och B-aktie			Räntebärande tillgångar	-550	-511
Eget kapital	22 452	19 257	Likvida medel och börsnoterade aktier	-2 164	-1 776
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 940	-4 310	Nettoskuld	17 190	15 232
Justerat eget kapital	17 512	14 947	Nettoskuld enligt EMTN-program		
Antal aktier, st	317 279 530	316 991 411	Räntebärande skulder	19 904	17 516
Antal aktier efter utspädning, st	317 891 458	317 506 353	Börsnoterade värdepapper	-2 140	-1 720
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	55,19	46,86	Likvida medel	-24	-86
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	55,09	46,78	Nettoskuld enligt EMTN-program	17 740	15 710
Ekonomisk uthyrningsgrad			Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar		
Kontrakterad årshyra	2 865	2 600	Nettoskuld enligt EMTN-program	17 740	15 710
Hyresvärde	3 024	2 735	Totala tillgångar	46 622	40 154
Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	95 %	Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	38 %	39 %
Framåtriktad direktavkastning			Nettoskuld/EBITDA		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 370	2 134	Nettoskuld	17 190	15 232
Återläggning av tomträttsavgäld	-25	-22	EBITDA	2 689	2 292
Justerat driftnetto	2 345	2 112	Nettoskuld/EBITDA	6,4 x	6,6 x
Fastigheternas bokförda värde	37 548	32 625	Nettoskuld/framåtriktad EBITDA		
Framåtriktad direktavkastning	6,2 %	6,5 %	Nettoskuld	17 190	15 232
Framåtriktad EBITDA			EBITDA, framåtriktad	2 662	2 292
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 370	2 134	Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	6,5 x	6,6 x
Central administration	-132	-122	Nettoskuld/Totala tillgångar		
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	424	281	Nettoskuld	17 190	15 232
Framåtriktad EBITDA	2 662	2 292	Totala tillgångar	46 622	40 154
Förvaltningsresultat			Nettoskuld/Totala tillgångar	37 %	38 %
Resultat efter skatt	3 711	4 111	Preferenskapital		
Skatt	891	730	Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00
Värdeförändringar	-2 213	-2 840	Antal utestående preferensaktier, st	16 784 028	16 784 028
Förvaltningsresultat	2 389	2 001	Preferenskapital	537	537
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			Resultat per A- och B-aktie efter utspädning		
Förvaltningsresultat	2 389	2 001	Resultat efter skatt	3 711	4 111
Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-285	-249	Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-285	-249
Justerat förvaltningsresultat	2 104	1 752	Justerat resultat efter skatt	3 426	3 862
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,62	5,51	Resultat per A- och B-aktie, kr	10,78	12,13
Hyresduration					
Avtalade framtida hyresintäkter	14 746	14 314			
Kontrakterad årshyra	2 865	2 600			
Hyresduration, år	5,1	5,5			



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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020	2019	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020	2019
Räntebärande skulder			Substansvärde (NAV)		
Långfristiga räntebärande skulder	17 977	16 052	Eget kapital	22 452	19 257
Företagscertifikat	1 081	1 192	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 940	-4 310
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	770	193	Återläggning av derivat	118	119
Återläggning periodiserade upplåningskostnader	76	82	Återläggning av temporära skillnader	2 590	2 333
Räntebärande skulder	19 904	17 519	Återläggningar hänförliga till joint venture	881	741
Räntetäckningsgrad			Substansvärde (NAV)	21 101	18 140
Förvaltningsresultat	2 389	2 001	Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	66,38	56,77
Återläggning förvaltningsresultat JV	-565	-441	Säkerställda skulder/Totala tillgångar		
Utdelning från joint venture	424	281	Säkerställda skulder	5 086	5 449
Finansiella kostnader	481	470	Totala tillgångar	46 622	40 154
Korrigerat förvaltningsresultat	2 729	2 311	Säkerställda skulder/Totala tillgångar	11 %	14 %
Räntetäckningsgrad	5,7 x	4,9 x	Överskottsgrad		
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program			Driftnetto	2 397	2 133
Förvaltningsresultat	2 389	2 001	Hysesintäkter	2 898	2 581
Finansiella kostnader	442	470	Överskottsgrad	83 %	83 %
Förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 831	2 471			
Räntetäckningsgrad	6,4 x	5,3 x			
Soliditet					
Eget kapital	22 452	19 257			
Totala tillgångar	46 622	40 154			
Soliditet	48 %	48 %			

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2021	5 maj 2021
Årsstämma 2021	5 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	15 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021	28 oktober 2021

Utbetalningar av utdelning till ägare av D-aktier

Juni 2021¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 juni 2021
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 juni 2021
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2021
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	5 juli 2021

September 2021¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 september 2021
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 september 2021
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2021
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	5 oktober 2021

December 2021¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2021
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2021
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2021
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	5 januari 2022

Mars 2022¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2022
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2022
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2022
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	7 april 2022

1) Av styrelsen föreslagna

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

Hållbarhetsrapport 2020

"Sagax hållbarhetsarbete är en naturlig del i företagets affärsmodell och bidrar till att uppnå företagets mål"





Innehåll

Hållbarhetsåret i korthet	143
Sagax fyra fokusområden	146
Fördjupad information avseende hållbarhet	149
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	156



SAGAX HÅLLBARHETSDEFINITION

Sagax utgår ifrån 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".



Hållbarhetsåret i korthet

ENERGIANVÄNDNING

Sagax mål är att minska energianvändningen med 30 % från år 2018 till 2025. Faktiskt utfall per 2020 uppgår till –11 % jämfört med 2018.

–11 %

SOLCELLSANLÄGGNINGAR

Sagax påbörjade installation av solcellsanläggningar under 2018. Under 2020 kunde Sagax installera solcellsanläggningar med en beräknad årlig produktion om 3 855 MWh, vilket motsvarar att åka 19 miljoner km med elbil. Installerad effekt under 2020 uppgår till:

3 213 kWp

MILJÖCERTIFIERING

Sagax inledde sitt miljöcertifieringsarbete under 2018 då 7 200 kvm uthyrningsbar area certifierades. Arbetet intensifierades betydligt under 2020 då 181 425 kvm uthyrningsbar area certifierades. Arbetet kommer att fortsätta under 2021. Miljöcertifierad area under 2020:

194 213 m²





TRENDER OCH DRIVKRAFTER INOM HÅLLBARHETSOMRÅDET

Förändringar inom hållbarhetsområdet drivs av globala överenskommelser med tillhörande mål såsom EU:s hållbarhetsagenda, Global Compacts tio principer, FN:s globala mål för en hållbar utveckling samt Parisavtalet. Det sistnämnda innebär att länderna som är part i avtalet åtar sig att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader samt att minska utsläppen av växthusgaser. Avtalet har i sin tur lett till ett flertal regelverk och standarder som ger vägledning kring hur verksamheter kan mäta och följa upp sitt hållbarhetsarbete såsom till exempel Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), Greenhouse Gas protocol (GHG protocol) samt EU:s taxonomi för hållbar finansiering.

Sagax uppvisade under 2020 en fortsatt stark ekonomisk utveckling, vilket skapar möjligheter till fortsatta hållbara investeringar. Avkastning på eget kapital har i genomsnitt varit 26 % under de senaste fem åren medan förvaltningsresultatet per A- och B-aktie har ökat med i genomsnitt 23 % per år under samma period. Sagax hållbara investeringar har under 2020 omfattat 41 miljoner kronor avseende 12 solcellsanläggningar som installerats på taken på bolagets fastigheter i Nederländerna. Anläggningarna har en total effekt om 3 970 kWp. Arbetet med att miljöcertifiera fastigheter har intensifierats under 2020. Sagax certifierar både nybyggda och äldre fastigheter i samband med större ombyggnationer.

Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och pekas av den kommande EU-taxonomin för hållbara investeringar ut som en av sju sektorer med störst miljöpåverkan. En fastighets utsläpp över en livscykel består av byggverksamhet (nybyggnation och rivning), fastighetsförvaltning (energi) samt övrig fastighetsförvaltning i form av renoveringar och ombyggnationer. Klimatpåverkan är som allra störst vid nybyggnation. Sagax förvärvar till största delen befintliga byggnader och genomför få nybyggnationsprojekt. För Sagax klimatpåverkan är det framförallt viktigt vilka material som används vid ombyggnation samt val av energikällor och försörjningssystem. Hyresgäster ansvarar till största del själva för energiförsörjningen. Således blir det framgent viktigt att utveckla en strategi för hur Sagax kan påverka hyresgästerna att minska sin energianvändning.

EU-taxonomin, vilken delvis blir gällande från och med år 2022 (avseende 2021), är en del av EU:s handlingsplan för finan-

siering av hållbar tillväxt. Handlingsplanen har i sin tur tre övergripande mål: att styra kapitalflöden mot hållbara finansieringar, göra hållbarhet till en standardfaktor vid riskhantering samt att uppmuntra till transparens och långsiktighet. EU-taxonomin blir ett viktigt hjälpmedel för finansiella institutioner och banker att identifiera hållbara investeringar och därmed blir det även viktigt för Sagax att ta hänsyn till EU-taxonomin i sitt hållbarhetsarbete. Sagax har för avsikt att under 2021 se över sina hållbarhetsmål och tillhörande upplysningar i syfte att säkerställa att bolagets hållbarhetsaktiviteter är relevanta. Under 2021 kommer Sagax dessutom att utvärdera vilka övriga ramverk som kan användas för att identifiera eventuella miljö- och klimatrisker som kan komma att påverka verksamheten, samt de möjligheter som föreligger för att hantera och mitigera dessa risker. Hållbarhetsarbetet förankras genom en tydlig kommunikation och ansvarsfördelning.

HÅLLBARHETSÅTAGANDE

Sagax betraktar försiktighetsprincipen i miljöbalken 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.

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

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

FN:s Global Compacts tio principer tillämpas avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. En analys har genomförts gällande vilka av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling som följer av Agenda 2030 som Sagax verksamhet har möjlighet att bidra till. Hållbarhetsarbetet bedöms kunna bidra till måluppfyllelse främst avseende delmål hänförliga till:

HÅLLBARHETSARBETET TAR STÖD I

Lagar	Externa ramverk och initiativ	Interna riktlinjer
Aktiebolagslagen	FN:s globala hållbarhetsmål	Hållbarhetspolicy
Miljöbalken	Global Compact	Arbetsmiljöpolicy
Årsredovisningslagen	Miljöcertifieringar av fastigheter	Anti-korruptionspolicy
Övriga tillämpliga lagar		Uppförandekod för leverantörer Övriga policyer



- 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).

HÅLLBARHETSSTRATEGI

Sagax följer aktiebolagslagens huvudregel (3 kap. 3 §) i fråga om syfte. Det övergripande verksamhetsmålet är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till aktieägarna. För att nå detta mål bedrivs bolagets verksamhet genomgående med ett långsiktigt perspektiv. 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 anständigt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan är alla grundläggande förutsättningar för att Sagax, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare.

Det långsiktiga förhållningssättet illustreras av att det i förvaltningsstrategin ingår att arbeta med att bygga långsiktiga kundrelationer samt av 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. Sagax hållbarhetsarbete är således en naturlig del i företagets affärsmodell och bidrar till att uppnå företagets mål. I fråga om upplysningar för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat hänvisas till årsredovisningen för 2020.

KLIMATRISKER OCH RISKHANTERING

Klimatförändringar orsakade över tid av förändrade väderförhållanden, stigande havsnivåer och övriga förändringar i den fysiska miljön ökar risken för skador på egendom. För fastighetsägare kan dessa risker ha en väsentligt negativ inverkan eftersom bolagen är beroende av sin fysiska infrastruktur för att generera sina intäkter. Eftersom klimatförändringarna är pågående och det råder en osäkerhet kring hur dessa kommer att utvecklas, kan dessa risker öka på lång sikt. Detta kan innebära ett större behov av investeringar i fastigheter i klimatutsatta områden. Klimatförändringar kan även medföra högre driftskostnader. Investeringar riskerar att bli olönsamma om klimatrisker inte beaktas på ett lämpligt sätt.

Miljöinriktade politiska beslut kan påverka Sagax, inte minst i form av högre skatter eller nödvändiga investeringar. Därtill kan bolagets verksamhet också påverkas av ökade miljörelaterade krav som ställs av tillsynsmyndigheter, investerare, hyresgäster eller andra intressenter, exempelvis krav på att minska bolagets energianvändning. Sådana förändringar eller tillkommande krav kan påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. Hantering av klimatrisker beskrivs på [sidorna 47-48](#).

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

Sedan 2018 har energianvändningen minskat med 11 % samtidigt som andelen energi från förnybara källor ökat från 15 % till 39 %.

MILJÖ- OCH RESURSEFFEKTIVITET

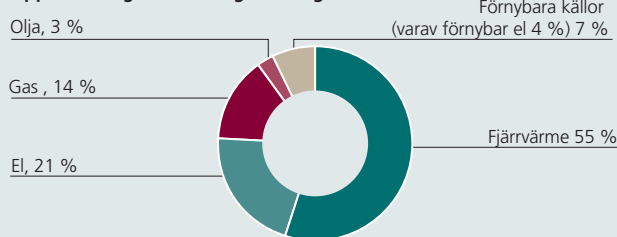
Energianvändning

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

De flesta av Sagax hyresgäster står själva för abonnemangen för antingen värmeförsörjning eller 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 för den hyrda lokalen 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. Under 2019 angavs hållbarhetsmålet att under 2020 teckna 20 gröna hyresavtal. Under 2020 har 11 gröna avtal tecknats och 6 förhandlats, vilka avslutats under 2021. Sagax har som hållbarhetsmål att under 2021 teckna ytterligare 20 gröna hyresavtal.

För en majoritet av Sagax fastigheter kommer uppvärmningen från fjärrvärme. Vid utgången av 2020 hade fjärrvärme som uppvärmningskälla minskat till 55 % (61 %) av bolagets uthyrningsbara area samtidigt som eluppvärmning ökat till 21 % (19 %). Minskningen av fjärrvärme som uppvärmningskälla och ökningen av eluppvärmning är hänförlig till förvärv i Madrid och Barcelona. Oljeuppvärmning har minskat till 3 % (5 %) av den uthyrningsbara arean och för 7 % 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 solcellsanläggningar. Under 2020 har Sagax installerat 12 solcellsanläggningar i Nederländerna. Sammanlagt har Sagax vid utgången av 2020 16 solcellsanläggningar på fastigheternas tak, varav 13 i Nederländerna och 3 i Finland.

Den sammanlagda effekten uppgår till 3 970 kWp. Den årliga elproduktionen de skapar (4 592 MWh) motsvarar elkonsumtionen för 32 st fastigheter med en area på 8 000 kvm, alternativt att åka 23 miljoner km med en elbil. Installation av ytterligare 6 solcellsanläggningar med en total effekt uppgående till 2 047 kWp kommer att färdigställas under första halvåret 2021. Därutöver har Sagax upplåtit takyta för installation av solcellspaneler på ytterligare två 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.

I det kontinuerliga arbetet med att effektivisera fastigheternas energianvändning har Sagax genomfört åtgärder för att minska förbrukningen. Under 2020 har Sagax investerat 49 miljoner kronor i åtgärder som syftar till att minska energiförbrukningen såsom installation av solcells- och 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 2020 till 146 (156) MWh/Kvm. Andelen energi från förnybara källor ökade samtidigt från 15 % till 38 %.

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 9 493 (13 401) ton under 2020, vilket är en minskning med 29 % sedan föregående år. Koldioxidutsläppen härrör från uppvärmning av fastigheterna med fjärrvärme. Koldioxidutsläppen från fjärrvärmeanvändning och dess miljöbelastning beror delvis på vilka bränslen fjärrvärmeleverantörerna använder. Gällande fjärrvärme är Sagax hänvisad till den lokala leverantören på respektive ort och variationen i miljöprestanda är mycket stor. För de fastigheter där Sagax förser hyresgästerna med el används endast förnybar och koldioxidfri el från ursprungsgaranterad vattenkraft.

Sagax klimatavtryck, exklusive fastigheternas klimatavtryck, uppgick till 59 (115) ton koldioxid under året, varav merparten var från företagsbilar och avseende år 2019 från flygresor i tjänsten. För att minska koldioxidutsläppen kommer Sagax även fortsättningsvis att 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 och 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 byggnadens läge 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 oberoende bedömare.

Sagax har för närvarande 20 (2) fastigheter som är miljöcertifierade, varav 1 fastighet är certifierad enligt Green Building, 1 enligt Miljöbyggnad Silver och 18 enligt certifieringen BREEAM-In use. Sagax har 13 pågående projekt där byggnaderna planeras bli miljöcertifierade enligt BREEAM nivå Very Good.

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 2020 upptäcktes inga sådana ämnen och inga saneringar genomfördes.

AFFÄRSETIK

Anti-korruption

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. Bolaget bedriver ingen verksamhet i länder med omfattande korruptionsproblem. Sagax arbetar aktivt med att motverka risker för mutor, korruption, diskriminering och brott mot mänskliga rättigheter. Sagax anti-korruptionspolicy är fastställd av Sagax styrelse och omfattar alla medarbetare. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare tar emot gåvor som kan liknas vid mutor. Beloppsgränser för mottagna och lämnade gåvor följer Skatteverkets riktlinjer för gåvor. Anti-korruptionspolicyn kommuniceras till organisationen vid den årliga personalkonferensen och hålls kontinuerligt tillgänglig för personalen.

Visselblåsarfunktion

Sagax har en visseblåsarfunktion administrerad av extern part som nås via koncernens hemsida. Funktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att agera rätt. Alla visseblåsarärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Bolagets ambition är att den som anmäler ett visseblåsarärende får en skyndsam återkoppling. Alla ärenden hanteras konfidentiellt. Korruption har historiskt inte varit ett problem i verksamheten och under 2020 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 säkerställa 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 2020 har Sagax avtalat med samtliga huvudleverantörer i Sverige om

Sagax uppförandekod. I övriga länder föreligger lokala lagar och regler gällande hur avtalsvillkor mot leverantör skall utformas. I Finland uppfyller avtalsvillkoren ungefär hälften av villkoren i Sagax uppförandekod medan i Nederländerna och Spanien uppfylls merparten. Praxis och därmed även förutsättningarna skiljer sig åt i de länder där Sagax är verksamt. Under 2021 kommer Sagax att genomföra en analys som syftar till att undersöka hur uppförandekoden kan implementeras utifrån de lokala förutsättningarna.

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 bygga långsiktiga kundrealitioner. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärdiga hyresgäster. Bolaget tecknar huvudsakligen 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

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 68-112. Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 5,7 (5,9) miljarder kronor under 2020 och utgörs primärt av hyresintäkter, förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag samt värdeförändringar på fastigheterna. Av det skapade värdet lämnade 2,8 (2,4) miljarder kronor företaget till olika intressenter. Den största enskilda posten var skatter som 2020 uppgick till 891 (730) miljoner kronor. Bibehållet ekonomiskt värde uppgick till 3,0 (3,5) miljarder kronor.



	2020		2019		2018	
Skapat ekonomiskt värde	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%
Hyres- och övriga intäkter	2 947	51	2 628	44	2 312	48
Förvaltningsresultat, joint venture	565	10	441	7	312	7
Värdeförändringar	2 214	39	2 840	48	2 167	45
Summa	5 726	100	5 909	100	4 791	100
Fördelat ekonomiskt värde						
Operativa kostnader	539	9	499	8	360	8
Medarbetare	105	2	97	2	87	2
Skatter	891	16	730	12	698	15
Kreditgivare	455	8	446	8	481	10
Ägare (föreslagen utdelning)	776	14	662	11	554	12
Behållet ekonomiskt värde	2 960	52	3 475	59	2 609	54

PROFESSIONELLA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

Bolagets utveckling är beroende av kompetenta 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.

En attraktiv arbetsgivare

Sagax sätter värde på att erbjuda goda anställningsvillkor för sina medarbetare på de marknader där det bedrivs verksamhet. Utöver att erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram, se årsredovisningen för 2020. Syftet är att öka medarbetarnas delaktighet i bolagets utveckling. 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 2020 nyanställdes 18 (23) medarbetare och tio (13) medarbetare lämnade sin anställning. Vid årets slut hade koncernen 77 anställda. Inga anställda omfattades under 2020 av kollektivavtal.

Flexibel och kreativ arbetsmiljö

Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av korta beslutsvägar. När pandemin bröt ut införde Sagax distansarbete för samtliga anställda. Under året har användandet av digitala arbetsverktyg ökat och många processer och rutiner som tidigare har varit manuella har digitaliserats. Förutsättningarna för ett mer flexibelt och individanpassat arbetssätt har förbättrats vilket bidrar ytterligare till att öka varje enskild medarbetares inflytande över när och var arbetet utförs.

Kompetensutveckling och kompetensförsörjning

En viktig aspekt för verksamheten är att tillse att medarbetarna har rätt kompetens och möjlighet att utvecklas. Sagax medarbetare har i genomsnitt 13 års erfarenhet från relevanta arbetsuppgifter varav fem års erfarenhet från Sagax. 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 2020 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.

Sagax genomför vanligtvis en årlig konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras under två dagar. På grund av Covid-19 har Sagax inte genomfört konferensen på samma sätt som tidigare år. En digital konferens med syfte att informera om Sagax policyer och skapa en gemensam värde- och kunskapsgrund för hela organisationen har genomförts i stället. Därutöver har kvartalsvisa digitala presentationer av Sagax delårsrapporter genomförts för all personal. Det är viktigt att Sagax medarbetare tar ansvar för och känner sig delaktiga i verksamheten.

Icke-diskriminering

Förmågan att attrahera och behålla kompetenta och kunniga medarbetare är mycket betydelsefull. Utöver de principiella skälen mot diskriminering är det följaktligen viktigt att ingen diskriminering förekommer även av det skälet att det annars kan uppstå en risk att kompetenta medarbetare lämnar Sagax. Vid nyansättningar 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. Sagax har en tydlig antidiskrimineringspolicy enligt vilken Sagax fortlöpande 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 befordran och kompetensutveckling. Under 2020 inkom inga anmälningar gällande diskriminering.

Medarbetarundersökning

I samband med medarbetarsamtalen genomfördes en medarbetarundersökning i syfte att undersöka om det förekommer 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 1,6 (1,5). Jämfört med föregående år bedömer Sagax medarbetare att möjligheten att kombinera arbetsliv och privatliv och att påverka arbetstiderna ökat medan informationsflödet mellan kollegor och chefer förvärrats något. Medarbetarna i Sagax har under en stor del av 2020 utfört sina arbetsuppgifter på distans vilket kan förklara förändringarna mellan åren i medarbetarundersökningen. Ingen av de tillfrågade har utsatts för diskriminering eller trakasserier. 97 % (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 1-140 avser Sagax årsredovisning 2020. Hållbarhetsrisker beskrivs i de avsnitt där väsentliga risker identifierats, se sidorna 45-48 samt 108-109. Styrelsen är ytterst ansvarig för Sagax hållbarhetsarbete. Redovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB.

Föregående år genomförde Sagax 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. I rapporten presenteras jämförelsetal för 2019 och 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 få fördjupad kunskap om sina intressenters förväntningar och angelägenheter och därigenom få bättre 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 medarbetare deltagit i seminarier om hållbarhet i syfte att bredda sin kunskap. Under 2020 genomfördes likt tidigare år 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	- Finansiell utveckling - Effektiverad energiförbrukning - Anti-korruption - Hög kompetens hos personalen - Attraktiv arbetsgivare
Medarbetare	- Medarbetardialog - Workshops - Affärsplanering - Årlig konferens med samtliga medarbetare - Återkommande genomgångar med alla medarbetare kring bolagets policyer	- Finansiell utveckling - Effektiverad energiförbrukning - Professionell utveckling - Klimatanpassning
Långivare	- Enskilda möten med banker och representanter från kapitalmarknaden - Dialog vid framställning av finansiella rapporter	- Finansiell stabilitet - Effektiverad energiförbrukning - Anti-korruption - Certifiering av byggnader - Klimatanpassning - Mångfald och jämställdhet
Hyresgäster	- Kundmöten - Löpande dialog kring förvaltning med respektive fastighetsskötarfirma - Dialog mellan hyresgäster och en för varje fastighet särskilt utsedd förvaltare	- Effektiverad energiförbrukning - Bra förutsättningar för återvinning/avfallshantering - Certifiering av byggnader
Leverantörer	- Vid upphandling, uppföljning av ramavtal och beställningar - Vid leverantörmöten	- Anti-korruption - Följa lagar och regler - Certifiering 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. Den första väsentlighetsanalysen genomfördes under 2018 och har därefter uppdaterats årligen.

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
- Anti-korruption
- Klimatanpassning
- Effektiviserad energiförbrukning
- Investera i förnybar energi
- Hög kompetens hos personalen
- Attraktiv arbetsgivare
- Miljöcertifiering av byggnader
- 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	Professionella och engagerade medarbetare
De väsentligaste frågorna	■ Finansiell stabilitet och utveckling	■ Anti-korruption ■ 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				
GRI områden	■ Ekonomi (200)	■ Ekonomi (200)	■ Miljö (300)	■ Social (400)
GRI standards	■ GRI 201-1	■ GRI 205-3	■ GRI 302-3 ■ 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 anti-korruption. 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	Sagax 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 byggnader bidrar Sagax 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 fastigheterna samt installera solceller på taken bidrar Sagax till en ökad användning av förnybar energi. Därutöver ökar energieffektiviteten i fastigheterna genom att Sagax, 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 bereda vinst 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 och konkurrenskraftiga anställningsvillkor för samtliga medarbetare. Därutöver har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram. Sagax gör regelbundna uppföljningar och vidtar aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och särbehandling samt verkar 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 långsiktigt 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 genom att miljöcertifiera våra byggnader bidrar Sagax 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, installera solceller på taken och genom att arbeta för minskad energiförbrukning i våra fastigheter bidrar Sagax till att bekämpa klimatförändringarna.
	16.5 Bekämpa korruption och mutor	God affärsmoral är en grundförutsättning för Sagax långsiktiga värdemaximering. 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. Sagax leverantörer ses som en förlängning av Sagax egen verksamhet varför Sagax har tagit fram en uppförandekod för leverantörer för att säkerställa 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 redogörs 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

	2020		2019		2018	
	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%
Skapat ekonomiskt värde						
Hyres- och övriga intäkter	2 947	51	2 628	44	2 312	48
Förvaltningsresultat, joint venture	565	10	441	7	312	7
Värdeförändringar	2 214	39	2 840	48	2 167	45
Summa	5 726	100	5 909	100	4 791	100
Fördelat ekonomiskt värde						
Operativa kostnader	539	9	499	8	360	8
Medarbetare	105	2	97	2	87	2
Skatter	891	16	730	12	698	15
Kreditgivare	455	8	446	8	481	10
Ägare (föreslagen utdelning)	776	14	662	11	554	12
Behållet ekonomiskt värde	2 960	52	3 475	59	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.

	2020	2019
Antal anmälningar till visselblåstjänsten	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–
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.

	2020	2019	2018
Anställda vid årets början	69	59	51
Antal nyanställningar	18	23	13
Antal avslutade anställningar	10	13	5
Anställda vid årets slut	77	69	59
Personalomsättning	14 %	20 %	9 %

GRI 404-3 MEDARBETARSAMTAL

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

	2020	2019	2018
Andel av personalen som genomfört medarbetersamtal	100 %	100 %	80 %

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

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

	2020	2019
Antal anmälningar till visselblåstjänsten	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–

GRI 302-3 ENERGIANVÄNDNING

Sagax redovisar energianvändning för de fastigheter för vilka Sagax ansvarar för försörjningen av elektricitet och/eller värme. Dessa fastigheter utgör 11 % (15 %) avseende elektricitetsförsörjning och 13 % (13 %) avseende värmeförsörjning av Sagax totala antalet fastigheter. Merparten av fastigheterna 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. Från och med 2020 redovisas energianvändning uttryckt i MWh per kvm i enlighet med GRI 302-3. Tidigare år har energianvändningen uttryckts i MWh i enlighet med GRI 302-1. Jämförelsetalet anses vara mer rättvisande på grund av förändringar i beståndet. Energianvändningen har minskat med 11 % jämfört med 2018. Redovisad energianvändning har graddagsjusterats.

	2020		2019		2018		
Energislag	Energi- användning 2020, MWh/kvm	För- nybar andel, %	Energi- användning 2019, MWh/Kvm	För- nybar andel, %	Energi- användning 2018, MWh/Kvm	För- nybar andel, %	Föränd- ring, %
Elektricitet	56	100	63	36	65	30	–14
Fjärrvärme	90	0	93	0	99	0	–9
Total energi- användning/ Kvm	146	38	156	15	164	12	–11

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 11 % (15 %) avseende elektricitetsförsörjning och 13 % (13 %) avseende värmeförsörjning av Sagax totala antal fastigheter. Merparten av fastigheterna 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 är ursprungsmärkt och produceras med vattenkraft vilket ger noll koldioxidutsläpp. Förvärvade och avyttrade fastigheter ingår i förhållande till ägandet.

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			2020	2019	2018
Scope	Aktivitet		Faktisk förbrukning Ton CO ₂	Faktisk förbrukning Ton CO ₂	Faktisk förbrukning Ton CO ₂
Scope 2	Indirekt utsläpp	Förbrukning av fjärrvärme	9 493	9 940	8 812
Scope 2	Indirekt utsläpp	Förbrukning av elektricitet i fastigheter	0	3 461	3 703
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	Tjänsteresor med flyg	6	38	61
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	Företagsfordon samt privata fordon i tjänst	21	37	43
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	Tjänsteresor med taxi	0	2	1
Totala CO ₂ utsläpp			9 498	13 479	12 621

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. Endast ursprungsgaranterad elektricitet från vattenkraft används.	Market based: 0 g CO ₂ /kwh för Sverige, 0 g CO ₂ /kwh för Finland
Scope 3	Tjänsteresor med flyg	Internt inhämtad information	Källa: Transportstyrelsen
Scope 3	Företagsfordon samt privata fordon i tjänst	Internt inhämtad information	Källa: Respektive fordonstillverkare
Scope 3	Tjänsteresor med taxi	Internt inhämtad information	Källa: Respektive leverantör

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

Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade 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			Miljöbyggnad Silver		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Antalet certifierade byggnader	20	2	1	1	1	1	18	1	–	1	–	–
Certifierad uthyrbar area, kvm	194 213	12 788	7 200	7 200	7 200	7 200	167 855	5 588	–	19 158	–	–



GRI KORSREFERENSLISTA

GRI Standardnummer	Läshänvisning	Kommentar
ORGANISATION		
102-1	Organisationens namn	Sidan 78
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	Sidan 1-33
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Sidan 78
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet	Sidan 53
102-5	Ägarstruktur och företagsform	Sidan 49-52
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Sidan 16 och 52
102-7	Organisationens storlek och omfattning	Sidan 53-54 och 65-67
102-8	Personalstyrka redovisad uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön	Sidan 53-54, 86-87 och 152
		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 146
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 53-54 och 59-64
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 53-54, 59-64 och 146-148
		Se även Sagax uppförandekod och hållbarhetspolicy.
STYRNING		
102-18	Bolagsstyrning	Sidan 59-64
INTRESSENTENGAGEMANG		
102-40	Förteckning över intressentgrupper	Sidan 149
102-41	Kollektivavtal	Inga anställda omfattas av kollektivavtal.
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	Sidan 149-150
102-43	Metod för samarbete med intressenter	Sidan 149
102-44	Viktiga frågor som kommit fram i dialog med intressentgrupper	Sidan 149-150
REDOVISNINGSPRINCIPER		
102-45	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint venture	Sidan 43-44 och 56
102-46	Process för väsentlighetsanalys	Sidan 150
102-47	Väsentliga aspekter	Sidan 149-151
102-48	Effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	Sidan 149
102-49	Förändringar i rapporteringen från tidigare rapport	Sidan 149
102-50	Redovisningsperiod	Sidan 78
102-51	Datum för senaste redovisningen	Rapporten 2020 är bolagets andra rapport enligt GRI Standards nivå "core". Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i april 2019
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 149, 152-153
102-55	GRI korsreferenslista	Sidan 154-155
102-56	Externt bestyrkande	Sidan 156



GRI Standardnummer	Läshänvisning	Kommentar
EKONOMISKT ANSVAR		
<i>GRI 103 Management approach</i>		
<i>GRI 201 Economic Performance</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 149 och 152-153
103-2	Styrning	Sidan 144
103-3	Uppföljning	Sidan 144-148
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	Sidan 148, 152
<i>GRI 103 Management approach</i>		
<i>GRI 205 Anti-Corruption</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 149 och 152-153
103-2	Styrning	Sidan 144
103-3	Uppföljning	Sidan 144-148
205-3	Konfirmerade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sidan 148, 152
MILJÖANSVAR		
<i>GRI 103 Management approach</i>		
<i>GRI 302 Energy</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 149 och 152-153
103-2	Styrning	Sidan 144
103-3	Uppföljning	Sidan 144-148
302-3	Energiförbrukning inom organisationen	Sidan 144 och 152-153
<i>GRI 103 Management approach</i>		
<i>GRI 305 Emissions</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 149 och 152-153
103-2	Styrning	Sidan 144
103-3	Uppföljning	Sidan 144-148
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	Sidan 153
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp (Scope 2)	Sidan 153
305-3	Övriga växthusgasutsläpp (Scope 3)	Sidan 153
SOCIALT ANSVAR		
<i>GRI 103 Management approach</i>		
<i>GRI 401 Employment</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 149, 152-153
103-2	Styrning	Sidan 144
103-3	Uppföljning	Sidan 148 och 152
401-1	Antal nyanställningar och personalomsättning	Sidan 152
<i>GRI 103 Management approach</i>		
<i>GRI 404 Training and education</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 149, 152-153
103-2	Styrning	Sidan 144
103-3	Uppföljning	Sidan 148 och 152
404-3	Andel anställda med vilka utvecklingssamtal regelbundet genomförs	Sidan 152
<i>GRI 103 Management approach</i>		
<i>GRI 406 Non-discrimination</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 149 och 152-153
103-2	Styrning	Sidan 144
103-3	Uppföljning	Sidan 148 och 152
406-1	Rapporterade fall av diskriminering och vidtagna åtgärder med anledning av detta.	Sidan 152
PRODUKTANSVAR		
CRE8	Hållbarhetscertifieringar för ny- om- och tillbyggnation	Sidan 146 och 153



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 141-155 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 13 April 2021

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor



NORDIC ECOLABEL 3041 0001

Produktion: Sagax i samarbete med Addira. Tryck: Ätta45, Sverige, 2021

AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se