

ÅRSREDOVISNING 2014

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	Joint ventures	49	Rapport över koncernens finansiella ställning	86
Sagax i korthet	2	Aktuell intjäningsförmåga	52	Kommentarer till koncernens finansiella ställning	87
Sagax utveckling	3	Risker och riskhantering	54	Rapport över kassaflöde, koncernen	88
VD har ordet	4	Aktien och ägarna	58	Förändringar av eget kapital, koncernen	89
Förvaltningsberättelse		Miljöarbete	62	Moderbolagets resultaträkning	90
Affärsidé, mål och strategier	6	Organisation och medarbetare	66	Moderbolagets balansräkning	91
Marknadsöversikt	8	Bolagsstyrningsrapport	68	Rapport över kassaflöde, moderbolaget	92
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	18	Styrelse	74	Förändringar av eget kapital, moderbolaget	93
Förändringar i fastighetsbeståndet	22	Företagsledning	76	Redovisningsprinciper och noter	94
Marknadsområde Stockholm	26	Revisorer	77	Förslag till vinstdisposition	122
Marknadsområde Helsingfors	30	Flerårsöversikt	80	Revisionsberättelse	124
Marknadsområde Övriga Sverige	32	Händelser efter årets utgång	83		
Marknadsområde Övriga Finland	36	Moderbolaget	83	Bolagsordning	126
Marknadsområde Övrigt	38	Finansiella rapporter		Kallelse till årsstämma	128
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	40	Rapport över koncernens totalresultat	84	Definitioner	132
Finansiering	42	Kommentarer till koncernens totalresultat	85	Pressmeddelanden	133
				Kalendarium	133

Året i korthet

*Förvaltningsresultatet ökade med 35 % till 703 (521) miljoner kronor.
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade
med 37 % till 585 (426) miljoner kronor.*

Intäkterna ökade med 19 %

Hysesintäkterna ökade med 19 % till 1 093 miljoner kronor (919 miljoner kronor föregående år). Hysesintäkterna påverkades positivt av fastighetsförvärv, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresintäkter i Finland.

Förvaltningsresultatet ökade med 35 %

Förvaltningsresultatet ökade med 35 % till 703 (521) miljoner kronor varav 178 (79) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har främst ökat till följd av fastighetsinvesteringar samt resultatandelar från joint ventures. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 37 % till 3,73 (2,73) kronor.

Fastigheter omvärderades med 687 miljoner kronor

Fastigheterna omvärderades med 687 (134) miljoner kronor varav 246 (2) miljoner kronor avsåg fastigheter i joint ventures. Värdeutvecklingen för Sagax fastigheter i Sverige uppgick till 412 miljoner kronor och för fastigheterna utomlands till 24 miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 13 428 (10 825) miljoner kronor vid årsskiftet. Direktavkastningen uppgick till 7,6 % (7,7 %) under 2014.

Räntederivat omvärderades med –485 miljoner kronor

Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med –485 (265) miljoner kronor, varav –226 (68) miljoner kronor till

följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures. Omvärderingarna har skett till följd av att marknadsräntorna sjunkit under året.

Årets resultat efter skatt uppgick till 747 miljoner kronor

Årets resultat efter skatt uppgick till 747 (777) miljoner kronor, motsvarande 4,01 (4,40) kronor per stamaktie.

Sagax nettoinvesterade 1 863 miljoner kronor

Sagax nettoinvesterade under året 1 863 (1 169) miljoner kronor i fastigheter. 46 fastigheter förvärvades och tre fastigheter avyttrades.

Kassaflödet ökade med 37 %

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 37 % till 585 (426) miljoner kronor motsvarande 2,99 (2,12) kronor per stamaktie.

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning per stamaktie om 0,80 (0,55) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Nyckeltal i urval

	2014	2013	2012	2011	2010
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	3,73	2,73	2,15	2,06	1,80
Förändring sedan föregående år, %	37	27	4	14	23
Resultat per stamaktie, kr	4,01	4,40	1,84	0,32	2,90
Utdelning per stamaktie, kr (2014 föreslagen)	0,80	0,55	0,43	0,36	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr (2014 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	13 428	10 825	9 396	8 961	7 535
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 634	1 336	1 159	1 144	1 024
Fastigheternas direktavkastning, %	7,6	7,7	7,8	7,7	8,1
Hyresduration, år	8,2	8,0	8,4	7,9	8,6
Belåningsgrad, %	59	60	62	68	67

Sagax i korthet

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2014 uppgick till 1 634 000 kvadratmeter fördelat på 184 fastigheter. AB Sagax (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2014 omfattade fastighetsbeståndet 184 (141) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 634 000 (1 336 000) kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 40 % (45 %) av hyresvärdet och 42 % (46 %) av marknadsvärdet är koncentrerat (se diagram nedan). Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterade årshyran uppgick till 1 267 (1 051) respektive 1 193 (971) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (92 %).

KUNDER

Sagax hade 527 hyresavtal vid årets utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,2 (8,0) år. De tio största kundernas sammanlagda årshyra motsvarade cirka 43 % av Sagax kontrakterade årshyra uppdelat på 58 separata avtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa hyresavtal uppgick till 10,5 år. Sagax har många stora välrenommerade företag som hyresgäster. 90 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag som omsätter mer än 100 miljoner kronor per år.

FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 8 525 (7 032) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 4,1 % (4,4 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 59 % (60 %) och räntetäckningsgraden till 260 % (240 %), se utvecklingen i diagrammet nedan. Ränte- och kapitalbindning uppgick till 3,0 (3,7) respektive 3,2 (3,5) år.

Sagax finansiella kostnader 2014 uppgick till 366 (313) miljoner kronor motsvarande 64 % (64 %) av bolagets sammanlagda kostnader före värdeförändringar och skatt. Sagax räntekänslighet är låg. Vid årsskiftet skulle en förändring av det allmänna ränteläget med +/- 1,00 procentenhet förändrat Sagax upplåningskostnad med +/- 33 miljoner kronor under det kommande året, motsvarande +/- 4 % av det prognosticerade förvaltningsresultatet för 2015.

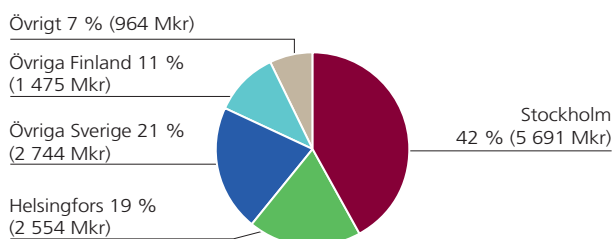
AKTIERNA

Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie av A och B samt preferensaktier. Alla tre aktieslagen är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolaget hade vid årets utgång 7 545 (7 237) aktieägare. Sagax börsvärde uppgick till 8 965 (5 465) miljoner kronor vid årets utgång.

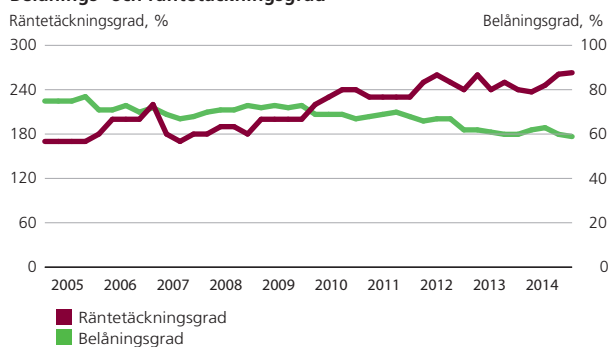
Förvaltningsresultatet 2014 per stamaktie efter utspädning uppgick till 3,73 (2,73) kronor, vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 11,8 (8,9).

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 17,44 (13,40) kronor vid årets slut. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 27,23 (19,05) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 132. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 252 % (181 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 162 % (127 %) av EPRA NAV per stamaktie.

Fastigheternas marknadsvärde

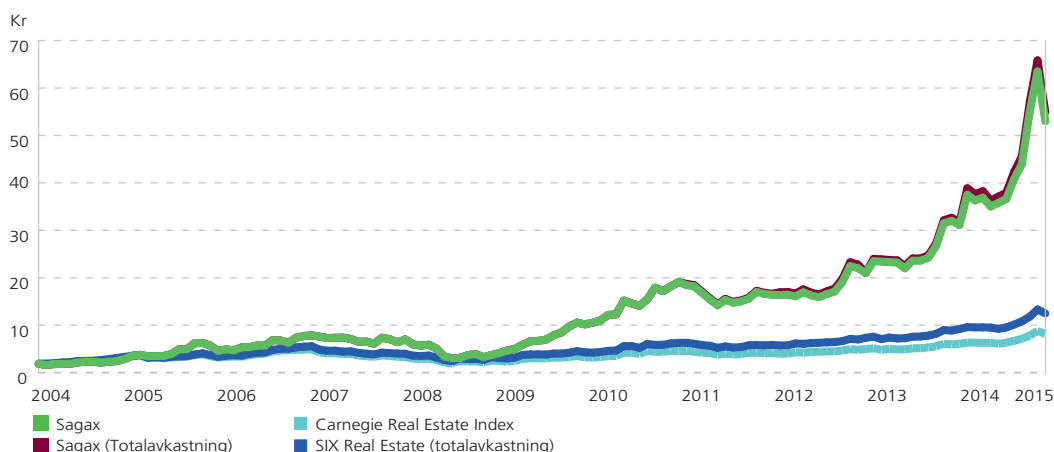


Belånings- och räntetäckningsgrad



Sagax utveckling

Sagax stamaktier har haft en gynnsam utveckling sedan bolaget inledde sin fastighetsverksamhet 2004.



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. Fonderemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2006

Under 2006 emitterades bolagets första preferensaktier. Emissionslikviden skapade utrymme för fortsatt tillväxt. Fastighetsförvärv för 1,1 miljarder kronor fördubblade koncernens storlek.

2007

Den 8 oktober noterades bolagets aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm (Small Cap) efter att tidigare ha handlats på First North. 1,7 miljarder kronor nettoinvesteras i fastigheter.

2008

Den finansiella oron i omvärlden medförde kraftigt fallande börskurser och fallande värden på fastigheter. Även marknadsräntorna föll kraftigt.

2009

De finansiella marknaderna började återhämta sig efter oron under 2008. Sagax fortsatte sin tillväxt, förvaltningsresultatet steg med 29 % jämfört med 2008.

2010

50 % av aktierna i Sagax joint venture Söderport förvärvades. 1,1 miljarder kronor nettoinvesteras i fastigheter. Sagax gav ut sitt första obligationslån, 250 miljoner kronor.

2011

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

2012

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

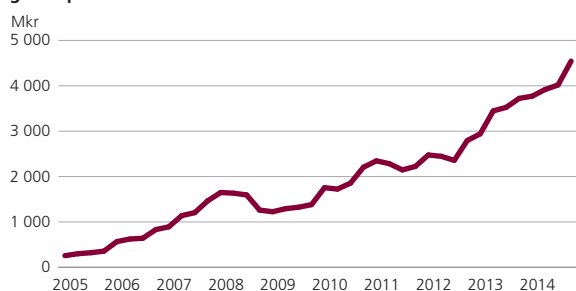
2013

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

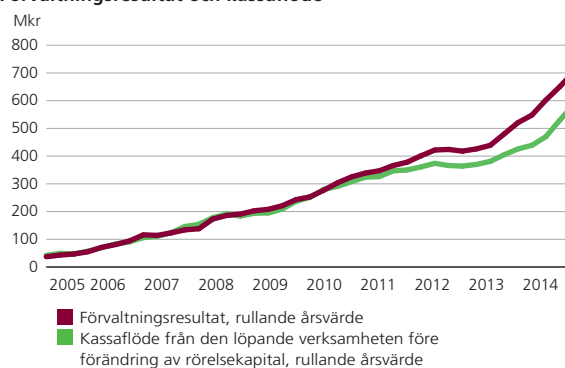
2014

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

Eget kapital



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Aktien och ägarerna, se sidan 58. [LÄS MER](#)
Flerårsöversikt, se sidan 80.

Vd har ordet

BÄSTE AKTIEÄGARE,

Repetitio Est Mater Studiorum

De senaste åren har jag ägnat en del av VD-ordet till att redogöra för Sagax affärsmodell på enklast möjliga sätt. I år är inget undantag. Sagax affärsmodell är följande:

Sagax är fokuserat på ett litet segment som utgör cirka 10 % av fastighetsmarknaden; fastigheter för lager och lätt industri, vilket karaktäriseras av begränsad hyrespotential men hög stabilitet. Sagax har varit verksam inom detta segment i många år. Verksamheten har sedan starten visat god lönsamhet och positivt kassaflöde. Bolaget investerar alltså i fastigheter som genererar stabila driftnetton och vars huvudsakliga avkastning förväntas skapas i form av löpande kassaflöde (vi förlitar oss alltså inte på stigande värden). Vi förvaltar fastigheterna med ett mycket långsiktigt perspektiv.

I tillägg till vår direktägda fastighetsportfölj har Sagax ägande i två joint ventures; 50 % av Söderport som är fokuserat på kommersiella fastigheter främst inom lager och lätt industri och 15 % av Hemsö som är fokuserat på samhällsfastigheter.

För 2014 kan vår affärsmodell schematiskt beskrivas enligt följande: Fastighetsportföljen genererade 7,6 % avkastning vilken finansierades med 63 % långfristiga lån som kostade 4,1 % i ränta. Detta innebär att 2,6 procentenheter av avkastningen gick till lånens räntekostnader. De återstående 5,0 procentenheterna av den löpande avkastningen tillfaller aktieägarna. Denna del av verksamheten skapar 13,5 % löpande avkastning på aktieägarnas kapital.

Därutöver påverkades avkastningen på eget kapital av kostnaderna för Sagax centrala administration och förvaltningsresultatet från våra joint ventures, vilket netto bidrog med +2,4 procentenheter. Sammantaget når således Sagax sitt avkastningskrav om 15 % avkastning på eget kapital utan beaktande av fastigheternas värdeförändring, vilket utvecklas nedan.

Riskerna i verksamheten består i huvudsak av att vi kan missbedöma stabiliteten i en fastighets driftnetto eller kostnaden för, eller tillgången till, långfristig finansiering. Vi anstränger oss för att hantera riskerna som är kopplade till driftnettot genom att noga välja våra investeringar, diversifiera intäkterna och teckna långa hyresavtal. Vi hanterar våra finansiella risker genom att kapital- och räntebinda bolagets finansiering för flera år framöver och genom att ha goda likviditetsreserver.

Som tur är Sagax verksamhet inte mer komplicerad än så. Sagax är inte beroende av vinster från fastighetshandel, byggverksamhet eller projektutveckling. Sagax kan således

undvika de rörelserisker som sådana verksamheter medför och ändå ha goda förutsättningar att kunna generera en god avkastning på ert kapital.

God totalavkastning

Även om Sagax affärsmodell inte bygger på stigande fastighetsvärden så gör bolaget givetvis sitt absolut bästa för att skapa en positiv värdeutveckling i tillägg till den löpande avkastningen. Utöver alla de löpande förvaltningsåtgärder som vidtas i detta syfte har Sagax investerat 1,2 miljarder kronor i sitt fastighetsbestånd under de senaste fem åren för att förädla detsamma.

Under 2014 uppgick fastighetsportföljens totalavkastning, det vill säga summan av fastigheternas direktavkastning (7,6 %) och värdeförändring (3,8 %) utan hänsyn tagen till belåning, till 11,6 %. Detta motsvarar mer än 1 000 baspunkter i riskpremie i förhållande till den riskfria långräntan.

Trots att detta är en hög riskpremie är totalavkastningsnivån inget anmärkningsvärt utfall för Sagax. Under de senaste tio åren har Sagax totalavkastning uppgått till 10,2 % per år, varav 82 % tillfallit ägarna i form av direktavkastning, vilket kan jämföras med marknadens genomsnittliga totalavkastning om 8,2 %.

Under de senaste tio åren har totalavkastningen som lägst varit 4,2 % (2009) och som högst 19,4 % (2007). Detta är enligt min bedömning en attraktiv avkastning sett till verksamhetens relativt låga operationella risk och i förhållande till bolagets räntekostnad som varierat mellan 4,1 och 5,2 % under samma period. Vidare medför den stora andelen löpande avkastning (över 80 % av totalavkastningen) ett lågt beroende av värdeökningar.

Stabil intjäning

En central utgångspunkt i Sagax affärsidé är att såväl hyror som uthyrningsgrader för lokaler för lager och lätt industri är mycket stabila. Sagax förvaltningsstrategi bygger på att acceptera lägre hyresnivåer om istället längre avtalstider kan erhållas. Investeringsstrategin bygger på att hyresgästernas kreditvärdighet har en stor och utanför storstadsregionerna avgörande betydelse.

Av de senaste tio årens verksamhet som noterat bolag kan vi konstatera att antagandena om hyresnivåernas och uthyrningsgradernas stabilitet tycks vara korrekta. Volatiliteten i de inflationsjusterade hyrorna i Sagax portfölj och i bolagets marknader i stort har varit nästintill obefintlig trots flera mycket olika konjunkturer under den perioden. Hyresgästerna tycks även ha en låg benägenhet att avflytta. Under de senaste fem åren har exempelvis endast 3,5 % till 2,0 % av bolagets

årliga hyresvärde omsatts. Detta är en mycket låg omflyttning och innebär att endast ett fåtal procentenheter av intäkterna måste ersättas varje år för en bibehållen intjäning.

God lokalefterfrågan

Den ekonomiska uthyrningsgraden har under perioden 2010-2014 som lägst uppgått till 92 % (år 2013) och som högst till 94 % (år 2010 och 2014). Uthyrningsgraden ökade således med 2 procentenheter under 2014.

Utgående vakansvärde vid årets slut uppgick till 74 miljoner kronor vilket var en minskning med 6 miljoner kronor från föregående år trots att vakansvärdet stigit med 5 miljoner kronor till följd av förvärv av vakanta lokaler.

Det justerade vakansvärdet, som även tar hänsyn till både kända framtida avflyttningar som uthyrningar, ökade dock under 2014 från 84 till 90 miljoner kronor varav 5 miljoner kronor är hänförligt till förvärv. Vi upplever fortsatt god efterfrågan på våra lokaler och jag förväntar mig en i princip oförändrad uthyrningsgrad under 2015.

Finansiering

Utöver fastigheternas avkastning är bolagets tillgång till och kostnad för lånefinansiering en central fråga för att Sagax skall kunna erbjuda en god riskjusterad avkastning. Sagax räntebärande nettoskuld motsvarade 63 % av fastigheternas marknadsvärde. Sagax utvärderar givetvis sin räntebärande nettoskuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde men framför allt i förhållande till verksamhetens intjäning. Nettoskulden har på tio år sjunkit från 10,5 gånger driftnettot till 8,2 gånger år 2014 (notera att det förändrade ränteläget inte påverkat detta nyckeltal).

Sagax obligationsemissioner har medfört att den räntebärande nettoskulden i bank under samma period sjunkit ännu mer, från 10,5 gånger driftnettot till 7,0 gånger.

Dessa mått exkluderar utdelningen från våra joint ventures som uppgick till 75 miljoner kronor under 2014. Betalningskapaciteten är således hög sett både ur ett historiskt och ur ett branshperspektiv. Min bedömning är att Sagax har en lämplig finansiell struktur.

Vad händer 2015

Som framgår ovan är min bedömning att bolaget går bra operationellt och att det är finansiellt starkt. För 2015 uppgår prognosen för förvaltningsresultatet vid nuvarande omfattning på verksamheten till 810 miljoner kronor, 15 % bättre än utfallet 2014 och motsvarande 18 % avkastning på koncernens egna kapital. Således är Sagax även välpositionerat ur ett lönsamhetsperspektiv.



Den stora utmaningen är att identifiera nya investeringar till rimliga priser och risker. Jag upplever investeringsmarknaderna som onyanserat positiva till framtiden samtidigt som säljarna lyser med sin frånvaro. Konsekvensen blir en sjunkande omsättningshastighet, stigande fastighetsvärden och en påtagligt ökad risknivå. Detta är givetvis en konsekvens av det extremt låga ränteläget och vi ser nu en snabb återgång till de finansiella strukturer som vi senast såg kring 2005-2007. Min uppfattning är att det är på sin plats att vara extra försiktig med investeringar och jag förväntar mig en lägre investeringsaktivitet för Sagax 2015, särskilt i Sverige.

Samtidigt medför ränteläget nya affärsmöjligheter för Sagax vad gäller bolagets finansiering. Med hänsyn till den goda kapitaltillgången i såväl aktie-, obligations- och bankmarknaden kan 2015 vara ett lämpligt tillfälle för Sagax att förlänga både kapital- och räntebindning.

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

Stockholm i april 2015

DAVID MINDUS
Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategier

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter i regioner med stabil befolkningstillväxt och diversifierade näringsliv och fokuserar på att uppnå hög löpande direktavkastning och starka kassaflöden. Bolaget eftersträvar att ingå långa hyresavtal med välrenommerade och kreditvärdiga hyresgäster.

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

Det övergripande målet är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare. För att nå detta mål skall Sagax uppnå följande verksamhetsmål:

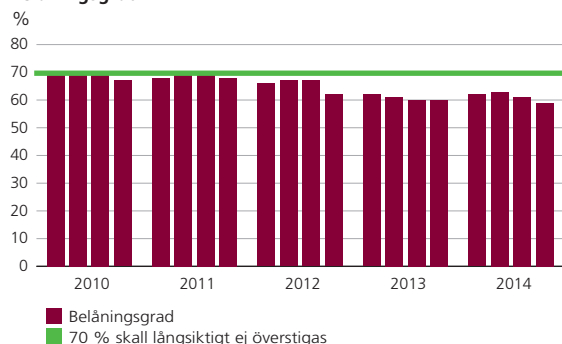
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

FINANSIELLA MÅL

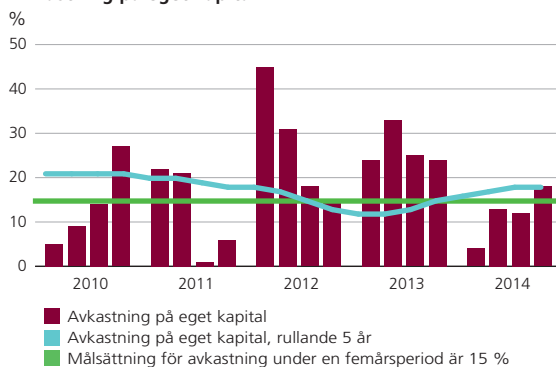
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under året uppgick den till 18 %. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 18 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. För 2014 uppgick det till 3,73 kronor per stamaktie, en ökning med 37 % jämfört med 2013. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 20 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 260 % under året och har de senaste fem åren varit 240 % i genomsnitt.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Belåningsgraden uppgick till 59 % vid årets slut och har de senaste fem åren varit 65 % i genomsnitt.

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

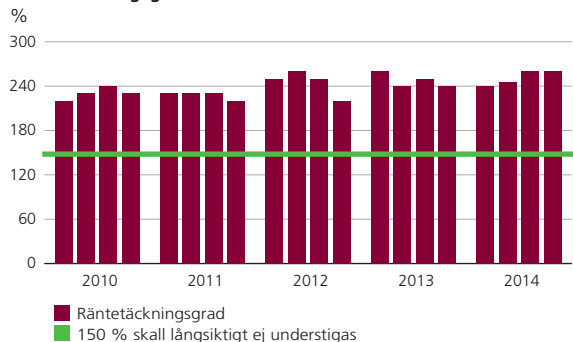
Belåningsgrad



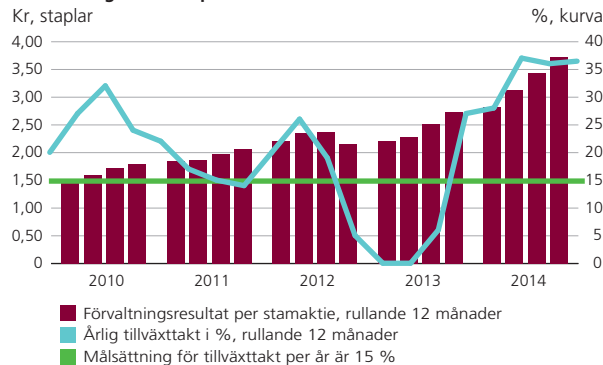
Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad



Förvaltningsresultat per stamaktie



STRATEGIER

Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Hög löpande 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 kassaflödena och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker. I diagrammet nedan redovisas Sagax tillväxttakt under tio år mätt som fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area sedan 2005.

Finansieringsstrategi

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

Sagax har en konservativ syn på risktagande och eftersträvar därför en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,0 (3,7) år vid årsskiftet. Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,2 (3,5) år vid årsskiftet.

Bolaget har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Preferensaktier möjliggör att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning.

Preferensaktierna diversifierar kapitalbasen och möjliggör för bolaget att öka det egna kapitalet utan att antalet stamaktier ökas. B-aktier har emitterats med avsikt att påverka likviditeten och prissättningen för stamaktier positivt samt bidra till att förbättra den finansiella flexibiliteten.

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider och med finansiellt starka hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal uppgick den 31 december till 8,2 (8,0) år.

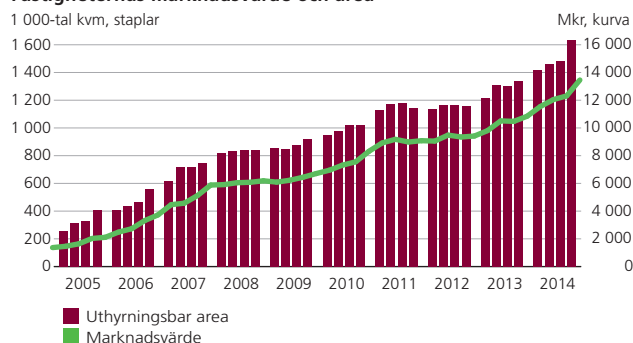
Strategi för hyresgäster

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.

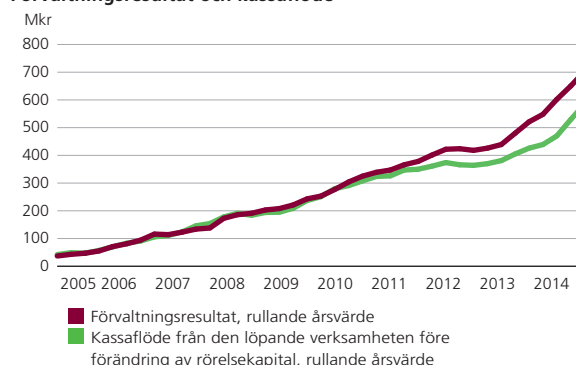
Hyresmarknadsstrategi

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Fastighetsbeståndet i sammandrag, se sidan 18. [LÄS MER](#)
Investeringsmarknaden, se sidan 8.

Marknadsöversikt

Stockholm, Helsingfors och Paris tillhör Europas rikaste regioner. Större regioner har högre ekonomisk, befolknings- och sysselsättningstillväxt än mindre regioner. De har även mer utvecklade ekonomier med ett mer diversifierat näringsliv och lägre risk för långvariga vakanser i fastighetsbeståndet.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på marknaden för uthyrning av lokaler. Sagax har hög ekonomisk uthyrningsgrad (94 %) och långa hyresavtal (8,2 år i genomsnitt) vilket innebär att Sagax exponering mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg inom den närmaste framtiden. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka tillhör de marknader som Sagax bedömer har bäst förutsättningar i Norden för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg till följd av den stabila befolkningstillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner.

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

INVESTERINGSMARKNADEN

Marknaden för lager- och industrifastigheter utgör mindre än 10 % av den totala fastighetsmarknaden i Sverige och Finland, vilket gör den till ett av de mindre segmenten. Ägandet av lager- och industrifastigheter är fragmenterat och det finns ingen dominerande aktör. Få investerare är specialiserade inom lager- och industrifastigheter, även om intresset för investeringar inom segmentet har ökat under de senaste tio åren. En stor del av utbudet utgörs av brukarfastigheter, fastigheter där det rörelsedrivande företaget även äger fastigheten.

Sagax strategi är att växa genom förvärf av nya fastigheter. Förvärven syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyres-

intäkterna. Den fragmenterade ägarsituationen innebär långsiktigt goda möjligheter för Sagax att åstadkomma denna tillväxt.

Transaktionsmarknaden

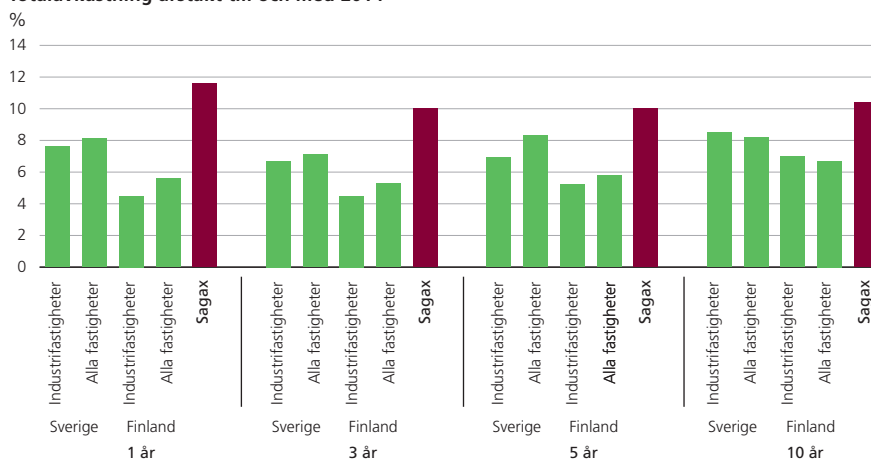
Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna konjunkturläget, ränteläget samt tillgången på eget kapital och lånefinansiering.

Enligt konsultföretaget DTZ uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige till rekordhöga 156 (99) miljarder kronor under 2014, 59 % högre än genomsnittet det senaste decenniet. Under 2014 ökade den totala finska transaktionsvolymen enligt KTI med 70 % till 4,25 (2,5) miljarder euro, en av de största transaktionsvolymerna som uppmätts i Finland.

Avkastningsprofil

Segmentet lager och lätt industri erbjuder goda möjligheter till attraktiv avkastning på investerat kapital trots låg riskprofil. IPD Svenskt Fastighetsindex och KTI Index mäter avkastningen på direkta fastighetsinvesteringar i Sverige respektive Finland utan beaktande av belåning. Indexet är uppdelat på segmenten butiker, kontor, industri, bostäder samt övrigt. Sagax huvudsakliga fastighetssegment, lager och lätt industri, ingår i industrikategorin. Under 2014 uppgick direktavkastningen för segmentet industri i Sverige och Finland till 8,1 % (6,9 %) respektive 7,9 % (8,1 %), vilket var högst av samtliga segment i bägge länderna. Detta kan jämföras med direktavkastningen för Sagax fastighetsportfölj som uppgick till 6,8 % (7,4 %) i Sverige och 8,7 % (8,1 %) i Finland under 2014. För Sagax fastighetsportfölj som helhet uppgick direktavkastningen till 7,6 % (7,7 %) under 2014. De förändrade direktavkastningarna för Sagax fastigheter förklaras främst av

Totalavkastning årstakt till och med 2014



förändrad sammansättning av fastighetsbeståndet till följd av fastighetsförvärv samt av stigande fastighetsvärden i Stockholmsregionen.

Totalavkastningen, summan av fastigheternas direktavkastning och värdeförändring, för indexen som helhet uppgick under 2014 till 8,1 % (6,8 %) för Sverige och 5,6 % (4,4 %) för Finland. För fastigheter inom segmentet industri uppgick motsvarande siffror till 7,6 % (6,4 %) respektive 4,5 % (3,7 %). Totalavkastningen för Sagax fastighetsportfölj uppgick till 11,6 % (9,1 %) under 2014. Segmentet industri uppvisar i såväl Sverige som Finland högre totalavkastning än indexet som helhet över en tioårsperiod, vilket illustreras av diagrammet på sidan 8. Segmentet för industrilokaler har i genomsnitt överträffat samtliga fastigheters totalavkastning med 0,3 procentenheter i såväl Sverige som i Finland under de senaste tio åren. Sagax har en högre totalavkastning än indexet som helhet under såväl 2014 som över de senaste tre, fem respektive tio åren.

HYRESMARKNADEN

Sagax exponering mot hyresmarknaden återfinns främst i de fastigheter som är belägna i Stockholm och Helsingfors. Tillsammans svarar dessa marknader för 62 % av Sagax hyresvärde. Huvuddelen av de fastigheter som är belägna utanför Stockholm och Helsingfors är uthyrda på så kallade triple net-avtal (se definitioner på sidan 132) och har en genomsnittlig löptid som överstiger tio år. Exponeringen mot hyresmarknaden på dessa orter är således relativt låg under de kommande åren. Fastigheterna i Stockholm och Helsingfors har hyresavtal med relativt sett kortare löptider vilket gör att avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande. Sagax fastigheter i Stockholm och Helsingfors

är följaktligen i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden än bolagets övriga fastigheter.

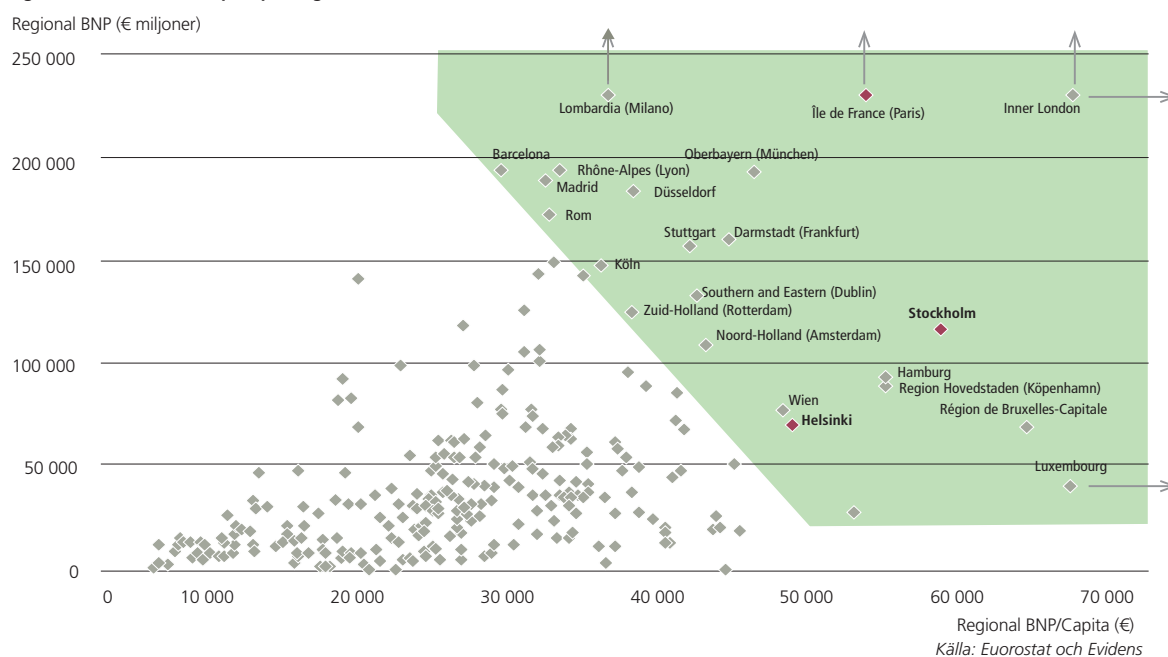
Sagax bedömer att fastighetsmarknaderna i Stockholm och Helsingfors tillhör de europeiska marknader som har bäst förutsättningar för långsiktig tillväxt. Det som bland annat kännetecknar dessa marknader är ett begränsat utbud av oexploaterad mark vilket medför att centralt belägna områden för lager- och industrifastigheter konverteras till annan användning för att tillmötesgå den ökade efterfrågan på nya bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen begränsad vilket resulterar i att utbudet i stort sett är oförändrat trots regionernas tillväxt. Detta medför att efterfrågan på lager- och industrilokaler är fortsatt stark. Denna utbuds- och efterfrågesituation innebär att lokaler för lager och lätt industri förväntas uppvisa fortsatt stabila hyresnivåer och höga uthyrningsgrader.

Nedan presenteras en analys av marknaderna för lager och lätt industri i Stockholms-, Helsingfors- och Parisregionerna, vilka bedöms ha störst relevans för Sagax de närmaste åren.

Tillväxt

Studier visar att större regioner har högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre regioner. Detta gäller såväl nationellt som på europeisk nivå. Större regioner har mer utvecklade ekonomier med företag inom ett stort antal branscher och ett större utbud av kultur, handel och utbildning. Mönstret visar även att större regioner (mätt som regional BNP) är rikare (mätt som BNP/capita). Som framgår av diagrammet nedan tillhör Stockholm, Helsingfors och Paris de rikare regionerna i Europa. Diagrammet bygger på EU:s regionindelning där

Regional BNP och BNP/capita per region 2011



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

NUTS1 motsvarar landsdelar och NUTS2 motsvarar mindre riksområden. Stockholmsregionen som riksområde (NUTS2) inkluderar även Uppsala till följd av den omfattande inpendlingen. Riksområdet Stockholm omfattar en större population än Helsingforsområdet. Helsingforsområdet har även en lägre regional BNP per capita än Stockholmsregionen. Varje prick i diagrammet på sidan 9 motsvarar en europeisk region. Senare data än 2011 finns ännu inte tillgängliga från Eurostat.

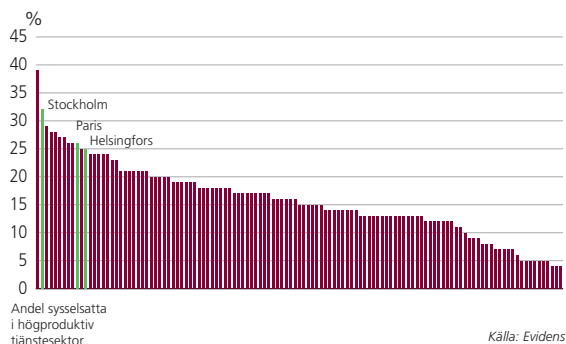
Den genomsnittliga befolkningstillväxten i de tre svenska storstadsregionerna har uppgått till 1 % per år under perioden 1995-2014. För Stockholm har tillväxttakten varit 1,3 % under perioden. Övriga regioner i Sverige har i genomsnitt haft en väsentligt svagare befolkningstillväxt och folkmängden minskar eller är oförändrad i samtliga regioner med mindre än 100 000 invånare. Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar mellan olika geografiska marknader. Sagax svenska fastighetsbestånd återfinns till 90 % i regioner med befolkningstillväxt varav 84 procentenheter återfinns i de tre storstadsregionerna. 67 % av det svenska beståndet, motsvarande ett fastighetsvärde om 5,7 miljarder kronor, återfinns i Stockholmsregionen som är den snabbast växande arbetsmarknaden i Sverige. I Stockholm är cirka 1,1 miljoner

sysselsatta och sysselsättningstillväxten de senaste fem åren har uppgått till 10 % vilket är i nivå med London som är en erkänt stark arbetsmarknad.

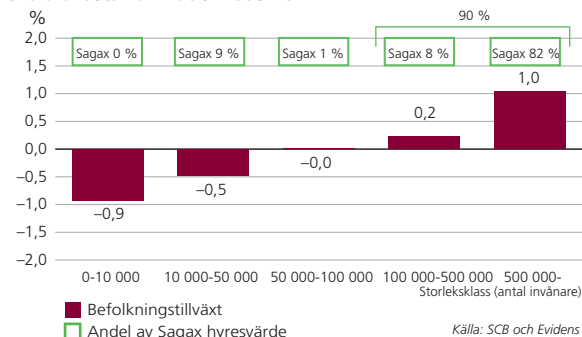
I Finland återfinns motsvarande 95 % av Sagax fastighetsvärden i regioner med befolkningstillväxt. 63 % återfinns i Helsingforsregionen med en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt med 1,2 % sedan 1995. Bland regionerna med befolkning mellan 100 000 och 500 000 finns det några snabbt växande som Uleåborg, Tammerfors och till viss del även Åbo. I Helsingfors är 0,8 miljoner sysselsatta och trots att sysselsättningen i Finland minskat med 4 % de senaste fem åren har stadens sysselsättningsnivå inte minskat under perioden.

I Frankrike är utvecklingen liknande den svenska och finländska, men med en tydlig skillnad. I Frankrike är de minsta lokala arbetsmarknaderna betydligt större än i Sverige och Finland och alla franska regioner har kunnat uppvisa en positiv befolkningstillväxt under perioden 1990-2012. Trenden är övrigt densamma som i Sverige och Finland, de största regionerna med Parisregionen (Île de France) i täten uppvisar den snabbaste årliga tillväxttakten med 0,6 %. Totalt har Paris vuxit med 1,2 miljoner invånare sedan 1995, i absoluta tal den fjärde snabbast växande regionen i Europa. Parisregionen har

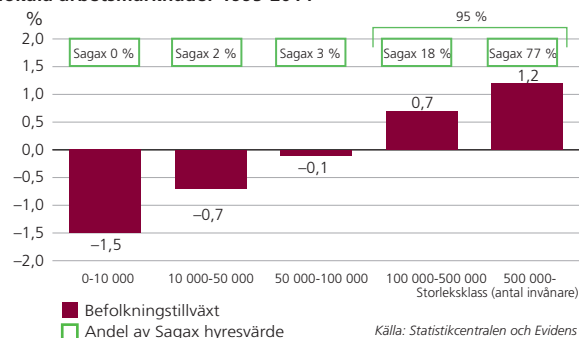
Europas 120 största arbetsmarknader



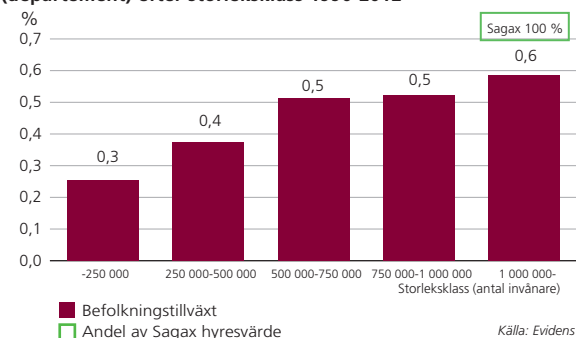
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Sveriges lokala arbetsmarknader 1995-2014



Årlig procentuell befolkningstillväxt i Finlands lokala arbetsmarknader 1995-2014



Befolkningstillväxt i procent per år i franska regioner (departement) efter storleksklass 1990-2012



12 miljoner invånare och är den region i Europa som sysselsätter flest människor, 5,3 miljoner. Den näst största regionen inom EU är Milano med 4,3 miljoner sysselsatta. Det skall dock noteras att London till följd av dess ytmässiga storlek är uppdelat på två regioner.

Viktigt för ekonomisk tillväxt är en stark och växande tjänstesektor, särskilt den högproduktiva tjänstesektorn med till exempel finans- och företagstjänster. Stockholm är den region inom Europa som efter London har högst andel anställda inom denna tjänstesektor. Som framgår av diagrammet nedan har även Helsingfors och Paris betydande andelar inom den högproduktiva tjänstesektorn.

En viktig faktor för en regions tillväxt är befolkningens utbildningsnivå. Tillgång till universitet och högskolor påverkar den regionala tillväxten och regioner med hög utbildningsnivå tenderar också att uppvisa en mer varierad branschstruktur med tydligare fokus på kunskapsintensiva sektorer. Enligt Eurostat är 56 % i åldersgruppen 30-34 år i Stockholm högst utbildade, 55 % i Helsingfors och 53 % i Paris. Detta kan jämföras med genomsnittet inom EU, 37 %.

Marknadsdynamiken

En kombination av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom lager och lätt industri. Stockholms- och Helsingforsregionerna, Sagax största marknader, har historiskt haft en stark befolkningsutveckling och god ekonomisk tillväxt. Sett till relativ tillväxt för befolkning

tillhör Stockholm och Helsingfors de regioner som presterar bäst, se tabell nedan. Befolkningstillväxten har stor betydelse för efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri.

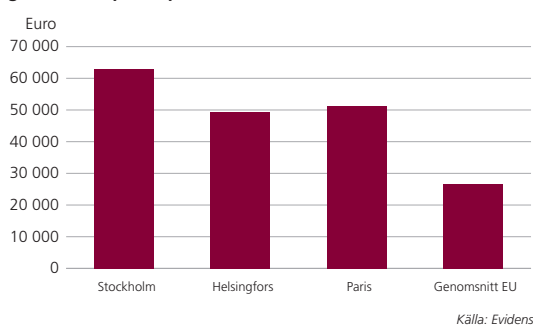
Sedan 2000 har invånarantalet i Stockholmsregionen ökat med 1,3 % per år. Invånarantalet i Stockholmsregionen har under perioden stigit med 20 %, motsvarande 360 000 personer. Den positiva utvecklingen gäller även den ekonomiska tillväxten, se diagram nedan över regional BNP samt årlig tillväxt sedan 2000.

I likhet med Stockholm tillhör Helsingfors de regioner som presterat bäst sedan 2000. I genomsnitt har befolkningen i Helsingfors ökat med drygt 1 % per år samtidigt som den årliga BNP-tillväxten i regionen varit tre gånger så hög som EU-genomsnittet under perioden.

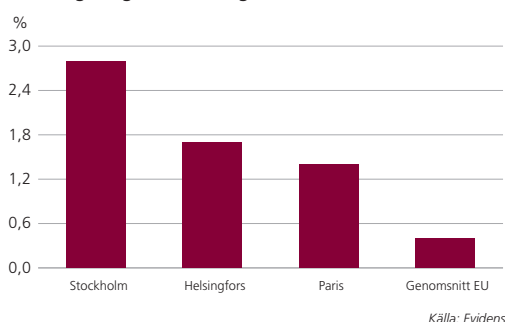
Även Parisregionen har under perioden haft en utveckling som tydligt överstigit den genomsnittliga inom EU. Sett till absoluta tal tillhör Paris de regioner som utvecklats mest med en tillväxt om 1,0 miljoner invånare sedan 2000.

Tillväxten i de största och rikaste regionerna har varit god sedan 2000 både vad gäller den ekonomiska utvecklingen och befolkningsutvecklingen. I takt med att befolkningen

Regional BNP per capita 2012



Genomsnittlig årlig tillväxt i regional BNP under åren 2000-2012



Befolkningstillväxt i europeiska regioner 2000-2014

Region	Befolknings- tillväxt 2000-2014 (%)	Befolk- nings- tillväxt 2000-2014 (% per år)	Befolk- nings- tillväxt 2000-2014 (totalt antal)
Luxembourg	26,8	1,7	116 080
Région de Bruxelles-Capitale	23,4	1,5	224 523
Madrid	23,0	1,5	1 192 366
Southern and Eastern (Dublin)	21,3	1,4	591 158
Inner London	20,8	1,4	576 980
Stockholm	19,9	1,3	359 665
Cataluña (Barcelona)	19,3	1,3	1 199 554
Helsingfors	14,9	1,0	205 761
Rom	14,7	1,0	751 128
Wien	14,0	0,9	217 038
Rhône-Alpes (Lyon)	13,4	0,9	760 397
Lombardia (Milano)	11,2	0,8	1 002 249
Oberbayern (München)	10,8	0,7	435 699
Île de France (Paris)	8,9	0,6	985 086
Noord-Holland (Amsterdam)	8,9	0,6	223 015
Hovedstaden (Köpenhamn)	6,9	1,0	112 656
Zuid-Holland (Rotterdam)	5,3	0,4	179 288
Darmstadt (Frankfurt)	2,8	0,2	103 125
Hamburg	2,4	0,2	41 607
Köln	1,6	0,1	69 340
Stuttgart	1,4	0,1	55 576
Düsseldorf	-3,3	-0,2	-175 720
Mediantillväxt, samtliga regioner i EU	4,5	0,3	21 148 637

Källa: Evidens och Eurostat

växer ökar efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Detta leder till att befintliga lager- och industrifastigheter tas i anspråk för andra ändamål. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen av den typen av lokaler begränsad.

De hyresgästskategorier som återfinns i lokaler för lager och lätt industri har relativt låga vinstmarginaler som ofta inte medger de hyresnivåer som krävs vid nyproduktion av lokaler i storstadsregioner. En studie som Sagax lät göra visade att den genomsnittliga vinstmarginalen (EBITDA) var dubbelt så hög bland företag i renodlade kontorsområden (10-25 %) jämfört med företag i områden som domineras av lager och lätt industri (4-7 %). Företag i den sistnämnda kategorin söker sig därför till områden med befintliga och billigare lokaler.

Utbudet av exploateringsmark i välbelägna lägen är begränsat samtidigt som efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler ökar. Dessa faktorer medför incitament för ägare av lager- och industrifastigheter att omvandla dessa till annan användning och därmed möta efterfrågan från intressenter med högre betalningsvilja. Omvandlingstrycket innebär att utbudet av lokaler för lager och lätt industri minskar per capita. Uthyrningsgraden för lager- och industrifastigheter förväntas således förbli hög under överskådlig framtid i storstadsregioner med hög befolkningstillväxt och stabil ekonomisk utveckling.

Utbudsförändringar i Stockholm och Helsingfors

På Sagax två största marknader, Stockholm och Helsingfors, analyserar Sagax hur tillväxten och därmed följande omvandlingstryck, påverkar utbudet av lokaler för lager och lätt industri. I Stockholm har 23 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager, lätt industri och industrikontor studerats under perioden 1998-2014. De undersökta områdena har delats upp i tre delmarknader: centrala områden, närförort och yttre områden (se karta på

sidan 13). I Helsingfors har en liknande metodik använts och här har 22 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager och lätt industri undersökts under perioden 1998-2014. De undersökta områdena i Helsingfors har delats upp i tre delmarknader som grundar sig på de tre ringlederna: innanför Ring I, mellan Ring I och Ring III samt utanför Ring III (se karta nedan). De områden som har studerats i Stockholm respektive Helsingfors framgår av kartorna.

Mellan 1998 och 2014 har utbudet av lager, lätt industri och industrikontor i Stockholm minskat med totalt 6 % samtidigt som befolkningstillväxten varit 23 %. Skillnaderna i förändring av utbudet har varit mycket stor mellan de olika delmarknaderna. Centralt belägna företagsområden visar ett minskat utbud med 49 % under perioden.

De områden som omfattas av minskningen är Södra Hammarbyhamnen, Globen/Johanneshov och Värtan. Förändringen i utbudet är extra tydlig i Värtan och i Södra Hammarbyhamnen där lager, lätt industri och industrikontor har gett plats för bostäder och kontorsbebyggelse.

I närförort är mönstret detsamma med en minskning med 21 %. De områden där utbudet har minskat mest är Ulvsunda och Solna Station.

I de yttre områdena har utbudet vuxit med 13 %. Tillväxten förklaras huvudsakligen av nyproducerade anläggningar för logistik och lager, främst i områdena Jordbro och Länna (södra Stockholm) samt Rosersberg (norra Stockholm).

Delas analysen upp per lokaltyp framgår det att det framförallt är lokaler för lätt industri som avvecklats eller omvandlats till annan användning. Utbudet av lokaler för lätt industri har i Stockholm minskat med totalt 26 %. Utbudet av industrikontor har minskat med 9 % medan utbudet av lagerlokaler ökat med 6 %. Utbudet av lager- och logistiklokaler har minskat i centrala områden och närförorter samtidigt som det ökat i de yttre områdena.

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

Centrala områden

Närförort

Utbudsförändring 1998-2014 i Stockholm (area)

Område	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industri-kontor	
Centrala områden	-61 %	-39 %	-24 %	-49 %
Närförort	-16 %	-32 %	-17 %	-21 %
Yttre områden	39 %	-20 %	1 %	13 %
Totalt	6 %	-26 %	-9 %	-6 %

Befolkningsförändringen under motsvarande period var +23 %.

Källa: Evidens



Helsingfors har haft en liknande utveckling som Stockholm med ett minskat utbud i centrala lägen till följd av omvandlingstrycket från en växande region. Mellan 1998 och 2014 har utbudet av lokaler för lager och lätt industri ökat med totalt 5 % samtidigt som befolkningstillväxten varit 18 % i regionen.

Detta har resulterat i att lokaler för lätt industri och lagerlokaler har avvecklats eller omvandlats till annan användning i de mest centrala områdena (innanför Ring I). Totalt har utbudet minskat med 27 % sedan 1998.

I områdena mellan Ring I och Ring III har dock utbudet ökat med 12 % sedan 1998. Det ökade utbudet av lagerlokaler i dessa områden förklaras av Helsingfors nya hamn, Nordsjö hamn.

Utanför Ring III har utbudet ökat kraftigast i området kring Helsingfors flygplats som har bra infrastrukturella förutsättningar med närhet till alla de större trafiklederna och bra kommunikationer till Nordsjö hamn. Totalt har utbudet ökat med 66 % utanför Ring III.

Totalt har utbudet av lagerlokaler i Helsingfors ökat med 33 % samtidigt som utbudet av lokaler för lätt industri har minskat med 8 %. Omvandlingstrycket i Helsingfors kan förväntas bestå. Fortfarande återfinns 37 % av Helsingfors lokaler för lager och lätt industri inom Ring I, vilket kan jämföras med drygt 50 % 1998.

Utbudsförändring 1998–2014 i Helsingfors (area)

Område	Lokaltyp		Totalt
	Lager	Lätt industri	
Innanför Ring I	–34 %	–24 %	–27 %
Mellan Ring I och III	36 %	–2 %	12 %
Utanför Ring III	99 %	37 %	66 %
Totalt	33 %	–8 %	5 %

Befolkningsförändringen under motsvarande period var +18 %.

Källa: Evidens



- 1 Sörnäinen
- 2 Ruoholahti
- 3 Jätkäsaari
- 4 Munkkisaari
- 5 Konala
- 6 Tattarisuo
- 7 Herttoniemen Teoll.AI.
- 8 Roihupellon Teoll.AI.
- 9 Pitäjänmäen Teoll.AI.
- 10 Vuosaaren Peruspiiri
- 11 Kilo-karakallio
- 12 Niittykumpu
- 13 Kivenlahti
- 14 Kaitaa/Suomenoja
- 15 Kauklahti
- 16 Niipper/Juvanmalmi
- 17 Martinlaakso
- 18 Petikko
- 19 Viinikkala
- 20 Veromies
- 21 Lentokenttä
- 22 Hakkila

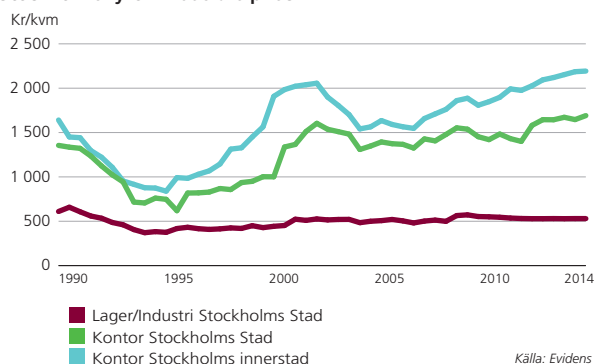
Hyresutveckling

Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom segmentet lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil, se diagram nedan avseende inflationsjusterade hyror i Stockholm, Helsingfors samt Paris. I Stockholm har hyresnivån varit svagt stigande med låg variation sedan mitten av 90-talet. Jämfört med 1990 har hyresnivån till och med sjunkit. I Helsingfors har hyresnivåerna varit svagt stigande med små fluktuationer 1994. Tillväxttakten har dock varit något starkare i Helsingfors än i Stockholm. Den redovisade tids-serien för Paris sträcker sig över tio år och visar även den på stabila hyresnivåer för segmentet lager- och lätt industrifastig-

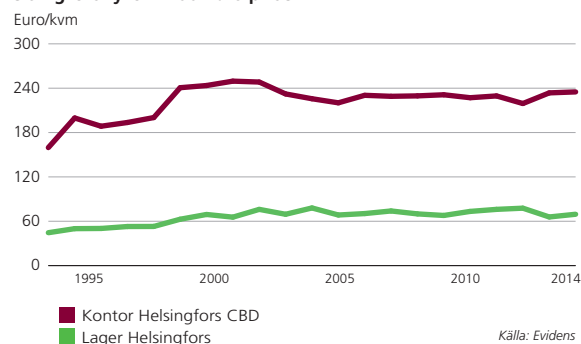
heter jämfört med kontor. På Pariskartan nedan har Sagax fastighet i Taverny markerats, den var vid årsskiftet Sagax enda fastighet i Paris.

Diagrammen illustrerar att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter i de tre regionerna endast är svagt korrelerad med hyresutvecklingen för kontor och att hyresnivån för lager- och industrilokaler har uppvisat låg varians sedan mätperiodens inledning. Även när det gäller uthyrningsgrader uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre variation över tid än uthyrningsgrader för kontorslokaler. Uthyrningsgraden för lager- och industrilokaler i Stockholmsregionen har under den senaste tioårsperioden uppgått till cirka 90 %.

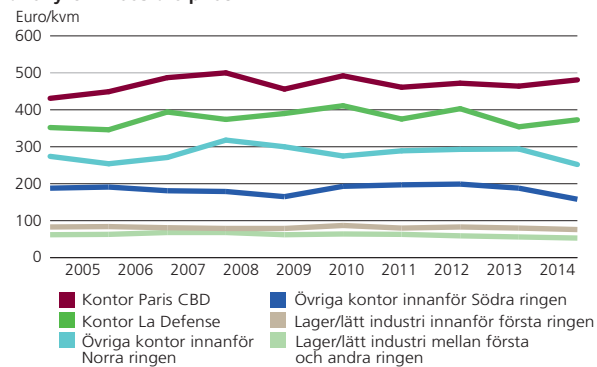
Stockholmshyror i 1990 års priser



Helsingforshyror i 1994 års priser



Parishyror i 2005 års priser



1 Taverny

KONKURRENTER

Segmentet för lager och lätt industri karaktäriseras av ett spritt ägande och en stor andel av ägarna utgörs av egenanvändare. Någon dominerande investerare finns således inte. Sagax konkurrenter består av flera olika investerarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder, institutioner samt privatägda och börsnoterade fastighetsbolag.

Sagax huvudsakliga konkurrenter återfinns bland de börsnoterade svenska fastighetsbolagen. Exempel på börsnoterade fastighetsbolag vilka delvis investerar inom samma segment som Sagax är Castellum, Corem, FastPartner, Klövern, Kungsliden och Wihlborgs, se presentationer nedan. 86 % av Sagax uthyrningsbara area består av lager- och industrilokaler. I jämförelse med dessa konkurrenter har Sagax hög specialiseringsgrad baserat på andel lager- och industrilokaler i förhållande till totalt bestånd.

Sagax belåningsgrad vid årsskiftet uppgick till 59 % och räntetäckningsgraden till 260 %. Nyckeltalen är i nivå med konkurrenternas, se jämförande diagram nedan. För att uppnå jämförbarhet har redovisade nyckeltal omräknats i enlighet med Sagax definitioner av nyckeltalen.

Castellum

Castellum är ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd som utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med närvaro inom fem regioner: Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 486 000 kvadratmeter och utgör cirka 45 % av Castellums totala uthyrningsbara area.

Corem Property Group

Corem är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corem

har idag ett fastighetsbestånd som huvudsakligen består av industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter. Lager- och industrifastigheter omfattar 688 000 kvadratmeter och utgör 70 % av Corems totala uthyrningsbara area.

FastPartner

FastPartner är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Stockholmsregionen och i Gävle. Produktions- och lagerfastigheter omfattar cirka 647 000 kvadratmeter och utgör 54 % av FastPartners totala uthyrningsbara area.

Klövern

Klövern är ett fastighetsbolag med kommersiella lokaler som inriktning. Bolagets affärsenheter är indelade i de fyra regionerna Stockholm, Öst, Mellan/Norr och Syd. Lager- och industrifastigheter omfattar 955 000 kvadratmeter och utgör 34 % av Klöverns totala uthyrningsbara area.

Kungsliden

Kungsliden är ett fastighetsbolag där verksamheten är indelad i fyra geografiska områden, Stockholm, Mälardalen/Norr, Göteborg samt Malmö. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 257 000 kvadratmeter och utgör 44 % av Kungslidens totala uthyrningsbara area.

Wihlborgs Fastigheter

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet är beläget i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Lager- och industrifastigheter omfattar 568 000 kvadratmeter och utgör 37 % av Wihlborgs totala uthyrningsbara area.

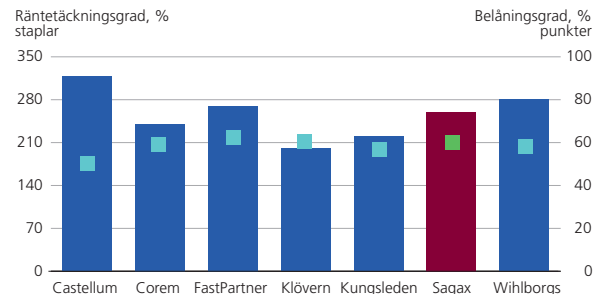
Källa: Bolagens hemsidor och rapporter 2014.

Innehav av lager- och industrilokaler

Bolag	Area, kvm	Andel
Castellum	1 486 000	45 %
Sagax	1 409 000	86 %
Kungsliden	1 257 000	44 %
Klövern	955 000	34 %
Corem	688 000	70 %
FastPartner	647 214	54 %
Wihlborgs	568 000	37 %
Summa/genomsnitt	7 010 214	49 %

Källa: Bolagens finansiella rapporter 2014 samt hemsidor.

Belånings- och räntetäckningsgrad





Sagax fastighet Stensättra 16 i Stockholm omfattar 11 400 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till bland annat Foria, ett av Sveriges största transport- och maskintjänstföretag. I fastigheten finns även hyresgäster som Swedol och PrimeCar.



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Den 31 december 2014 omfattade Sagax fastighetsbestånd 184 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 634 000 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Det årliga hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 267 respektive 1 193 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 94 % respektive 8,2 år.

MARKNADSOMRÅDEN

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Helsingfors, Övriga Sverige, Övriga Finland samt Övrigt. Marknadsområdet Stockholm omfattar 42 % av det totala marknadsvärdet och 40 % av hyresvärdet.

HYRESAVTAL

Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom endast i begränsad omfattning av förändrade kostnader till följd av ändrad förbrukning eller taxor för exempelvis värme eller vatten. Utanför Stockholm och Helsingfors ombesörjer och bekostar hyresgästerna normalt även fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna, så kallade triple netavtal. Avtalspart för mediaför-

sörjningen, det vill säga värme, elektricitet samt VA, skiljer sig mellan beståndet i Stockholm och övriga marknadsområden. Per 31 december 2014 fördelades Sagax hyresintäkter på 527 hyresavtal. De flesta fastigheter utanför Stockholm och Helsingfors har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är vanligtvis uthyrda med triple netavtal med långa löptider.

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

Andelen hyresintäkter kopplade till hyreskontrakt som är beroende av konsumentprisindex (KPI) motsvarade 98 % (99 %) av kontrakterade hyror vid årsskiftet.

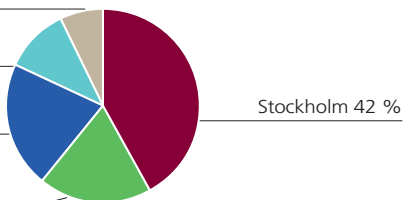
Fastigheternas marknadsvärde per marknadsområde

Övrigt 7 %

Övriga Finland 11 %

Övriga Sverige 21 %

Helsingfors 19 %



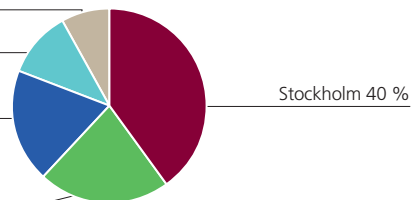
Hyresvärde per marknadsområde

Övrigt 8 %

Övriga Finland 11 %

Övriga Sverige 19 %

Helsingfors 22 %



Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknads- område	Antal fastig- heter	Uthyr- ningsbar area, kvm	2014-12-31					2014					
			Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings- grad	Hyres- intäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader		Drift- netto, Mkr ¹⁾	Direktav- kastning ¹⁾
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/ kvm				Mkr ¹⁾	kr/kvm ¹⁾		
Stockholm	61	532 000	5 691	10 700	497	930	91 %	435	2	-87	-164	350	6,3 %
Helsingfors	38	280 000	2 544	9 100	280	1 000	96 %	237	1	-46	-165	192	8,5 %
Övriga Sverige	57	493 000	2 744	5 600	244	500	95 %	205	-	-12	-24	193	8,0 %
Övriga Finland	19	241 000	1 475	6 100	144	600	100 %	129	-	-8	-33	121	9,0 %
Övrigt	9	88 000	964	11 000	102	1 160	93 %	87	-	-2	-23	84	9,8 %
Delsumma	184	1 634 000	13 428	8 200	1 267	780	94 %	1 093	3	-154	-94	941	7,6 %
Ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-6	-	-6	-
Totalt	184	1 634 000	13 428	8 200	1 267	780	94 %	1 093	2	-160	-98	935	7,6 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

SAGAX HYRESGÄSTER

Hyresdurationen uppgick per 31 december 2014 till 8,2 (8,0) år. Tabellen nedan visar hyresavtalens förfallostruktur vid årsskiftet. Hyresdurationen är kortare för Stockholm och Helsingfors vilka har likvida hyresmarknader samt hög tillväxt och hög grad av diversifiering i näringslivet.

Sagax har många stora välrenommerade företag som hyresgäster. 90 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag som omsätter mer än 100 miljoner kronor per år. 71 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag med ett eget kapital som överstiger 100 miljoner kronor.

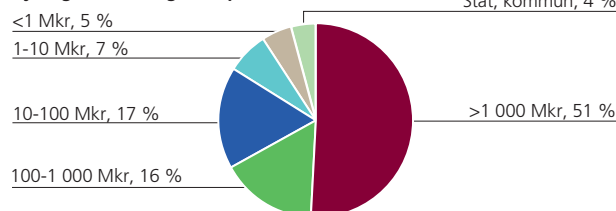
STÖRRE HYRESGÄSTER

Vid årsskiftet motsvarade årshyrorna från Sagax tio största hyresgäster 43 % av Sagax totala årshyresintäkter fördelat på

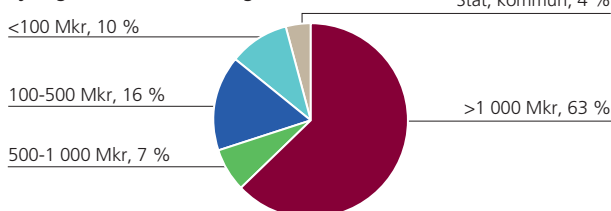
58 separata hyresavtal. Hyresdurationen för dessa uppgick till 10,5 år i genomsnitt.

Endast en hyresgäst har en årshyra som överstiger 10 % av Sagax årshyror. Det är Baxterkoncernen, inklusive det helägda dotterbolaget Gambro, med en årshyra motsvarande 12 % av hyresintäkterna fördelat på totalt nio separata hyresavtal. Ytterligare 9 av Sagax hyresgäster har en årshyra som var för sig överstiger 2 % av Sagax totala årshyror. Sagax fem största hyresgäster är Baxterkoncernen, BE Group, Sanoma Group, Konecranes och Axfood. I beskrivningarna av Sagax marknadsområden på sidorna 26-39 redovisas de största hyresgästerna per marknadsområde.

Hyresintäkter fördelat på storleken av hyresgästernas egna kapital



Hyresintäkter fördelat på storleken av hyresgästernas omsättning



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2015	142	53 000	56	5 %
2016	86	108 000	92	8 %
2017	74	91 000	92	8 %
2018	57	112 000	90	7 %
2019	22	35 000	29	2 %
>2019	146	1 150 000	834	70 %
Totalt	527	1 549 000	1 193	100 %

Hyresduration

Marknadsområde	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Stockholm	61	251	5,6
Helsingfors	38	182	6,0
Övriga Sverige	57	66	11,2
Övriga Finland	19	18	10,7
Övrigt	9	10	15,6
Totalt/genomsnitt	184	527	8,2

HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt redovisat låga hyresförluster och en uthyrningsgrad över 90 %, se nedanstående tabell. Under 2014 uppgick hyresförlusterna till 0,2 (0,0) miljoner kronor. Förlusterna motsvarade 0,0 % (0,0 %) av omsättningen under året.

UTHYRNINGSGRADEN UNDER 2014

Under 2014 har Sagax förvaltningsorganisationer i Sverige och Finland tecknat totalt 66 nya hyresavtal med ett totalt årsvärde om 53 miljoner kronor och total area om 49 400 kvadratmeter. Sammanlagt hyresvärde under löptiden för de nya avtalen omfattar 540 miljoner kronor. Under året har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande total area om 206 200 kvadratmeter och sammanlagd hyresmassa om 384 miljoner kronor.

I det av Sagax förvaltade intressebolaget Söderport har förvaltningsorganisationen under året tecknat 69 nya hyresavtal med ett totalt årsvärde om 32 miljoner kronor och en total area om 33 800 kvadratmeter. Sammanlagt hyresvärde för de

nya avtalen i Söderport omfattar 206 miljoner kronor. Under 2014 har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 27 000 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 73 miljoner kronor.

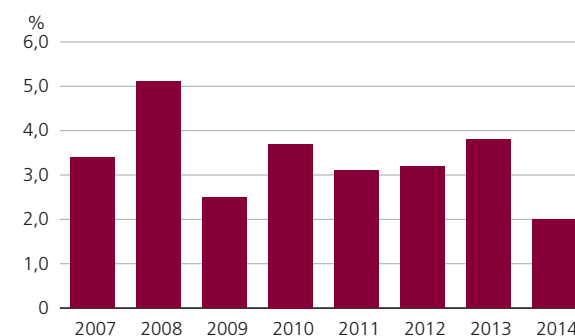
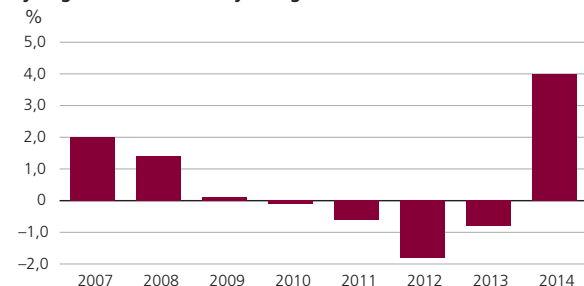
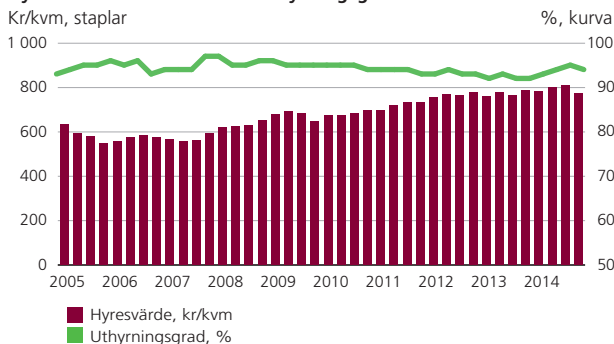
Av nedanstående stapeldiagram framgår att Sagax haft en låg omsättningshastighet på hyresgäster om 2,0 % (3,8 %) under 2014. Omsättningstakten har beräknats som kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Diagrammet nedan över hyresgästers nettoinflyttning visar att nettoinflyttningen 2014 uppgick till 4,0 % (-0,8 %). Nettoinflyttningen har beräknats genom att nettot av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförts med genomsnittligt hyresvärde under året.

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

Hyresförluster

År	Hyresförluster, Mkr	Andel av omsättning, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
2005	0,1	0,1	95
2006	0,3	0,1	93
2007	0,5	0,1	97
2008	1,0	0,2	96
2009	0,2	0,0	95
2010	0,1	0,0	94
2011	0,2	0,0	93
2012	2,5	0,3	93
2013	0,0	0,0	92
2014	0,2	0,0	94

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

VAKANSGRAD**Den ekonomiska vakansgradens förändring**

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 %, att jämföra med 92 % vid årsskiftet 2013/2014.

Under året har vakansvärdet ökat med 22 (34) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 38 (26) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 28 (23) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan.

Utgående vakansvärde uppgick till 74 (80) miljoner kronor, en nettoförändring med -6 miljoner kronor under 2014. Justerat för vakansvärde om 5 miljoner kronor från fastighetsförvärv har vakansvärdet minskat med 11 miljoner kronor under året till följd av uthyrningsarbete, varav 7 miljoner kronor i Stockholm. 74 % (73 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm och Helsingfors. Hyresmarknaden i Stockholm och Helsingfors har kortare hyresduration och högre omsättning av hyresgäster vilket leder till omflyttningssvakanser.

Det totala beståndets areamässiga vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 5 % (7 %). Den ekonomiska vakansgraden är högre än den areamässiga vakansgraden då lämnade hyresrabatter inkluderas i beräkningen av den ekonomiska vakansen.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 18 (21) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 1 (1) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 17 (20) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 8 miljoner kronor under 2015 och 9 miljoner kronor under 2016 eller senare. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 2 (17) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 90 (84) miljoner kronor, en ökning med 8 miljoner kronor under 2014.

Vakanser 1 januari 2015¹⁾

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	61	532 000	497	43	9 %	33 000	6 %
Helsingfors	38	280 000	280	12	4 %	12 000	4 %
Övriga Sverige	57	493 000	244	12	5 %	40 000	8 %
Övriga Finland	19	241 000	144	–	–	–	–
Övrigt	9	88 000	102	7	7 %	–	–
Totalt	184	1 634 000	1 267	74	6 %	85 000	5 %

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

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2015	15
2016	9
2017	2
2018	0
2019	1
>2019	1
Totalt	28

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2015	9	8
2016	5	4
2017	1	2
2018	1	3
Totalt	16	17

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2014	2013
Ingående vakans respektive år	80	66
Avflyttningar	22	34
Inflyttningar	-38	-26
Förändring av lämnade rabatter	5	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	5	5
Utgående vakansvärde	74	80
Uppsagt för omförhandling	1	1
Uppsagda avtal, ej avflyttat	17	20
Nyuthyrning, ej inflyttat	-2	-17
Justerat utgående vakansvärde	90	84

Förändringar i fastighetsbeståndet

Sagax har under året investerat 1 962 (1 263) miljoner kronor varav 1 722 (1 122) miljoner kronor avsåg förvärv och 240 (141) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. 1 156 miljoner kronor investerades Stockholm och Helsingfors, innebärandes att sammanlagt 59 % av investeringarna under året skedde på Sagax två viktigaste marknader.

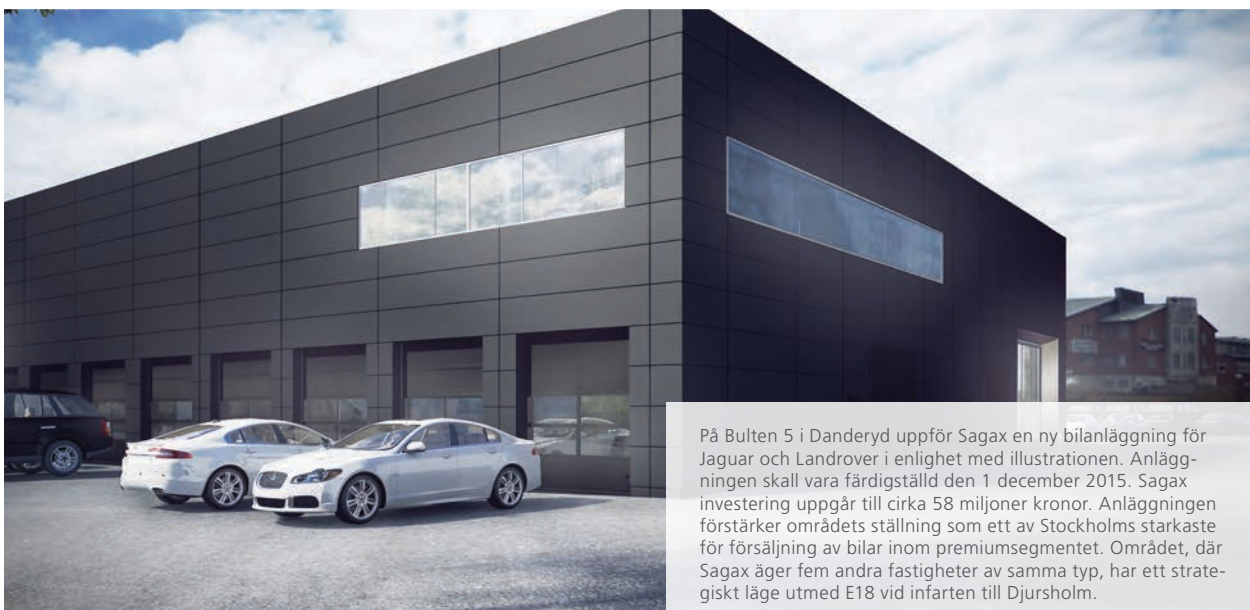
FASTIGHETSFÖRÄRV

Sagax har under 2014 förvärvat 46 fastigheter för totalt 1 722 miljoner kronor, se sidan 23. I Stockholm förvärvades fastigheter för 206 miljoner kronor och i Helsingfors för 771 miljoner kronor, motsvarande totalt 57 % av förvärvskostnaderna. Sagax har även förvärvat en fastighet i Paris för 55 miljoner kronor. Förvärvet är Sagax första investering i Paris.

De förvärvade fastigheterna presenteras även under respektive marknadsområde.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2014 såldes tre fastigheter i separata affärer. De sålda fastigheternas uthyrningsbara area uppgick till 8 200 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 99 miljoner kronor. Fastighetsförsäljningarna redovisas i tabell på sidan 23.



På Bulten 5 i Danderyd uppför Sagax en ny bilanläggning för Jaguar och Land Rover i enlighet med illustrationen. Anläggningen skall vara färdigställd den 1 december 2015. Sagax investering uppgår till cirka 58 miljoner kronor. Anläggningen förstärker områdets ställning som ett av Stockholms starkaste för försäljning av bilar inom premiumsegmentet. Området, där Sagax äger fem andra fastigheter av samma typ, har ett strategiskt läge utmed E18 vid infarten till Djursholm.

Fastighetsförvärv 2014

Förvärv	Uthyrningsbar area, kvm	Anskaffningskostnad, Mkr	Hyresgäst	Kommun	Segment
Tuna Äng 3	7 200		Havilog AB	Botkyrka	Stockholm
Arendal 1:10	4 500		Havilog AB	Göteborg	Övriga Sverige
Tiilitie 9	5 100	84	Havi Logistics Oy	Vanda	Helsingfors
Martinkyläntie 9	55 800		Sanomala Oy	Vanda	Helsingfors
Koivuvaarankuja 2	28 300	590	Flera olika hyresgäster	Vanda	Helsingfors
Delsumma kvartal 1	100 900	674			
Vanha Vaasantie 13	9 000		Plastiroll Oy	Ylöjärvi	Övriga Finland
Teollisuustie 11	5 100	75	Plastiroll Oy	Ylöjärvi	Övriga Finland
Korjaamonkatu 1	2 600		Volvo Finland Oy	Björneborg	Övriga Finland
Kisällinkatu 10	2 300		Volvo Finland Oy	Kotka	Övriga Finland
Jatkokatu 1	5 000		Volvo Finland Oy	Lahtis	Övriga Finland
Avantintie 20	5 600		Volvo Finland Oy	Lundo	Övriga Finland
Nuutisarankatu 19	4 000		Volvo Finland Oy	Tammerfors	Övriga Finland
9 bc Tranders, Skjernvej 6	2 900		Volvo Danmark A/S	Ålborg	Övrigt
1 ru, Trollesminde, Lokesvej 1	3 600	291	Volvo Danmark A/S	Hilleröd	Övrigt
Delsumma kvartal 2	40 100	366			
Murmästare-Ämbetet 1	11 200	122	Flera olika hyresgäster	Stockholm	Stockholm
Flyghallen 1	3 100	18	Flera olika hyresgäster	Stockholm	Stockholm
Sanomatie 3	3 300	21	KSF Media Oy	Vanda	Helsingfors
Ristipellontie 17	2 800	37	Flera olika hyresgäster	Helsingfors	Helsingfors
Delsumma kvartal 3	20 400	197			
Trosta 1:27	3 800		Optimera Svenska AB	Sigtuna	Stockholm
Cirkelsågen 1	8 600		Optimera Svenska AB	Huddinge	Stockholm
Snäppan 5	4 200		Optimera Svenska AB	Åmål	Övriga Sverige
Lommen 6, Anden 1	7 200		Optimera Svenska AB	Mellerud	Övriga Sverige
Nedervara 3:4	10 200		Optimera Svenska AB	Vara	Övriga Sverige
Geväret 1, Värjan 2	6 100		Optimera Svenska AB	Falköping	Övriga Sverige
Fiskmåsen 14	9 300		Optimera Svenska AB	Tranås	Övriga Sverige
Traktorn 4 och 5	2 000		Optimera Svenska AB	Aneby	Övriga Sverige
Sköldmön 9	6 300		Optimera Svenska AB	Nässjö	Övriga Sverige
Brädan 1	5 200		Optimera Svenska AB	Eksjö	Övriga Sverige
Sågen 5	1 500		Optimera Svenska AB	Sävsjö	Övriga Sverige
Listen 10	5 800		Optimera Svenska AB	Vetlanda	Övriga Sverige
Plankan 2	7 200		Optimera Svenska AB	Höganäs	Övriga Sverige
Kristianstad 3:35	8 700		Optimera Svenska AB	Kristianstad	Övriga Sverige
Mörten 17	7 600		Optimera Svenska AB	Eslöv	Övriga Sverige
Bredablick 4	17 800		Optimera Svenska AB	Malmö	Övriga Sverige
Trävaran 1	12 300		Optimera Svenska AB	Trelleborg	Övriga Sverige
Grepén 9, 12 och 14	7 000	333	Optimera Svenska AB	Lidköping	Övriga Sverige
Virkatie 10 (92-52-101-5)	3 000	17	Flera olika hyresgäster	Vanda	Helsingfors
Pakkasraitti 4 (858-411-1-150)	2 000		ETS Nord AS	Tusby	Helsingfors
Pakkasraitti 4 (858-411-1-172)	1 300	35	ETS Nord AS	Tusby	Helsingfors
Kiitoradantie 14	4 600	46	ABB Oy	Vanda	Helsingfors
46 Rue Constantin Pecqueur	13 500	55	SEGO	Taverny	Övrigt
Delsumma kvartal 4	155 200	485			
Totalt 2014	316 700	1 722			

Fastighetsförsäljningar 2014

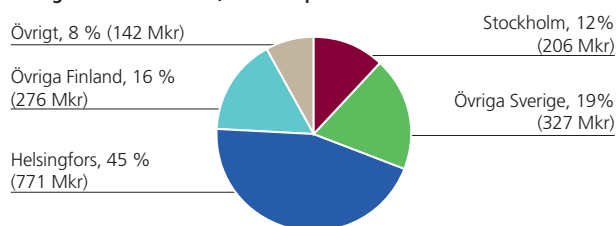
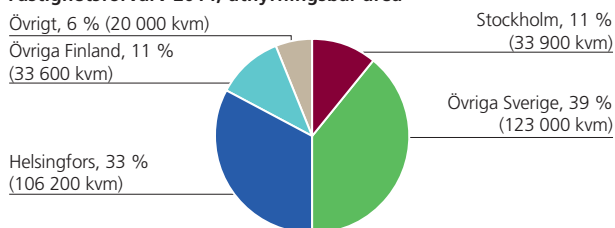
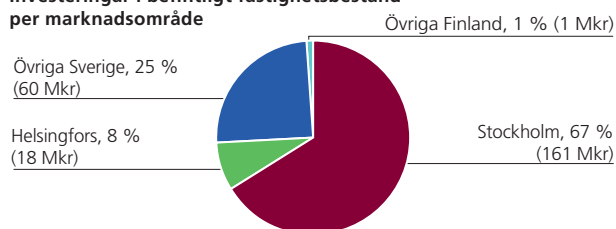
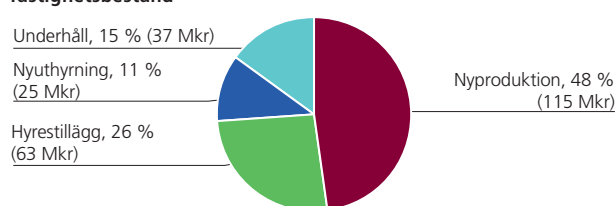
Fastighet	Uthyrningsbar area, kvm	Försäljningspris, Mkr	Kommun	Segment
Bälgen 4	2 400	31	Varberg	Övriga Sverige
Tuottotie 4	4 700	57	Birkala	Övriga Finland
Delsumma kvartal 1	7 100	88		
Mästaren 6	1 100	11	Södertälje	Stockholm
Delsumma kvartal 2	1 100	11		
Totalt 2014	8 200	99		

SAGAX INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Sagax har under 2014 investerat 240 (141) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 161 (73) miljoner kronor i Stockholm och 18 (12) miljoner kronor i Helsingfors. 63 (82) miljoner kronor av investeringarna avsåg anpassning av lokaler för befintliga hyresgäster mot ersättning i form av ökad hyresnivå samt förlängda hyresavtal. 25 (5) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar. 115 (20) miljoner kronor investerades i nybyggnation och 37 (33) miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll av till exempel tak. Därutöver har löpande underhåll om 22 (14) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2014.

Sagax har kontrakterade åtaganden om framtida hyresgästanpassningar uppgående till högst 34 miljoner kronor, varav allt i Sverige. Under 2015 bedöms högst 3 miljoner kronor

komma att investeras i befintligt fastighetsbestånd till följd av dessa åtaganden. Avtalen om investeringsåtaganden träffas normalt i samband med fastighetsförvärv och investeringarna sker mot hyrestillägg. Investeringarna har en direktavkastning vilken överstiger den direktavkastning som erhöles vid respektive fastighetsförvärv. Avtalen är tidsbegränsade och träffas endast med hyresgäster vilka bedöms ha god kreditvärdighet och vilkas hyresavtal har lång återstående löptid. Investeringarna skall vara värdehöjande och syftet skall vara att anpassa lokalerna till hyresgästernas verksamhet. Dessa investeringar med hög direktavkastning görs i syfte att bidra till Sagax resultat och löpande kassaflöde. Samtliga investeringar kommer att finansieras med internt genererade medel samt inom ramen för befintliga kreditfaciliteter.

Fastighetsförvärv 2014, förvärvspris**Fastighetsförvärv 2014, uthyrningsbar area****Investeringar i befintligt fastighetsbestånd per marknadsområde****Orsak till investeringar i befintligt fastighetsbestånd**

SAGAX NETTOINVESTERINGAR 2014

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2014 uppgick till 17 % av ingående fastighetsvärde, se diagram nedan. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna i genomsnitt uppgått till 14 %. Nettoinvesteringarna har beräknats som nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

SAGAX FEM STÖRSTA INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND UNDER 2014

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 158 miljoner kronor, vilket motsvarar 66 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Bulten 1 i Danderyd, 96 miljoner kronor

Den tidigare kontorsbyggnaden på Bulten 1 i Danderyd revs och uppförandet av ny byggnad påbörjades under 2014 och avslutades under första kvartalet 2015. Den totala investeringen uppgick till 115 miljoner kronor och under 2014 har 96 miljoner kronor investerats. Bavaria, återförsäljare av bland annat BMW kommer att förhyra hela fastigheten som omfattar 7 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Bavaria flyttade in under första kvartalet 2015 och har showroom för nya och begagnade bilar, bilverkstad samt kontor i fastigheten.

Högsbo 34:18 i Göteborg, 28 miljoner kronor

I samband med att hyresgästen Imtech Elteknik samlokaliseras med övriga bolag inom Imtechkoncernen anpassas fastigheten för de förändrade behoven. Investeringen om totalt 40 miljoner kronor, varav 28 miljoner kronor är hänförligt till 2014, består huvudsakligen av att delar av lagerytorna omvandlades till kontor samt anpassning av befintliga kontorsytor. Anpassningarna färdigställs under 2015. Investeringen sker mot erhållande av hyrestillägg samt förlängning av hyresavtalet.

Murmästare-Ämbetet 3 i Stockholm, 22 miljoner kronor

Under 2014 har hyresgästanpassningar för Mobility Motors samt Stockholms Stadsmission genomförts. Mobility Motors, som är Sveriges största Nissan-exklusiva återförsäljare, förhyr 3 700 kvadratmeter som i huvudsak använts som showroom

för nya bilar samt bilverkstad. Stockholms Stadsmission förhyr 4 400 kvadratmeter som i huvudsak används för sortering och renovering/reparation av inlämnade gåvor.

Stockholmsledet 9 i Lund, 15 miljoner kronor

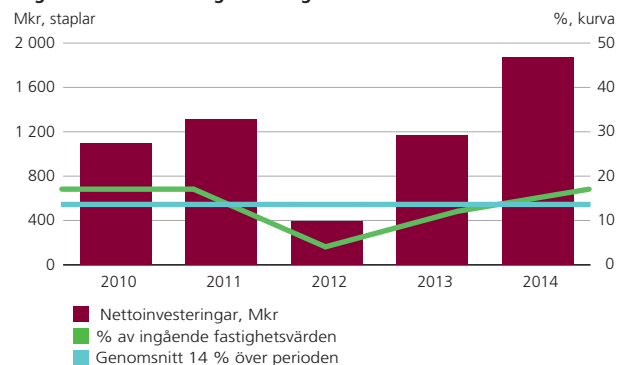
Under 2014 har investerats 15 miljoner kronor avseende framtagande av en ny detaljplan samt förprojektering av nya byggnader i enlighet med detaljplanen. Investeringen möjliggör en framtida exploatering av nya byggrätter.

Jordbromalm 3:1 i Haninge, 11 miljoner kronor

I Jordbromalm 3:1 i Haninge har 11 miljoner kronor investerats under 2014. Investeringarna avser dels hyresgästanpassningar om 6,5 miljoner kronor för hyresgästerna Drinks Logistic Partners, LMTE Transport och Arc E Commerce, dels underhåll av bland annat tak och ny fjärrvärmecentral för 4,5 miljoner kronor.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR VID ÅRSSKIFTET

Sagax hade vid årsskiftet tre pågående investeringar med en återstående investeringsvolym överstigande 10 miljoner kronor. Tillkommande uthyrningsbar area uppgår till 10 700 kvadratmeter för dessa projekt. Nedan redovisas bolagets pågående investeringar vid årsskiftet.

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter 2010-2014**Pågående projekt överstigande 10 miljoner kronor**

Fastighet	Kommun	Avseende	Projektarea, kvm	Beräknad investering, Mkr	Kvarvarande investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Bulten 1	Danderyd	Nybyggnation av bilhall	7 200	115	19	2015
Bulten 5	Danderyd	Nybyggnation av bilhall	3 505	58	57	2015
Högsbo 34:18	Göteborg	Ombyggnation av lager till kontor	4 784	40	12	2015
Totalt			15 489	213	88	

Pågående projekt understigande 10 miljoner kronor

	Beräknad investering, Mkr	Kvarvarande investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Totalt	104	24	2015
Totalt pågående projekt 31 december 2014	317	112	

Marknadsområde Stockholm

I Stockholm omfattade Sagax fastighetsbestånd 61 fastigheter med 532 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 497 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,6 år vid årets utgång.

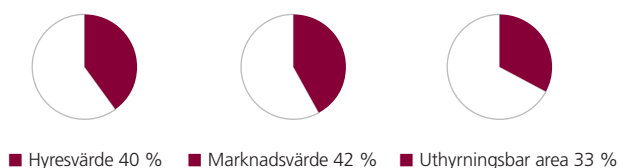
Korta fakta

	2014	2013
Antal fastigheter	61	57
Uthyrningsbar area, kvm	532 000	504 000
Hyresvärde, Mkr	497	473
Ekonomisk vakansgrad, %	9	11
Hyresduration, år	5,6	5,8
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 691	4 969
Förvaltningsresultat, Mkr	157	147
Direktavkastning per 31 december, %	6,3	6,8

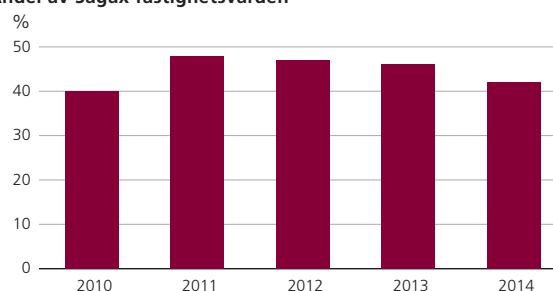
De fem största hyresgästerna motsvarande 25 % av marknadsområdets hyresvärde

Arvid Nordquist	Kafferosteri och livsmedelsimport
Axfood	Dotterföretaget Dagab levererar dagligvarusortiment till butiker inom Axfoodkoncernen
Axstores	Dotterföretaget Åhléns lager för varuhusverksamheten
Recipharm	Kontraktsutveckling och -tillverkning av läkemedel
Stockholms stad	Yrkesgymnasium i Stockholms stads regi

Andel av sagax



Andel av Sagax fastighetsvärden



Stockholm är en av Sagax huvudmarknader. 42 % respektive 40 % av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns här. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattade 61 fastigheter med 532 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 252 stycken.

Sagax fastigheter i Stockholm återfinns utanför centrala Stockholm utmed de större trafiklederna som E4/E20, E18 och Nynäsvägen. Flertalet av fastigheterna är belägna i etablerade företagsområden som till exempel Lunda, Ulvsunda och Kista i norra Stockholm samt Älvsjö, Segeltorp, Jordbro och Årsta i södra Stockholm.

I Stockholmsområdet har Sagax kortare löptider på hyreskontrakten än i det övriga fastighetsbeståndet. Avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande och möjligheterna att återuthyra vakanta lokaler bedöms som goda.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick till 435 (416) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 157 (147) miljoner kronor under 2014. Driftnettot ökade med 4 % till 350 (335) miljoner kronor, främst till följd av nettoinvesteringar inom marknadsområdet.

Hyresdurationen för Sagax hyresavtal i Stockholmsområdet uppgick per 31 december 2014 till 5,6 (5,8) år. Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm har under 2014 minskat från 11 % till 9 %. Sagax har under året tecknat 31 nya hyresavtal omfattande en uthyrningsbar area om totalt 39 000 kvadratmeter samtidigt som elva hyresavtal om totalt 33 000 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 19 600 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 19 400 kvadratmeter under 2014.



Sagax har under juli 2014 tillträtt Murmästare-Ämbetet 1 i Sättra, cirka 10 minuter söder om centrala Stockholm. Fastigheten omfattar 11 200 kvadratmeter uthyrningsbar area med skyltläge mot E4:an. Området har utvecklats till ett omfattande kluster för bilförsäljning och på fastigheten ligger flera byggnader vilka är uthyrda till bland andra Torvalla Bil, Din Bil Sverige, Ryds Bilglas, Autoexperten, DEKRA, Din MC i Stockholm samt Swedauto.



Sagax har under 2014 investerat 161 (73) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. Investeringarna på Bulten 1 i Danderyd, Murmästare-Ämbetet 3 i Stockholm och Jordbromalm 3:1 i Haninge redovisas på sidan 25 och motsvarade totalt 130 miljoner kronor, 81 %, av marknadsområdets investeringar i befintligt fastighetsbestånd under 2014.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2014 förvärvades fem fastigheter med en uthyrningsbar area om sammanlagt 34 000 kvadratmeter för 206 miljoner kronor, se sidan 23.

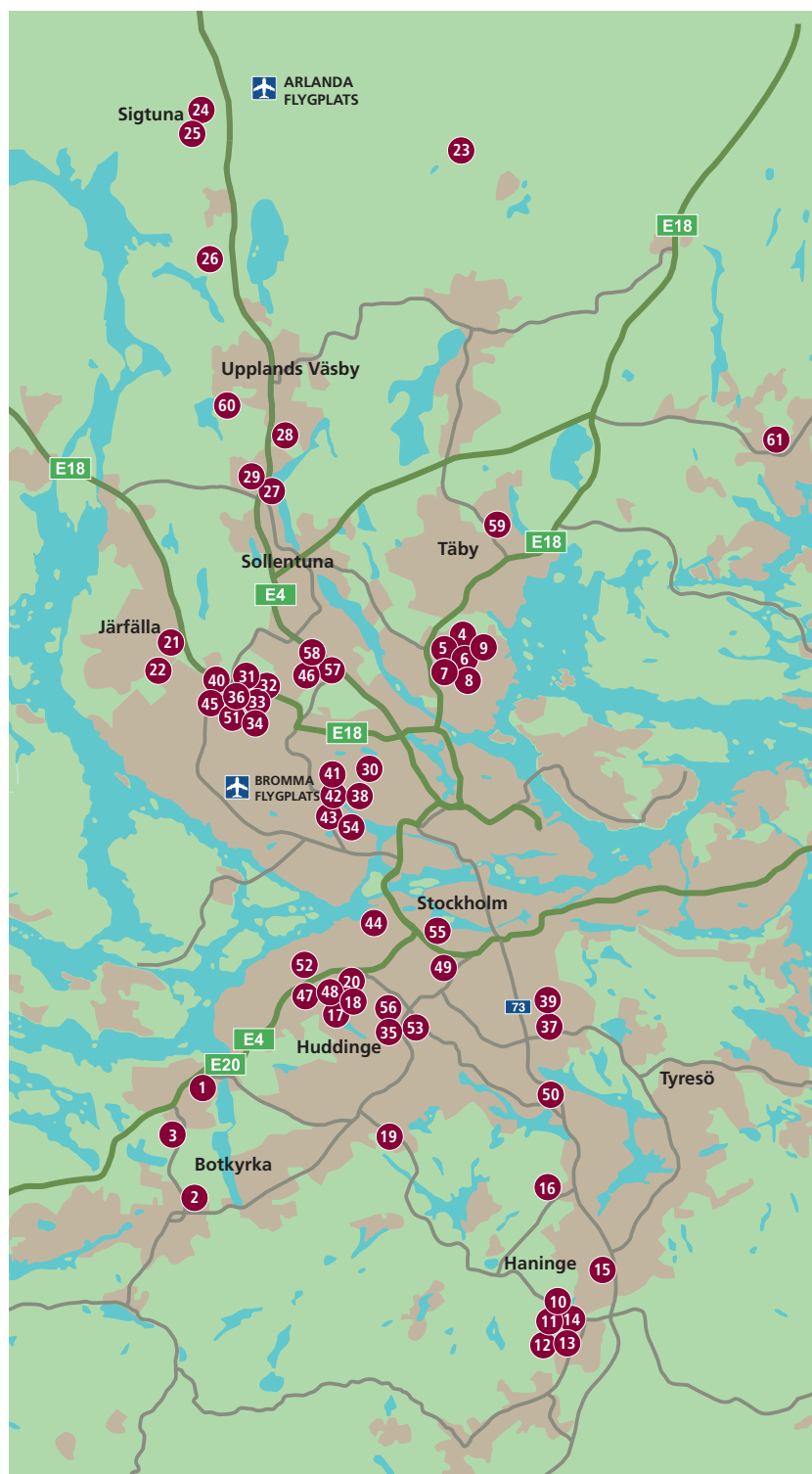
Under året såldes en fastighet, Mästaren 6 i Södertälje med en uthyrningsbar area om 1 100 kvadratmeter.

Fastighetsförteckning – Stockholm

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm				Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
1	Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	–	1 950	10,8
2	Tumba 7:234	Gustav de Lavals Väg 10-12	Botkyrka	16 531	540	–	17 071	–
3	Tuna Ång 3	Tuna Gårdsväg 4	Botkyrka	5 300	1 896	–	7 196	39,8
4	Bulten 1	Danderydsvägen 142	Danderyd	–	–	–	–	11,1
5	Bulten 2	Danderydsvägen 144	Danderyd	–	–	850	850	4,3
6	Bulten 4	Ryttarvägen 5	Danderyd	888	349	–	1 237	7,6
7	Bulten 5	Ryttarvägen 4	Danderyd	4 410	–	–	4 410	43,0
8	Bulten 6	Rinkebyvägen 9	Danderyd	1 700	–	–	1 700	10,3
9	Bulten 10	Ryttarvägen 2	Danderyd	2 800	–	–	2 800	31,4
10	Jordbromalm 3:1	Dåntorpsvägen 4-30	Haninge	91 461	2 351	–	93 812	397,5
11	Jordbromalm 6:10 ¹⁾	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	–	6 018	36,6
12	Jordbromalm 6:13	Lagervägen 7	Haninge	13 300	2 800	–	16 100	120,8
13	Jordbromalm 6:82	Rörvägen 7	Haninge	–	–	–	0	18,8
14	Jordbromalm 4:3	Lillsjövägen 7	Haninge	47 329	4 106	–	51 435	238,3
15	Söderbymalm 7:49	Hantverkärvägen 31	Haninge	8 020	800	–	8 820	34,5
16	Cirkelsågen 1	Speditionsvägen 18	Huddinge	8 609	–	–	8 609	21,7
17	Heden 1	Målarvägen 15	Huddinge	3 410	650	–	4 060	17,6
18	Heden 4	Lövbäcksvägen 4, 6	Huddinge	4 658	–	–	4 658	19,8
19	Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	–	5 420	35,0
20	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 485	850	–	4 335	14,3
21	Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	–	2 650	20,2
22	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 292	276	–	5 568	30,4
23	Trosta 1:27	Trosta 187	Sigtuna	3 810	–	–	3 810	9,1
24	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	–	3 621	14,3
25	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	–	1 895	10,6
26	Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	6 345	855	–	7 200	49,0
27	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	6 798	540	–	7 338	54,4
28	Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 334	1 761	–	3 095	19,1
29	Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	10 390	7 105	–	17 495	96,4
30	Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	–	15 952	60,7
31	Domnarvet 16 ¹⁾	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 419	1 997	–	4 416	21,7
32	Domnarvet 17 ¹⁾	Fagerstagatan 5	Stockholm	6 554	1 395	–	7 949	29,8
33	Domnarvet 34 ¹⁾	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 484	530	–	2 017	14,9
34	Domnarvet 40 ¹⁾	Gunnebogatan 34	Stockholm	2 045	532	–	2 577	10,7
35	Fabrikören 9 ¹⁾	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 110	955	–	4 065	16,2
36	Finspång 6 ¹⁾	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 417	1 952	–	8 369	36,6
37	Flyghallen 1 ¹⁾	Flygfältsgatan 15	Stockholm	763	2 310	–	3 073	13,7
38	Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	5 000	–	–	5 000	39,6
39	Hangaren 1 ¹⁾	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	6 769	4 015	–	10 784	55,6
40	Horndal 1 ¹⁾	Fagerstagatan 29	Stockholm	7 053	1 270	–	8 323	39,2
41	Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	1 090	60	–	1 150	4,5
42	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	8 100	4 662	–	12 762	104,6
43	Induktorn 35 ¹⁾	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	4 084	940	–	5 024	11,7
44	Instrumentet 14	Instrumentvägen 16	Stockholm	272	1 578	–	1 850	11,8
45	Kolsva 1 ¹⁾	Fagerstagatan 26	Stockholm	4 800	365	–	5 165	17,6
46	Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	3 000	3 000	–	6 000	37,8
47	Murmästare-Ämbetet 1 ¹⁾	Murmästarvägen 21-45	Stockholm	11 461	–	–	11 461	58,8
48	Murmästare-Ämbetet 3 ¹⁾	Murmästarvägen 1	Stockholm	9 449	1 635	–	11 084	44,0
49	Panncentralen 1 ¹⁾	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	10 457	2 092	–	12 549	66,9
50	Sillö 3 ¹⁾	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	6 150	910	–	7 060	28,5
51	Skultuna 3 ¹⁾	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	–	11 754	48,1
52	Stensättra 16 ¹⁾	Stensättravägen 2-4	Stockholm	9 139	2 234	–	11 381	8,4
53	Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	2 675	–	–	2 675	19,8
54	Valsverket 10 ¹⁾	Karlsbodavägen 2-4	Stockholm	14 615	2 020	–	16 635	84,8
55	Varubalen 3 ¹⁾	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	7 271	3 219	–	10 490	44,4
56	Varubilen 1 ¹⁾	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	8 935	1 110	–	10 045	36,6
57	Vitå 1	Torshamnsgatan 10	Stockholm	9 449	–	–	9 449	–
58	Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	5 708	3 296	–	9 004	61,2
59	Stolen 1	Gribbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	–	2 851	13,6
60	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	7 032	–	–	7 032	34,0
61	Runö 7:164	Näsvägen 19	Österåker	800	650	–	1 450	24,0
Totalt				450 848	80 840	850	532 549	2 516,5

1) Innehas med tomträtt

Förvärvade 2014



Marknadsområde Helsingfors

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors omfattade 38 fastigheter med 280 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 280 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 6,0 år vid årets utgång.

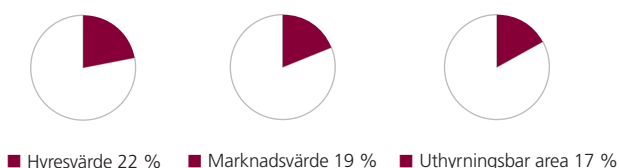
Korta fakta

	2014	2013
Antal fastigheter	38	29
Uthyrningsbar area, kvm	280 000	185 000
Hyresvärde, Mkr	280	170
Ekonomisk vakansgrad, %	4	4
Hyresduration, år	6,0	4,3
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 544	1 576
Förvaltningsresultat, Mkr	130	62
Direktavkastning per 31 december, %	8,5	7,8

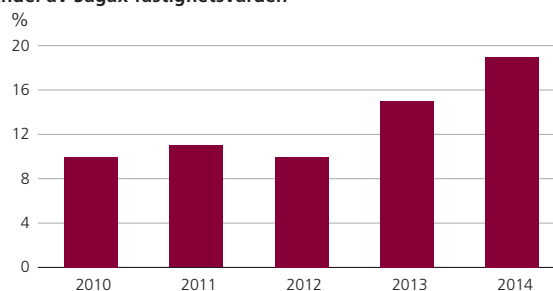
De fem största hyresgästerna motsvarande 48 % av marknadsområdets hyresvärde

DSV	Transport och logistik
Nokia Solutions and Networks	Leverantör av mobila bredbandslösningar
Lehtipiste	Grafisk produktion
Sanoma	Media- och utbildningsföretag
Strålfors	Leverantör av kundkommunikationslösningar

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastighetsvärden



Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Helsingfors omfattade vid årsskiftet 38 fastigheter med 280 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 17 % av Sagax uthyrningsbara area och 22 % av hyresvärdet i koncernen.

Marknadsområdet Helsingfors består av kommunerna Esbo, Vanda, Helsingfors samt Tusby. Sagax fastigheter ligger strategiskt placerade utmed ringlederna och andra viktiga trafikleder.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 182 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 6,0 år. Hyresintäkterna uppgick till 237 (121) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 130 (62) miljoner kronor under året. Driftnettot ökade med 96 % till 192 (99) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2013 och 2014.

Sagax har under 2014 investerat 18 (12) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd, varav den absoluta merparten avsåg periodiskt underhåll.

Sagax har under året tecknat nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 8 700 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 37 100 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 7 900 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 800 kvadratmeter under 2014.

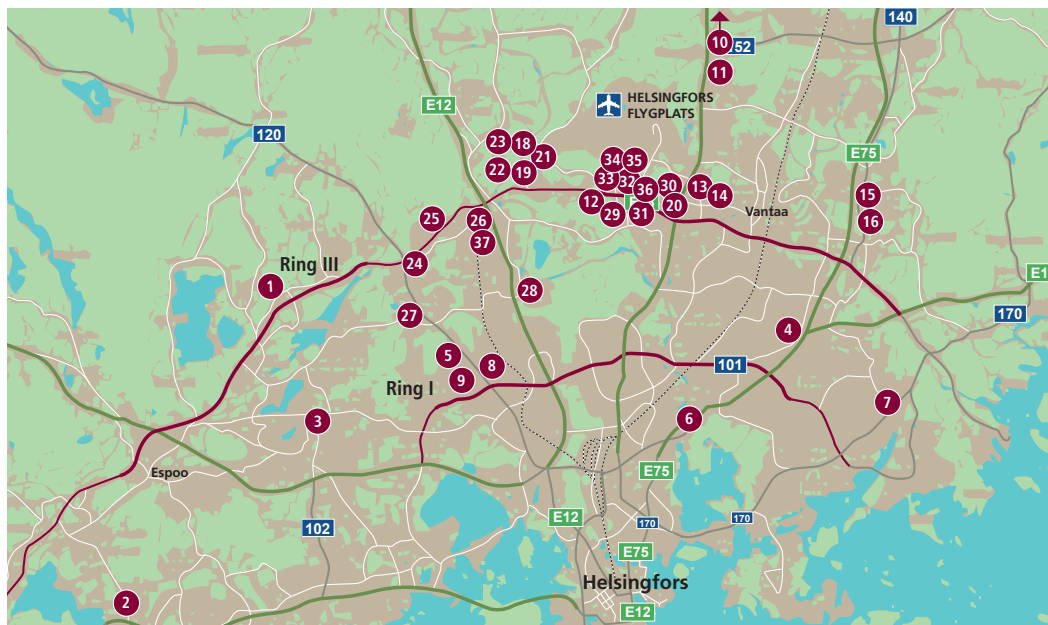
FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Sagax har under 2014 förvärvat nio fastigheter i Helsingfors omfattande sammanlagt 106 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Läs mer om Sagax fastighetsförvärv på sidan 23.

Inga fastighetsförsäljningar har skett under 2014.



Under 2015 har Sagax tillträtt tre fastigheter i Helsingfors vilka förvärvats för en sammanlagd anskaffningskostnad om 265 miljoner kronor. Fastigheterna utgörs av bilförsäljnings- och verkstadslokaler och omfattar 26 600 kvadratmeter uthyrningsbar area och 66 000 kvadratmeter mark. Fastigheterna är fullt uthyrda till Bilja Oy, ett av Volvo Car helägt dotterföretag. Fotona ovan är tagna på Puusepankatu 2 i Herttoniemi i Helsingfors. Fastigheten omfattar 7 860 kvadratmeter uthyrningsbar area och är belägen i ett väl etablerat handelsområde med strategiskt läge utmed Österleden i Helsingfors. I området finns även flera andra återförsäljare av bilar representerade.



Fastighetsförteckning – Helsingfors

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
1	Kiilaniityntie 1 (49-82-3-5)	Kiilaniityntie 1	Esbo	3 230	–	–	3 230
2	Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)	Tillinmäentie 1	Esbo	7 403	5 237	–	12 640
3	Karaportti 8 (49-54-21-8)	Karaportti 8	Esbo	10 561	5 552	–	16 113
4	Hyttitie 8 (91-38-172-4)	Hyttitie 8	Helsingfors	3 786	421	–	4 207
5	Konalankuja 2 (91-32-38-6)	Konalankuja 2	Helsingfors	3 909	494	–	4 403
6	Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1)	Hernepellontie 11	Helsingfors	700	300	–	1 000
7	Linnanpajantie 26 (91-47-262-5-L1)	Linnanpajantie 26	Helsingfors	2 000	172	–	2 172
8	Ruosilantie 1 (91-32-41-3)	Ruosilantie 1	Helsingfors	5 342	1 735	–	7 077
9	Ristipellontie 17 (91-32-36-6)	Ristipellontie 17	Helsingfors	2 158	565	–	2 723
10	Palkittie 3 (858-401-3-355)	Palkittie 3	Tusby	12 313	1 450	–	13 763
11	Pakkasraitti 4 (858-411-1-150 och 858-411-1-172)	Pakkasraitti 4	Tusby	2 917	377	–	3 294
12	Ansatie 4 (92-40-502-2)	Ansatie 4	Vanda	9 774	1 608	646	12 028
13	Hakamäenkuja 8 (92-68-106-3)	Hakamäenkuja 8	Vanda	550	550	–	1 100
14	Hakamäenkuja 10 (92-68-106-4)	Hakamäenkuja 10	Vanda	550	550	–	1 100
15	Honkanummentie 3 (92-96-101-4)	Honkanummentie 3	Vanda	24 094	2 019	176	26 289
16	Honkanummentie 7 (92-96-101-7)	Honkanummentie 7	Vanda	5 431	130	150	5 711
17	Juhanilantie 1 (92-41-102-8)	Juhanilantie 1	Vanda	1 600	600	–	2 200
18	Juhanilantie 3 (92-41-102-3)	Juhanilantie 3	Vanda	1 150	838	–	1 988
19	Juhanilantie 4 (92-41-103-5)	Juhanilantie 4	Vanda	4 701	1 000	370	6 071
20	Kiitoradantie 14 (92-52-253-1)	Kiitoradantie 14	Vanda	3 132	1 044	437	4 613
21	Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vanda	1 576	1 118	–	2 694
22	Porraskuja 1 (92-41-102-4)	Porraskuja 1	Vanda	560	290	–	850
23	Porraskuja 3 (92-41-102-5)	Porraskuja 3	Vanda	800	280	–	1 080
24	Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vanda	990	810	–	1 800
25	Tiilitie 9 (92-26-118-16)	Tiilitie 9	Vanda	4 469	588	–	5 057
26	Martinkyläntie 9 (92-17-113-1)	Martinkyläntie 9	Vanda	33 303	11 394	–	44 697
27	Koivuvaarankuja 2 (92-1-202-1)	Koivuvaarankuja 2	Vanda	17 705	10 259	344	28 307
28	Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda	3 264	894	–	4 158
29	Tulkintie 29 (92-40-503-1)	Tulkintie 29	Vanda	10 128	4 192	740	15 060
30	Manttaalitie 12 (92-52-308-10)	Manttaalitie 12	Vanda	3 247	1 440	–	4 687
31	Sähkötie 8 (92-50-1-13)	Sähkötie 8	Vanda	6 175	737	–	6 912
32	Virkatie 7 (92-52-105-1)	Virkatie 7	Vanda	971	60	9 978	11 009
33	Virkatie 8 A (92-52-101-22)	Virkatie 8 A	Vanda	10 075	–	–	10 075
34	Virkatie 8 A (92-52-101-24)	Virkatie 8 A	Vanda	–	–	–	–
35	Virkatie 8 B (92-52-101-21)	Virkatie 8 B	Vanda	3 816	2 157	–	5 973
36	Virkatie 10 (92-52-101-5)	Virkatie 10	Vanda	1 558	1 432	–	2 990
37	Sanomatie 3 (92-17-113-3)	Sanomatie 3	Vanda	2 854	474	–	3 328
Totalt				206 792	60 767	12 841	280 399

Förvärvade 2014

Marknadsområde Övriga Sverige

I marknadsområdet Övriga Sverige hade Sagax den 31 december 2014 ett fastighetsbestånd omfattande 57 fastigheter med 493 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 244 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående hyresdurationen uppgick till 11,2 år.

Korta fakta

	2014	2013
Antal fastigheter	57	36
Uthyrningsbar area, kvm	493 000	372 000
Hyresvärde, Mkr	244	216
Ekonomisk vakansgrad, %	5	7
Hyresduration, år	11,2	11,6
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 744	2 338
Förvaltningsresultat, Mkr	122	124
Direktavkastning per 31 december, %	8,0	8,6

De fem största hyresgästerna motsvarande 66 % av marknadsområdets hyresvärde

BWG Homes	Trähusfabrikant
Gambro Lundia	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Imtech Elteknik	Elgrossist och elentreprenör
Optimera	Byggvaruhuskedja ägd av Saint Gobain
S:t Eriks	Tillverkare av mark-, tak- och VA-system

Andel av Sagax



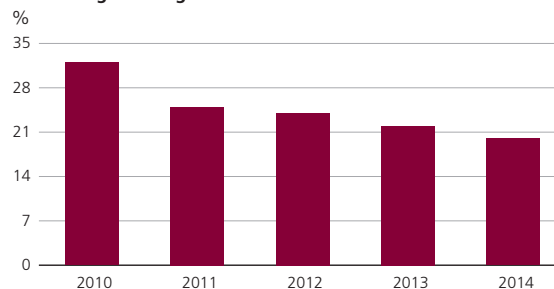
Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet Övriga Sverige omfattade 57 fastigheter med 493 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 30 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 19 % av hyresvärdet. I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet återfinns bland annat Gambros huvudkontor i Lund, S:t Eriks tillverkning av betongprodukter i Uppsala samt BE Groups centrallager i Norrköping.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 65 hyresavtal. Hyresintäkterna uppgick till 205 (205) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 122 (124) miljoner kronor under 2014. Driftnettot minskade med 3 % till 193 (199) miljoner kronor. Förändringen förklaras främst av jämförelsestörande engångsintäkter under 2013.

Sagax har under året tecknat tre nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 1 900 kvadratmeter. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 5 300 kvadratmeter, vilket betyder att nettouthyrningen 2014 uppgick till –3 400 kvadrat-

Andel av Sagax fastighetsvärden



meter. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 11,2 år. Den absoluta merparten av marknadsområdets fastigheter är uthyrda med triple netavtal.

Sagax har under 2014 investerat 60 (45) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. De på sidan 25 redovisade investeringarna på Högsbo 34:18 i Göteborg och Stockholmsledet 9 i Lund motsvarar totalt 72 % av investeringarna i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd under 2014.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2014 har 22 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 123 000 kvadratmeter förvärvats, se sidan 23.

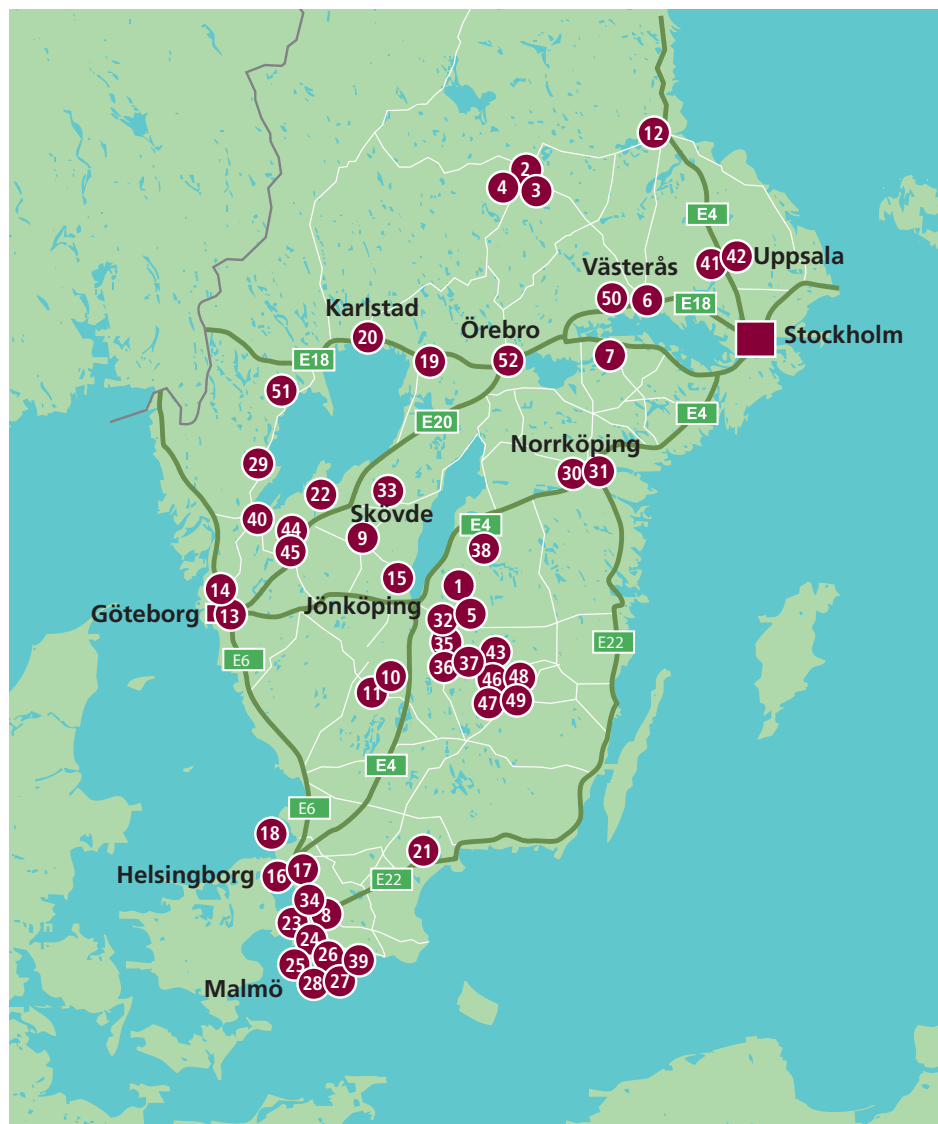
Under året har en fastighet, Bälgen 4 i Varberg, med en uthyrningsbar area om 2 400 kvadratmeter, avyttrats. Fastigheten var Sagax enda renodlade kontorsfastighet.



Fastighetsförteckning – Övriga Sverige

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm				Taxerings- värde, Mkr
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
1	Traktorn 4, Traktorn 5	Traktorvägen 4	Aneby	2 002	–	–	2 002	5,6
2	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	828	665	–	1 493	5,7
3	Blåsbälgen 1	Mästargatan 8	Borlänge	14 886	1 935	1 296	18 117	33,0
4	Grävskopan 2	Mästargatan 10	Borlänge	1 287	115	–	1 402	–
5	Brädan 1	Tuvängsgatan 2	Eksjö	5 174	–	–	5 174	24,5
6	Romberga 11:5	Sämskarbogatan 6	Enköping	510	633	–	1 143	5,2
7	Nollplanet 8 ¹⁾	Fabriksgatan 7	Eskilstuna	905	346	–	1 251	4,2
8	Mörten 17	Bruksgatan 7 C	Eslöv	7 640	–	–	7 640	22,1
9	Geväret 1, Värjan 2	Mossvägen 16	Falköping	6 115	–	–	6 115	9,2
10	Bårebo 1:17	Bårebo 3-5	Gnosjö	6 010	917	200	7 127	4,7
11	Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Gnosjö	20 830	2 620	–	23 450	23,3
12	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	1 850	500	–	2 350	9,5
13	Arendal 1:10	Synnerödsvägen 7	Göteborg	3 381	1 115	–	4 496	22,7
14	Högsbo 34:18 ¹⁾	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	2 914	1 870	–	4 784	30,8
15	Bränninge 2:136 mfl	Södergatan 2	Habo	14 830	2 260	–	17 090	22,4
16	Bronsen 1	Industrigatan 87	Helsingborg	8 426	–	–	8 426	17,3
17	Kokosnöten 2	Industrigatan 83	Helsingborg	844	4 434	–	5 278	12,5
18	Plankan 2	Stålvägen 4	Höganäs	7 187	–	–	7 187	24,2
19	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	–	9 184	21,2
20	Spärren 2 ¹⁾	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	–	1 954	5,7
21	Kristianstad 3:35	Björkhemsvägen 12	Kristianstad	8 737	–	–	8 737	30,5
22	Grepén 9, Grepén 12, Grepén 14	Skogvaktarevägen 11, 15 & 17	Lidköping	6 954	–	–	6 954	23,9
23	Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	12 924	7 506	3 359	23 789	87,1
24	Stockholmsledet 9	Emdalavägen 5	Lund	5 438	380	–	5 818	72,9
25	Bredablick 4	Sallerupsvägen 34	Malmö	17 795	–	–	17 795	54,4
26	Båtyxan 5 ¹⁾	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	–	5 640	17,2
27	Båtyxan 6 ¹⁾	Stenyxegatan 1	Malmö	11 075	1 660	300	13 035	45,6
28	Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	–	2 838	18,8
29	Lommen 6, Anden 1	Långgatan 74 & 80	Mellerud	7 225	–	–	7 225	8,6
30	Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	–	–	40 730	72,1
31	Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	–	7 700	32,8
32	Sköldmön 9	Anneforsvägen 63	Nässjö	6 314	–	–	6 314	11
33	Kamaxeln 6 ¹⁾	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	–	2 280	8,6
34	Borggård 1:344	Industrivägen 4	Staffanstorps	8 976	324	–	9 300	25,8
35	Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	6 026	990	–	7 016	7,0
36	Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	–	14 355	10,1
37	Sågen 5	Västra Järnvägsgränd 2	Sävsjö	1 490	–	–	1 490	1,4
38	Fiskmåsen 14	Hermelinsgatan 12	Tranås	7 625	1 651	–	9 276	9,7
39	Trävaran 1	Tommarpsvägen 116	Trelleborg	12 317	–	–	12 317	25,2
40	Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	–	2 642	6,6
41	Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	13 725	1 260	–	14 985	117,2
42	Kungsängen 32:8	Kungsängsesplanaden 9	Uppsala	756	392	–	1 148	10,6
43	Listen 10	Stålvägen 4	Vetlanda	5 849	–	–	5 849	5,9
44	Nedervara 3:4	Vara	Vara	10 220	–	–	10 220	6,1
45	Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	6 946	1 801	–	8 747	20,4
46	Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	–	19 527	9,7
47	Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	–	13 000	18,0
48	Lilla Hillhult 2:4	Lilla Hillhult 13	Vetlanda	2 050	150	–	2 200	1,3
49	Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	–	57 995	38,0
50	Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	1 340	2 240	–	3 580	16,2
51	Snäppan 5	Drottning Kristinas väg 6	Ämål	4 190	–	–	4 190	3,9
52	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	7 455	2 876	–	10 331	28,8
Totalt				432 409	55 122	5 155	492 686	1 149,2

1) Innehas med tomträtt
Förvärvade 2014



Marknadsområde Övriga Finland

Marknadsområde Övriga Finland omfattade 19 fastigheter med 241 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 144 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,7 år vid årets utgång.

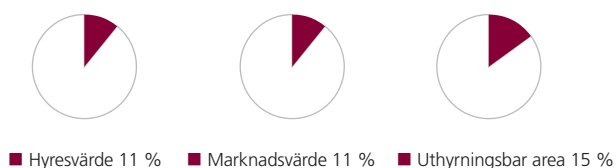
Korta fakta

	2014	2013
Antal fastigheter	19	13
Uthyrningsbar area, kvm	241 000	207 000
Hyresvärde, Mkr	144	110
Ekonomisk vakansgrad, %	–	–
Hyresduration, år	10,7	9,6
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 475	1 165
Förvaltningsresultat, Mkr	80	67
Direktavkastning per 31 december, %	9,0	8,4

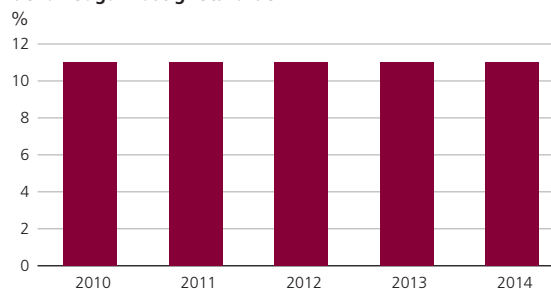
De fem största hyresgästerna motsvarande 92 % av marknadsområdets hyresvärde

BE Group	Stålgrossist
Konecranes	Tillverkare av lyftutrustning
Parma	Tillverkare av prefabricerade betongelement
Tibnor	Ståldistributör
Volvo	Serviceanläggningar för lastbilar

Andel av Sagax



Andel av Sagax fastighetsvärden



I Övriga Finland omfattade Sagax fastighetsbestånd 19 fastigheter med 241 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 15 % av Sagax uthyrningsbara area och 11 % av hyresvärdet i koncernen.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 18 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,7 år. Samtliga hyresavtal är triple netavtal. Sagax har inga vakanta lokaler i marknadsområdet och nettoinflyttningen var noll under 2014.

Hyresintäkterna uppgick till 129 (100) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 80 (67) miljoner kronor. Driftnettot 2014 ökade med 27 % till 121 (95) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv under året.

Sagax har under 2014 mottagit en uppsägning avseende 10 400 kvadratmeter med avflyttning under 2015. Hyresavtal

om 136 100 kvadratmeter har förlängts under året samtidigt som nyuthyrning inte har skett då det inte finns några vakanser i fastighetsbeståndet. Nettouthyrningen var därför –10 400 kvadratmeter i marknadsområdet. Planer finns att riva den uppsagda byggnaden.

Sagax har under 2014 investerat 1 (11) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2014 har sju fastigheter med en uthyrningsbar area om 34 000 kvadratmeter förvärvats inom marknadsområdet. Läs mer om Sagax fastighetsförvärv på sidan 23.

Under året har Tuottotie 4 i Birkala med en uthyrningsbar area om 4 700 kvadratmeter avyttrats.

Fastighetsförteckning – Övriga Finland

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
1	Korjaamonkatu 1 (609-33-5-3)	Korjaamonkatu 1	Björneborg	2 393	227	–	2 620
2	Murrontie 3 (61-15-277-12)	Murrontie 3	Forssa	26 176	4 880	–	31 056
3	Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge	–	1 200	–	1 200
4	Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge	7 107	–	–	7 107
5	Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge	1 764	–	–	1 764
6	Koneenkatu 8 (106-7-606-28)	Koneenkatu 8	Hyvinge	24 977	5 510	–	30 487
7	Koneenkatu 8 (106-7-606-27)	Koneenkatu 8	Hyvinge	16 186	10 329	–	26 515
8	Kisällinkatu 10 (285-46160-1)	Kisällinkatu 10	Kotka	2 110	214	–	2 324
9	Jatkokatu 1 (398-9-9050-2)	Jatkokatu 1	Lahtis	4 680	300	–	4 980
10	Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis	26 441	646	–	27 087
11	Metsäkivientie 4 (408-14-1413-1)	Metsäkivientie 4	Lappo	5 456	657	–	6 113
12	Avantintie 20 (423-455-1-502)	Avantintie 20	Lundo	4 998	602	–	5 600
13	Nuutisarankatu 19 (837-302-785-17)	Nuutisarankatu 19	Tammerfors	3 704	340	–	4 044
14	Tuotekatu 3 (837-330-6123-11) ¹⁾	Tuotekatu 3	Tammerfors	10 047	639	–	10 686
15	Ruununmyllyntie 13 (109-16-86-8)	Ruununmyllyntie 13	Tavastehus	14 760	2 925	–	17 685
16	Hiidenmäentie 20 (927-454-4-0)	Hiidenmäentie 20	Vichtis	16 956	3 316	–	20 272
17	Paakalantie 3 (853-66-3-15)	Paakalantie 3	Åbo	25 691	1 483	–	27 174
18	Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-3)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	6 872	2 083	–	8 955
19	Teollisuustie 11 (980-428-39-8)	Teollisuustie 11	Ylöjärvi	4 700	397	–	5 097
Totalt				205 018	35 748	–	240 766

Totalt

1) Innehas med tomträtt

Förvärvade 2014



Marknadsområde Övrigt

I Tyskland, Danmark och Frankrike hade Sagax den 31 december 2014 ett fastighetsbestånd omfattande nio fastigheter med 88 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Återstående genomsnittlig löptid på hyresavtalen uppgick till 15,6 år.

Korta fakta

	2014	2013
Antal fastigheter	9	6
Uthyrningsbar area, kvm	88 000	68 000
Hyresvärde, Mkr	102	82
Ekonomisk vakansgrad, %	7	8
Hyresduration, år	15,6	16,5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	964	777
Förvaltningsresultat, Mkr	43	36
Direktavkastning per 31 december, %	9,8	9,6

De fyra största hyresgästerna motsvarande 100 % av marknadsområdets hyresgäster

Gambro	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Kemetyl	Försäljning och produktion av kemikalier
Sego	Grafisk industri
Volvo	Serviceanläggningar för lastbilar

Andel av Sagax

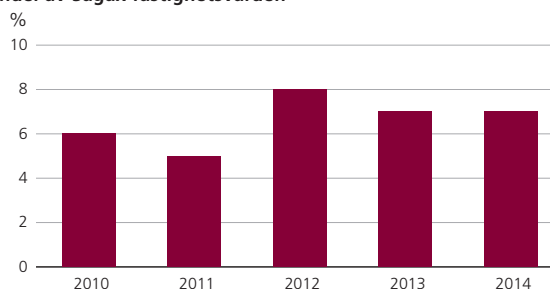


Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Övrigt omfattar nio fastigheter med 88 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 5 % av Sagax uthyrningsbara area och 8 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på tio hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 15,6 år. Sagax har inga vakanta lokaler i marknadsområdet och nettouthyrningen var noll under 2014. Den redovisade ekonomiska vakansen speglar tidsbegränsade lämnade rabatter till hyresgäster.

Andel av Sagax fastighetsvärden



Hyresintäkterna uppgick till 87 (76) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 43 (36) miljoner kronor. Driftnettot 2014 ökade med 13 % till 84 (74) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv under 2014.

Inga investeringar har under 2014 skett i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2014 har tre fastigheter köpts, varav en i Ålborg respektive Hillerød i Danmark samt en i Paris i Frankrike. Inga fastighetsförsäljningar har skett under 2014.

Fastighetsförteckning – Övrigt

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	8 836	287	1 083	10 206
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	10	12	10 235
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	18 205	91	865	19 161
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	6 644	4 074	1 680	12 398
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 531	1 456	–	11 987
108756, 9M Ølsemagle By	Vaerkstedsvej 45-49	Køge, Danmark	3 378	250	–	3 628
9 bc Tranders	Skjernvej 6	Ålborg, Danmark	2 003	887	–	2 890
1 ru Trollesminde	Lokesvej 1	Hillerød, Danmark	3 055	514	–	3 569
46 Rue Constantin Pecqueur	46 Rue Constantin Pecqueur	Paris, Frankrike	13 500	–	–	13 500
Totalt			57 807	6 168	3 940	67 615

Förvärvade 2014



I slutet av 2014 förvärvade Sagax en industrifastighet i Paris för 6 miljoner euro. Fastigheten, 46 Rue Constantin Pecqueur i Taverny, är bolagets första investering i Parismarknaden. Fastigheten är belägen i ett etablerat industriområde cirka 22 kilometer norr om centrala Paris. Fastigheten är bebyggd med 13 500 kvadratmeter industrilokaler med tillhörande lager. Byggnaderna uppfördes 1997-1998. Fastigheten är uthyrd i sin helhet på ett tolvårigt kallhyresavtal säkerställt med en bankgaranti om sex årshyror.



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 13 428 miljoner kronor per 31 december 2014. Samtliga fastigheter har värderats av oberoende värderingsföretag. Sagax direktavkastning 2014 uppgick till 7,6 %.

INTERNATIONELL REDOVISNINGSTANDARD

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden, det vill säga till marknadsvärde.

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 184 (141) fastigheter uppgick den 31 december 2014 till 13 428 (10 825) miljoner kronor. Förändringen av fastigheternas redovisade värde under 2014 förklaras nedan. Nettoinvesteringarna under 2014 uppgick till 1 863 (1 169) miljoner kronor eller 17 % (12 %) av ingående fastighetsvärde. Utöver detta har omräkning från utländsk valuta skett till balansdagens kurser. Värdeutvecklingen för fastigheterna har de senaste fem åren varit positiv efter att ha varit negativ under 2008 och 2009. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,9 % (8,0 %) per 31 december 2014.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 41 (35) miljoner kronor reducerat redovisat fastighetsvärde i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgår därefter till 13 387 (10 790) miljoner kronor.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Fastighetsportföljens värde har netto stigit med 56 (36) miljoner kronor till följd av omförhandlingar, nyuthyrningar och avflyttningar under året, se tabell nedan över Orealiserade värdeförändringar. Den allmänna marknadsvärdeförändringen har påverkat Sagax fastighetsvärden med totalt 380 (100) miljoner kronor. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige uppgått till 412 (44) miljoner kronor och värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands har uppgått till 24 (92) miljoner kronor.

Akkumulerade orealiserade värdeförändringar sedan 2005 redovisas i not 29 på sidan 116.

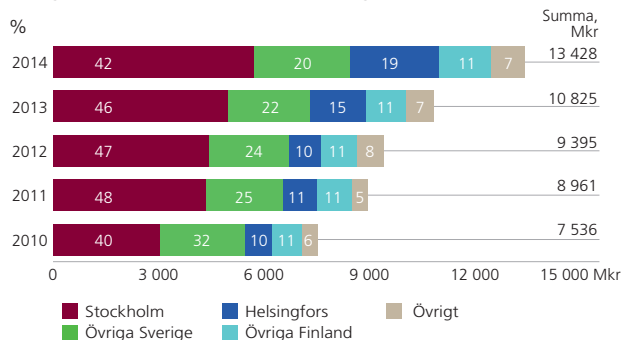
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2013	10 825	141
Förvärv av fastigheter	1 722	46
Investeringar i befintligt bestånd	240	
Försäljning av fastigheter	-94	-3
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	299	
Värdeförändring	436	
Fastighetsbestånd 31 december 2014	13 428	184
Förvärvad uppskjuten skatt	-41	
Bokfört värde	13 387	

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	2014
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	79
Avflyttningar/Omförhandlingar	-12
Allmän marknadsvärdeförändring	345
Delsumma Sverige	412
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	13
Avflyttningar/Omförhandlingar	-24
Allmän marknadsvärdeförändring	35
Delsumma Utland	24
Summa orealiserade värdeförändringar	436

Fastigheternas marknadsvärden per segment 2010-2014



LÄS MER >> Sagax fastighetsbestånd i sammandrag, se sidan 18.
Marknadsöversikt, se sidan 8.
Redovisningsprinciper, se sidan 94.

SAGAX FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax tio värdestämigst största fastigheter uppgick per 31 december 2014 till 4,7 (4,2) miljarder kronor. Detta motsvarade 35 % av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio högst värderade fastigheter, sorterade i bokstavsordning, presenteras i tabell nedan.

EXTERNA MARKNADSVÄRDERINGAR

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Sagax valt att använda oberoende värderingsföretag. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar Sagax samtliga fastigheter, med undantag för fastigheterna i Tyskland vilka under 2014 har värderats externt per 30 juni och 31 december. Fastigheterna i Tyskland har värderats internt av Sagax per 31 mars och 30 september av kostnadsskäl. Den 23 december 2014 tillträdde Sagax sin första fastighet i Paris som har värderats till anskaffningsvärde i bokslutet.

Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras ofta på subjektiva antaganden om framtida utveckling för en rad olika parametrar. Sagax bedömer att användandet av välnummerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärde. I nedanstående tabell över värdefördelning av värderingsobjekt redogörs för vilka värderingsföretag som anlitas vid

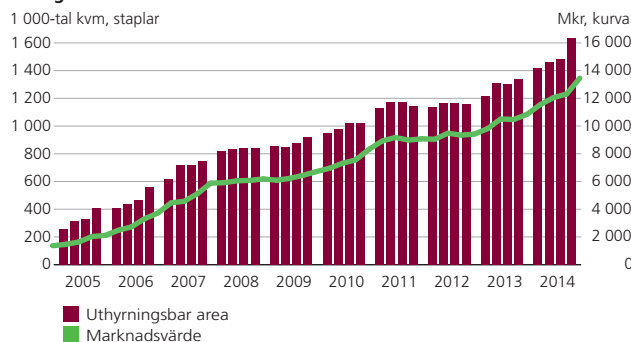
årsskiftet och hur många fastigheter som värderats av dem. Värderingsmetodik och analyser redovisas på sidan 105.

VÄRDE AV KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

Huvuddelen av Sagax fastigheter är uthyrda med långa hyresavtal. Dessa omständigheter innebär att en relativt stor andel av Sagax fastigheters marknadsvärde utgörs av värdet från de framtida hyresintäkter som de befintliga hyresavtalen förväntas generera.

Nuvärdet av framtida bedömda driftnetton från befintliga hyresavtal uppgår till 6,2 miljarder kronor, vilket motsvarar 46 % av fastigheternas externt bedömda marknadsvärde. Nuvärde av driftnetton från befintliga hyresavtal i förhållande till fastigheternas marknadsvärde är lägst i Stockholm med 31 % och Helsingfors med 40 %. Det innebär att marknadsvärdena för fastigheterna i Stockholm och Helsingfors är mest beroende av framtida uthyrningsmöjligheter. I marknadsområde Övrigt utgör nuvärdet av driftnetton från befintliga hyresavtal 81 %. Detta innebär att marknadsvärdena för fastigheterna i marknadsområdet Övrigt är minst beroende av framtida uthyrningsmöjligheter. För att beräkna hur stor denna andel är har Sagax utgått från de externa marknadsvärderingarna. De driftnetton som bedöms genereras under återstoden av respektive fastighets genomsnittliga hyresduration har nuvärdesberäknats med den kalkylränta som de externa värderarna åsatt respektive fastighet.

Fastigheternas marknadsvärde och area



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

Marknadsområde	Hyresduration, år	Vägd kalkylränta	Andel av marknadsvärde
Stockholm	5,6	8,9 %	31 %
Helsingfors	6,0	9,1 %	40 %
Övriga Sverige	11,2	9,3 %	59 %
Övriga Finland	10,7	8,1 %	69 %
Övrigt	15,6	9,8 %	81 %
Genomsnitt	8,2	8,9 %	46 %

Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Land	Antal fastigheter
Savills Sweden	Sverige	120
Peltola & Co	Finland	55
Savills Immobilien	Tyskland	5
DTZ Egeskov	Danmark	3
Internt	Frankrike	1
Totalt		184

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Holger-Craaford Strasse 26	Hechingen, Tyskland	64 000
Inteckningen 5	Lund, Sverige	23 800
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	93 800
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Jordbromalm 6:13	Haninge, Sverige	16 100
Karaportti 8	Esbo, Finland	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	67 100
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Sverige	52 800
Romben 3	Sollentuna, Sverige	17 500
Verkmästaren 4	Solna, Sverige	16 000
Totalt		418 600

Värderingsmetodik och analyser, se sidan 105. [LÄS MER](#)
 Ackumulerade realiserade värdeförändringar, se sidan 116.

Finansiering

Sagax egna kapital uppgick till 4 544 (3 723) miljoner kronor vid utgången av 2014. De räntebärande skulderna uppgick till 8 525 (7 032) miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 59 % (60 %). Räntetäckningsgraden uppgick till 260 % (240 %).

BAKGRUND

Sagax bedriver en mycket kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Sagax tillgångar uppgick till 14,4 (11,7) miljarder kronor vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per 31 december 2014 för 32 % (32 %) respektive 59 % (60 %) av Sagax finansiering.

De finansiella kostnaderna uppgick till 366 (313) miljoner kronor och utgjorde verksamhetens största kostnad. För 2014 uppgick räntetäckningsgraden till 260 % (240 %) och belåningsgraden till 59 % (60 %) vid årets utgång. Sagax finansiella struktur 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 relativt lång ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,0 (3,7) år vid årsskiftet. Räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Sagax eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,2 (3,5) år vid årsskiftet vilket bedöms medföra låg refinansieringsrisk med beaktande av bolagets belåningsgrad och ställning i övrigt.

Sagax har finansiella åtaganden (covenants) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad, se sammanställning på sidan 44. Sagax uppfyller samtliga åtaganden. Något förtida refinansieringsbehov till följd av dessa åtaganden är osannolikt och bolagets finansiella ställning är således god.

EGET KAPITAL

Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Sagax egna kapital uppgick till 4 544 (3 723) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 32 % (32 %).

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2014 på tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier och 55 500 000 preferensaktier utestående. Sagax innehav av återköpta egna aktier uppgår till 1 000 000 B-aktier.

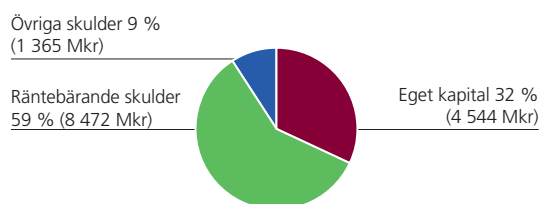
Preferensaktierna bidrar, i tillägg till Sagax övriga kapitalkällor, till att finansiera verksamheten till lägsta möjliga riskjusterade kostnad. Omfattningen av bolagets preferenskapital kommer att variera beroende på efterfrågan, kapitalkostnader samt Sagax totala kapitalbehov.

Sagax har som målsättning att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 % av koncernens egna kapital. Per 31 december 2014 uppgick preferenskapitalet till 1 776 (1 600) miljoner kronor motsvarande 39 % (43 %) av koncernens egna kapital.

Sagax har även som målsättning att preferensutdelningen skall understiga 50 % av kassaflödet från den löpande verksamheten. Den av årsstämman 2014 beslutade preferensaktieutdelningen för år 2013 uppgick till 106 miljoner kronor motsvarande 26 % av kassaflödet från den löpande verksamheten 2013. Föreslagen preferensaktieutdelning 2015 motsvarar 19 % av kassaflödet från den löpande verksamheten 2014 inklusive under mars 2015 nyemitterade preferensaktier.

Sagax beräknar det egna kapitalet per aktie enligt följande. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kronor per preferensaktie, motsvarande likvidationsvärdet per aktie enligt

Kapitalstruktur



Preferenskapital

Belopp i miljoner kronor	2014-12-31	2013-12-31
Preferenskapital	1 776	1 600
Andel av eget kapital, %	39	43
	2014	2013
Preferensutdelning (2014 förslag)	116	100
Andel av kassaflödet från den löpande verksamheten, %	19	25

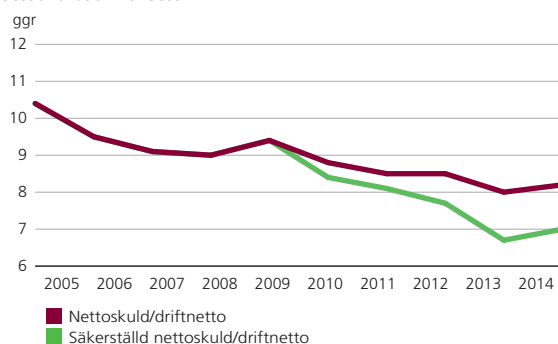
bolagsordningen (se sidan 121), med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kronor per år. Därefter fördelas återstående eget kapital mellan stamaktierna. Per 31 december 2014 uppgick eget kapital till 17,49 (13,41) kronor per stamaktie och till 32,00 (32,00) kronor per preferensaktie. I nedanstående diagram förklaras utvecklingen av eget kapital sedan 2005 med angivande av orsaker till förändringarna.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 59 % (60 %) av bolagets finansiering vid årsskiftet och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter och dels av fyra icke säkerställda obligationslån. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank samt Svenska Handelsbanken. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 8 525 (7 032) miljoner kronor varav 3 366 (2 145) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2014 ökat främst till följd av fastighetsförvärv i Sverige och i Finland. Till följd av valutakursförändringar ökade skulderna med 227 (71) miljoner kronor under 2014. I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 53 (48) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas därför till 8 472 (6 985) miljoner kronor i balansräkningen.

Nettoskuld/driftnetto



Förändring av räntebärande skulder

Belopp i miljoner kronor

Räntebärande skulder 31 december 2013	7 032
Refinansieringar	2 389
Amorteringar	-1 124
Valutakursförändring	227
Räntebärande skulder 31 december 2014	8 525
Periodiserade upplåningskostnader	-53
Redovisade räntebärandeskulder	8 472

Sagax utvärderar sin nettoskuld i förhållande till fastighetsportföljens marknadsvärde och i förhållande till verksamhetens intjäning. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,2 (8,0) gånger 2014 års driftnetto. Den historiska utvecklingen av förhållandet mellan nettoskulden och den säkerställda nettoskulden i förhållande till driftnettot redovisas i diagrammet nedan. Som framgår har betalningskapacitet i förhållande till nettoskuld utvecklats positivt över tid.

Åtaganden i låneavtal

Banklån

Sagax banklån motsvarade 50 % (56 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som låntagaren skall uppfylla. Vid brott mot åtagandena kan banken begära att Sagax skall återbetala lånet i förtid. Åtagandena utgörs typiskt av vissa finansiella nyckeltal som måste uppfyllas. Exempel på åtaganden är att belåningsgraden inte får överstiga en specifik nivå eller att räntetäckningsgraden måste överstiga en viss nivå.

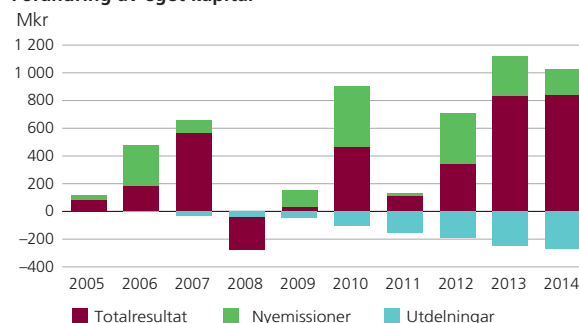
De finansiella åtaganden som finns i Sagax låneavtal är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad. Övriga åtaganden är bland annat att de låntagande dotterbolagen är helägda, att dessa inte upptar ytterligare lån, att hyresavtalen efterlevs, att kreditgivare skall förses med finansiell information såsom till exempel årsredovisningar samt andra icke finansiella åtaganden.

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

Obligationslån

Ej säkerställda obligationslån motsvarade 14 % (10 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Obligationslånen har endast ett finansiellt åtagande som kan påverka utdelningen för stamaktier. Övriga åtaganden är bland annat att obligationslånen skall vara marknadsnoterade och att bolaget skall publicera kvartalsrapporter. För det fall budplikt skulle inträda på aktierna i Sagax har obligationsinnehavarna rätt att begära förtida återbetalning av lånen.

Förändring av eget kapital



Finanspolicy

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

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

Obligationslån

Obligationslånen uppgick till 1 821 (1 100) miljoner kronor och är inregistrerade på privatobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Sagax avser att fortsätta att finansiera verksamheten via icke säkerställd obligationsfinansiering. Syftet är att diversifiera finansieringen. Obligationslån om totalt 400 miljoner kronor samt 60 miljoner euro har emitterats under året samtidigt som ett obligationslån om 250 miljoner kronor med förfall 2015 förtidslöst under året. I not 17 redogörs för obligationslånens räntevillkor.

Kapitalbindning

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 8 385 (6 869) miljoner kronor motsvarande 98 % (98 %) av de totala räntebärande skulderna. Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 140 (163) miljoner kronor motsvarande 2 % (2 %) av de räntebärande skulderna varav 32 (-) miljoner

kronor avsåg checkräkningskredit. Under 2014 beräknas de löpande amorteringarna uppgå till 108 miljoner kronor.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker finansieringsbehovet på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och byggnadskreditiv utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt skall återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i Sagax balansräkning. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, genom att omstrukturera lånetypen från exempelvis ett byggnadskreditiv till ett bottenlån eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Bolaget begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax eftersträvar även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 3,2 (3,5) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna hade pantbrev om sammanlagt 9 509 (8 368) miljoner kronor pantsatts vid årsskiftet. Som säkerheter hade även bankinlåning om totalt 16 (6) miljoner kronor lämnats. Därutöver lämnas regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen. Bolagets bedömning är att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

Räntebärande skulder 31 december 2014

Kreditgivare	Mkr	Slutdatum	Huvudsakliga finansiella åtaganden ("covenants")			
			Belåningsgrad	Soliditet	Räntetäckningsgrad	Skuldtäckningsgrad
Lån upptagna i SEK:						
Deutsche Pfandbriefbank	2 344	2018	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Svenska Handelsbanken	487	2018	Nej	Nej	Nej	Nej
Nordea Bank	834	2017	Nej	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
SEB	105	2014	Nej	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
Swedbank	82	2016	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Obligationslån 2012:2017	350	2017	Nej	Nej	Nej	Nej
Obligationslån 2013:2018	600	2018	Nej	Nej	Nej	Nej
Obligationslån 2014:2019	300	2019	Nej	Nej	Nej	Nej
Delsumma	5 102					
Lån upptagna i DKK:						
Swedbank	57	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Delsumma	57					
Lån upptagna i EUR:						
SEK/Proventus	433	2017	Nej	Nej	Nej	Nej
Swedbank	616	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Nordea	460	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Deutsche Pfandbriefbank	1 286	2018	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Obligationslån 2014:2019	571	2019	Nej	Nej	Nej	Nej
Delsumma	3 366					
Summa	5 228					

LÄS MER » Belåningsgradens beroende av fastighetsvärden, se sidan 55.
Räntetäckningsgradens beroende av uthyrningsgrad, se sidan 55.
Finansiella nyckeltal, se sidan 82.

Räntebindning

Sagax låneavtal löper i huvudsak med tre månaders Stibor respektive Euribor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin upplåning enklare. En rörlig ränta medför dock inte den långsiktiga förutsägbarhet som Sagax eftersträvar. För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan och därmed öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder bolaget olika typer av räntederivat.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,0 (3,7) år vid årsskiftet vilket bedöms vara tillfredsställande. Den längre räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. I kombination med Sagax höga ekonomiska uthyrningsgrad (94 %), långa hyresavtal (8,2 år) och ett lågt inslag av fastighetskostnader blir bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde förutsägbart under överskådlig framtid. Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av hedgingens storlek, löptider och valet 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 4,1 % (4,4 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. I stapeldiagrammet nedan redogörs för Sagax genomsnittliga räntenivåer de fem senaste årsskiftena samt hur stor del som motsvaras av marginalkostnader, kostnader för underliggande Stibor- eller Euriborräntor samt kostnad för räntebindning. Den genomsnittliga marginalkostnaden har ökat med 0,3 procentenheter under 2014 varav 0,2 procentenheter förklaras av högre marginaler på lån och 0,1 procentenheter främst förklaras av större andel obligationsfinansiering. Den ökade lånemarginalen har kompensierats genom lägre kostnad för räntebindning vilken dock motverkats av lägre basräntor.

Räntederivat

Sagax räntederivat om sammanlagt 5 228 (5 008) miljoner kronor i nominellt värde begränsade följaktligen ränterisken den 31 december 2014, motsvarande 68 % (82 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick

till 3,0 (3,7) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i mycket begränsad omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget.

Derivaten utgörs av ränteswappar och räntetak. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea, Svenska Handelsbanken, SEB, Swedbank och Deutsche Pfandbriefbank. Sagax räntederivat ingås i svenska kronor eller euro i förhållande till Sagax upplåning i respektive valuta.

De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i Sagax resultaträkning. Orealiserade värdeförändringar påverkar Sagax resultat men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet. Redogörelse för Sagax exponering mot värdeförändringar för finansiella derivat finns på sidan 55 under avsnittet om Sagax risker och riskhantering.

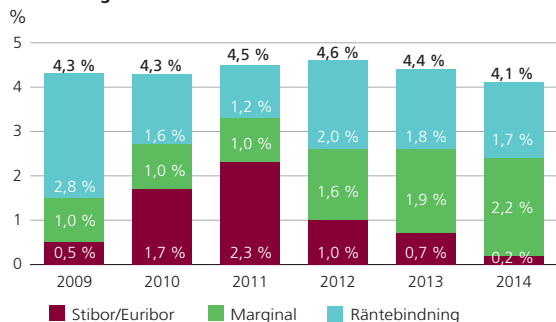
Nominella ränteswappar

En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor eller Euribor) och en ränteswap kan Sagax säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Sagax erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som Sagax erlägger en fast ränta (swapränta). En ränteswap kan ingås med olika löptider, till exempel 2, 5 eller 10 år. Sagax nominella ränteswappar på bokslutsdagen hade en genomsnittlig löptid om 4,7 år. Vid årsskiftet omfattade Sagax ränteswappar ett nominellt belopp om 4 404 miljoner kronor, motsvarande 84 % av Sagax räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Räntetak

Sagax räntetak omfattade 824 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. Räntetaken innebär att bolaget betalar en rörlig ränta som kan ändras men inte överstiga en i förväg bestämd räntenivå (strikeränta). Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna. Vid årsskiftet hade Sagax räntetak en genomsnittlig löptid om 3,0 år och en genomsnittlig strike-ränta om 1,9 %.

Genomsnittlig räntenivå 31 december 2014



Ränte- och kapitalbindning 31 december 2014

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2015	2 601	2,7 %	30 %	140	1 %
2016	51	5,3 %	1 %	127	1 %
2017	1 216	6,3 %	14 %	1 619	19 %
2018	2 292	3,0 %	27 %	4 623	54 %
2018	100	2,3 %	1 %	2 016	24 %
>2019	2 264	5,6 %	27 %	–	–
Summa/ genomsnitt	8 525	4,1 %	100 %	8 525	100 %

Derivatavtal vid årsskiftet, se sidan 46.
Ränterisk, se sidan 56.

Värdering av räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning med respektive motpart. Värderingar konfirmeras även internt med hjälp av ett värderingssystem, Nordkap.

Värdet på samtliga derivat uppgick till –551 (–316) miljoner kronor per 31 december 2014. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i Sagax koncernredovisning.

Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Skulle ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivatens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande

swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad. Mer om principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. I avsnittet om risker och riskhantering på sidan 55 redogörs för effekterna på Sagax resultat vid antaganden om förändringar av underliggande swapkurvor.

Effekten på resultatet 2014 av omvärderingar av Sagax derivatavtal uppgick till –259 (197) miljoner kronor, varav –260 (201) miljoner kronor var orealiserad värdeförändring. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med –226 (68) miljoner kronor till följd av omvärderingar av räntederivat i intresseföretagen Söderport och Hemsö.

Räntederivatens tidsfaktor

I diagrammet nedan redovisas i vilken takt undervärdet för Sagax finansiella derivat per 31 december 2014 upplöses till följd av endast tidsfaktorn, allt annat antages vara lika som

Derivatavtal 31 december 2014

Belopp i miljoner kronor	Antal	Nominella belopp	Andel	Återstående löptid, år	Genomsnittlig räntenivå	Marknadsvärde
Nominella ränteswappar:						
Deutsche Pfandbriefbank	7	2 078	40 %	4,3	3,0 %	–239
Svenska Handelsbanken	5	339	6 %	6,3	4,1 %	–72
Nordea	11	1 025	20 %	3,9	3,5 %	–125
Swedbank	2	333	6 %	3,9	0,5 %	–4
SEB	5	629	12 %	6,5	3,6 %	–111
Delsumma	30	4 404	84 %	4,7	3,1 %	–551
Räntetak:						
Deutsche Pfandbriefbank	2	824	16 %	3,0	1,9 % ¹⁾	–
Delsumma	2	824	16 %	3,0	1,9 %	–
Summa	32	5 228	100 %	4,4	2,9 %¹⁾	–551

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

Räntederivat 31 december 2014

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2015	54	–1	2,5 %
2016	18	–	3,2 %
2017	500	–67	4,8 %
2018 ¹⁾	2 292	–74	1,8 %
2019	100	–1	0,5 %
>2019	2 264	–408	3,8 %
Summa/genomsnitt	5 228	–551	2,9 %

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

vid årsskiftet. Under 2015 skulle 115 miljoner kronor av reserven om 551 miljoner kronor för undervärdet lösas upp och intäktsföras och efter fem år skulle totalt 488 miljoner kronor lösts upp och intäktsförts till följd av enbart tidsfaktorn.

Till denna effekt kommer även motsvarande upplösningar av reserver för undervärden i räntederivat i Sagax intresseföretag. Värdeförändringar i räntederivat ingår i Sagax resultatandelar från intresseföretag.

Övriga finansiella kostnader

I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår kostnader vilka periodiseras över respektive facilitets löptid. Dessa kostnader kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångsersättningar (Arrangement Fees) till kreditgivare. Per 31 december 2014 fanns 53 (48) miljoner kronor redovisade som periodiserade upplåningskostnader i Sagax balansräkning. Under 2014 redovisades totalt 16 (13) miljoner kronor som avskrivning av periodiserade upplåningskostnader.

Som övriga finansiella kostnader räknas även kostnader för lånelöften hos kreditinstituten. Kostnader för dessa lånelöften under 2014 uppgick till 2 (2) miljoner kronor.

Övriga skulder

Sagax övriga skulder uppgick till 1 365 (975) miljoner kronor motsvarande 9 % (8 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reservering för marknadsvärderade räntederivat, uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

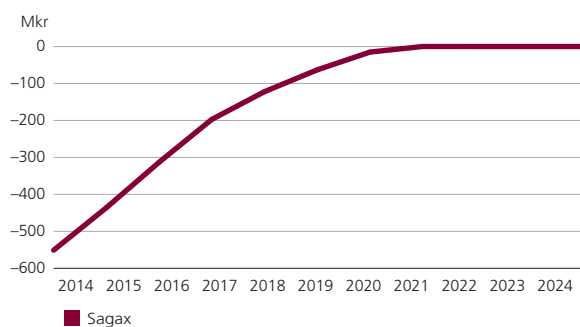
Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att Sagax erhåller hyresinbetalningarna i förskott. Denna skuld löses genom att Sagax tillhandahåller lokaler under perioden för vilken hyra inbetalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader avseende bolagets räntebärande skulder för det närmast föregående kvartalet. Sammantaget medför betalningsstrukturen att Sagax saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.

Rörelsekapital

Det är Sagax uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet för den närmaste tolv månadersperioden är tillräckligt för de aktuella behoven. Med rörelsekapital avses här Sagax möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Sagax löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Sagax hade vid årsskiftet utnyttjade lånelöften om totalt 463 (644) miljoner kronor. Sagax har avtalat med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor som står till Sagax förfogande till och med maj 2017, varav 345 miljoner kronor var utnyttjade vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor, varav 118 miljoner kronor var utnyttjade vid årsskiftet. För den finska verksamheten har Sagax avtalat med Swedbank om en revolverande kreditfacilitet om 5 miljoner euro som står till Sagax förfogande till och med januari 2019. Faciliteten var utnyttjad vid årsskiftet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av lånelöftena.

Tidsfaktorns påverkan på räntederivatens marknadsvärde

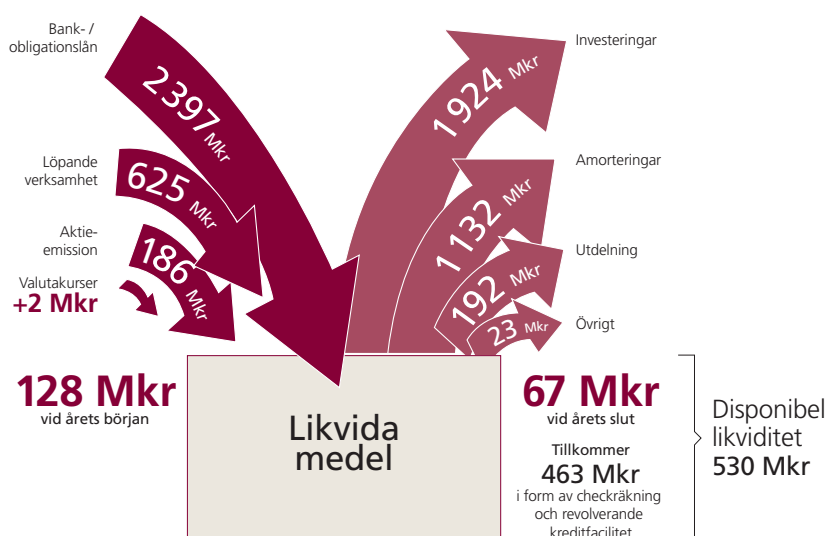


SAGAX REDOVISADE KASSAFLÖDE UNDER 2014

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 585 (426) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att kassaflöde från joint ventures under 2014 återinvesterats i dessa verksamheter.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 40 (-14) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 924 (-1 420) miljoner kronor

och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 236 (756) miljoner kronor under året varav 1 265 miljoner kronor netto till följd av refinansiering av fastighetsförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Sammantaget har likvida medel förändrats med -63 (-252) miljoner kronor under 2014, se kassaflödesanalys på sidan 88.



På Bulten 1 i Danderyd har Sagax uppfört en bilanläggning om 7 200 kvadratmeter uthyrningsbar area åt hyresgästen Bavaria Stockholm i enlighet med illustration till vänster. Hyresgästen ingår i Bavaria Nordic, en av Nordens största återförsäljare av BMW. Sagax investering uppgick till 120 miljoner kronor och inflyttning skedde i mars 2015. Anläggningen förstärker områdets ställning som ett av Stockholms starkaste för försäljning av bilar inom premiumsegmentet. Området, där Sagax äger fem andra fastigheter av samma typ, har ett strategiskt läge utmed E18 vid infarten till Djursholm.

Joint ventures

Sagax joint ventures Söderport och Hemsö bidrog med sammanlagt 178 miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2014 samtidigt som 75 miljoner kronor lämnades i utdelningar till Sagax.

Sagax joint ventures Söderport Holding AB och Hemsö Intres-senter AB bidrog med sammanlagt 178 (79) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under året. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 246 (2) miljoner kronor

och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till –226 (68) miljoner kronor under året. Det redovisade värdet på kapitalandelar i intresseföretag uppgick till 796 (669) miljoner kronor per 31 december 2014.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hysesintäkter, Mkr	450	311	2 054	1 875
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	196	92	623	464
Årets resultat, Mkr	425	239	–360	528
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	98	46	80	32
Hysesvärde, Mkr	541	339	2 003	1 984
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 028	2 949	24 668	22 637
Antal fastigheter	45	44	313	348
Uthyrningsbar area, kvm	614 000	366 000	1 524 000	1 622 000
Hyesduration, år	5,0	3,6	7,2	7,5
Ekonomisk vakansgrad, %	7	15	3	4
Räntebärande skulder, Mkr	3 201	2 010	16 507	14 699
Kapitalbindning, år	5,1	2,0	3,0	2,9
Räntebindning, år	4,1	2,7	3,5	3,3
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–465	–240	–826	–60

1) Hemsös förvaltningsresultat har omräknats för att överensstämma med Sagax definition.

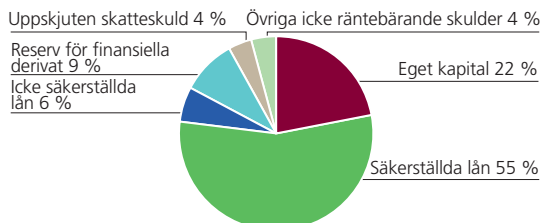
Sagax joint venture Söderport har under 2014 förvärvat 12 fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1,8 miljarder kronor från bolag inom Volvokoncernen. Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Torslanda, 15 minuter från centrala Göteborg och i anslutning till Göteborgs hamn. Fotona på framsidan är tagna i Torslanda. Fastigheterna i Torslanda utgörs av lokaler för lager, lätt industri och kontor och omfattar totalt 267 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.



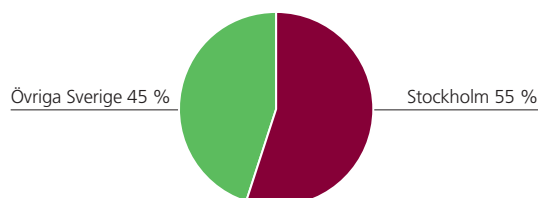
Ytterligare om Sagax joint ventures, se not 23 på sidan 113. [LÄS MER](#)
Rapport över koncernens totalresultat, se sidan 85.

SÖDERPORT

Kapitalstruktur 31 december 2014



Fastighetsvärde per segment 31 december 2014



Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterat hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, Mkr
Stockholm	35	263	308 000	4,4	88 %	2 769
Övriga Sverige	10	240	306 000	5,6	99 %	2 259
Totalt	45	503	614 000	5,0	93 %	5 028

SÖDERPORT HOLDING AB

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen i Göteborg ombesörjes av Hemfosas organisation i Göteborg. Söderport bidrog med 98 (46) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2014.

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

50 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea och 80 % av bolagets vakanta area var belägen i Stockholm vid årsskiftet. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 38 (50) miljoner kronor vid årets slut. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 12 (13) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 31 % (27 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 2,1 procentenheter av vakansgraden. Den ekonomiska uthyrningsgraden om 93 % (85 %) har under året stigit med 8 procentenheter till följd av uthyrningar och fastighetsförvärv. Direktavkastningen uppgick till 7,9 % (6,7 %) under 2014. Förändringen förklaras främst av fastighetsförvärv under 2014.

Söderport har under 2014 förvärvat och tillträtt tolv fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1,8 miljarder kronor från bolag inom Volvokoncernen. Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Torslanda, 15 minuter från centrala Göteborg och i anslutning till Göteborgs hamn. Fastigheterna utgörs av lokaler för lager, lätt industri och kontor. Resterande fastigheter är belägna i södra och mellersta Sverige och utgörs av serviceverkstäder för lastbilar och bussar. Söderport har under året även förvärvat fem fastigheter i Åkersberga.

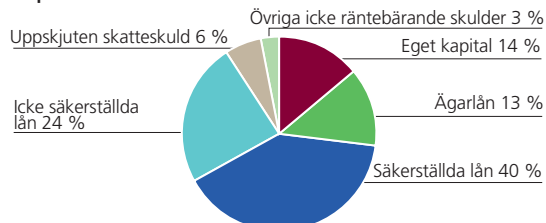
Söderport har under 2014 avyttrat de fyra tomträtterna till Packrummet 9-12 i Årsta, Stockholm, till Ikano Bostad som avser att uppföra bostäder på fastigheterna. Söderport har under 2014 även avyttrat totalt elva bilprovsningsfastigheter i Skåne och Göteborg samt en fastighet i Stockholm.

Under 2014 uppgick nettoinvesteringarna till 1 508 (-374) miljoner kronor, bestående av förvärv om 1 864 miljoner kronor, investeringar i befintligt bestånd om 91 miljoner kronor samt fastighetsförsäljningar om 447 miljoner kronor.

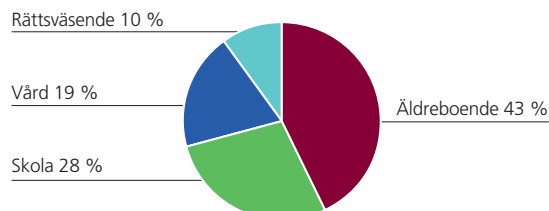
Söderport har en revolverande kreditfacilitet om 3 000 miljoner kronor som löper till 2020, varav 2 100 miljoner kronor var utnyttjat vid årsskiftet. Bolaget hade därutöver 801 miljoner kronor i ytterligare säkerställda banklån vilka löper till 2019.

HEMSÖ

Kapitalstruktur 31 december 2014



Fastighetsvärde per segment 31 december 2014



Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterat hyresvärde	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, Mkr
Äldreboende	140	799	624 000	9,0	99 %	10 496
Skola	81	538	436 000	7,1	94 %	6 965
Vård	83	430	358 000	4,7	94 %	4 679
Rättsväsende	9	192	106 000	4,4	98 %	2 528
Totalt	313	1 959	1 524 000	7,2	97 %	24 668

HEMSÖ INTRESSEENTER AB

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande 85 % ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö bidrog med 80 (32) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2014.

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.

Hemsö äger och utvecklar samhällsfastigheter, fastigheter för äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Hemsö har långa hyresavtal, stabila hyresgäster och starka ägare. Fastigheterna återfinns i Sverige, Finland och Tyskland. I Sverige är hyresgästerna till största delen stat, landsting, kommuner och privata företag. I Finland är hyresgästerna kommuner och privata företag. Hyresgästerna i Tyskland är privata operatörer av äldreboenden med eller utan vinstintresse.

I Stockholm, Göteborg och Malmö återfanns 47 % av fastighetsportföljens marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 13 % av fastigheternas marknadsvärde.

Uthyrningsgraden var vid årsskiftet fortsatt höga 97 % (96 %). Direktavkastningen uppgick till 6,0 % (6,1 %) under 2014.

Under 2014 har 33 fastigheter förvärvats samtidigt som 68 fastigheter avyttrats. Nettoinvesteringarna uppgick till 1 951

(–302) miljoner kronor bestående av investeringar i befintligt bestånd om 697 miljoner kronor, fastighetsförvärv om 4 606 miljoner kronor samt fastighetsförsäljningar om 3 352 miljoner kronor. Förvärven utgörs bland annat av etablering i Finland genom förvärv av 15 vård- och äldreomsorgsfastigheter samt förvärv av fyra äldreomsorgsfastigheter i Tyskland. I slutet av året genomfördes en bytesaffär med Hemfosa Fastigheter AB varvid Hemsö förvärvade Life Science-fastigheten Novum i Huddinge för 1,1 miljarder kronor samt avyttrade fastigheter till ett sammanlagt värde om 3,3 miljarder kronor.

Hemsös externa lån uppgick vid årsskiftet till 16 507 miljoner kronor varav säkerställda banklån 7 198 miljoner kronor, icke säkerställda obligationslån 5 449 miljoner kronor och utestående företagscertifikat 3 860 miljoner kronor. Utöver detta fanns 3 000 miljoner kronor i lån från Tredje AP-fonden.

Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, hemso.se.

Aktuell intjäningsförmåga

Sagax har ett tydligt fokus på långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat. För att underlätta bedömningen av bolagets ställning redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan på årsbasis samt en sammanställning över intjäningsförmågans utveckling per årsskiftena sedan 2008.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis. 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. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall det senaste året justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader. Skatten är beräknad med 22 % (22 %) schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Sagax resultatandelar från intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

Som jämförelse kan konstateras att Sagax bokslutskommuniké för 2014 kommunicerade att Sagax förvaltningsresultat för 2015, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgick till 810 miljoner kronor.

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2014

I tabellen till höger presenteras Sagax redovisade intjäningsförmåga per 31 december under åren 2009-2014 och förändringarna mellan årsskiftet redovisas uppdelat på förändringar i befintligt fastighetsbestånd, fastighetsförvärv, fastighetsförsäljningar samt valutaeffekter. Även uppgifter om investeringar och avyttringar under respektive år presenteras i tabellen. Det är viktigt att notera att främst 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 2014 har medfört att hyresvärdet netto ökat med 194 miljoner kronor och fastighetskostnaderna med 27 miljoner kronor. Eurokursens utveckling har medfört att hyresvärdet ökat med 22 miljoner kronor.

Vakansvärdet i befintligt fastighetsbestånd minskade med 10 miljoner kronor till följd av uthyrningar under 2014. I samband med fastighetsförvärv i Finland ökade vakansvärdet med 5 miljoner kronor.

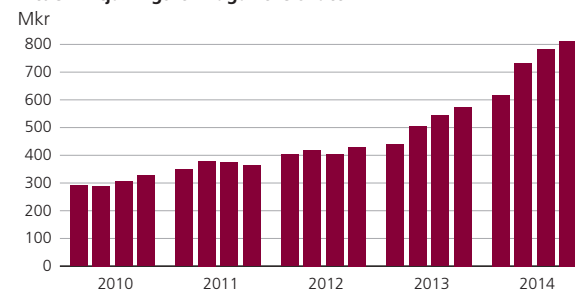
Finansnetto har ökat med 12 % till -362 miljoner kronor vilket främst förklaras av att bolaget ökat de räntebärande skulderna under året i samband med finansiering av fastighetsförvärv.

Resultat efter skatt (schablonskatt) som tillfaller stamaktieägarna har ökat med 50 % (48 %) till 522 (348) miljoner kronor, motsvarande 3,29 (2,18) kronor per stamaktie.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2015	1 jan 2014
Hyresvärde	1 267	1 051
Vakans	-74	-80
Hyresintäkter	1 193	971
Fastighetskostnader	-170	-138
Driftnetto	1 023	833
Central administration	-47	-42
Resultatandel från joint ventures	198	106
Finansnetto	-362	-323
Förvaltningsresultat	812	574
Skatt	-179	-126
Resultat efter skatt	633	448
– varav preferensaktieägarna	111	100
– varav stamaktieägarna	522	348

Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Utveckling av aktuell intjäningsförmåga 2009–2014

Belopp i miljoner kronor	2009					2010					2011				
	31 dec 2008	Förändring befintligt bestånd	Fastighetsförvärv	Fastighetsförsäljningar	31 dec 2009	Förändring befintligt bestånd	Valutaeffekt	Fastighetsförvärv	Fastighetsförsäljningar	31 dec 2010	Förändring befintligt bestånd	Valutaeffekt	Fastighetsförvärv	Fastighetsförsäljningar	31 dec 2011
Hyresvärde	545	33	44	0	622	14	-22	104	-5	713	18	-1	128	-19	838
Vakans	-22	-4	-	-	-26	-10	-	-8	-	-44	-10	-	-2	-	-56
Hyresintäkter	523	29	44	0	596	4	-22	96	-5	669	8	-1	125	-19	782
Fastighetskostnader	-60	-9	-6	0	-75	-9	1	-14	0	-97	0	-	-21	1	-117
Driftnetto	463	20	38	0	521	-5	-21	82	-5	572	8	-1	104	-18	665
Central administration	-26				-26					-30					-34
Resultatandel från joint venture	-				-					29					27
Finansnetto	-235				-217					-245					-294
Förvaltningsresultat	202				278					326					364
Skatt	-53				-73					-86					-96
Resultat efter skatt	149				205					240					268
varav tillkommer															
– preferens aktieägarna	30				41					74					74
– stamaktieägarna	119				164					166					194
Investeringar och avyttringar		209	447	-6		180		992	-73		136		1 421	-246	

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

Förändringar i fastighetsbeståndet, se sidan 22. 

Risker och riskhantering

Sagax utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå.

Hyresmarknaderna för lokaler för lager och lätt industri i Stockholms- och Helsingforsregionerna är Sagax viktigaste marknader och svarar för 62 % av koncernens hyresintäkter. Dessa marknader karaktäriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter långa löptider på hyresavtalen samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre intjäning. Detta är av särskilt stor vikt i förhållande till större hyresgäster. Beroendet av enskilda hyresgäster minskar i takt med att Sagax förvärvar fastigheter.

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Sagax förvaltningsstrategi med långa hyresavtal reducerar denna risk under överskådlig framtid. Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år har normalt ett tillägg kopplat till konsumentprisindex i Sverige och till liknande index på övriga marknader, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. 98 % av Sagax kontrakterade hyror var vid årsskiftet kopplade till KPI eller liknande index.

KREDITRISK

Sagax primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Sagax arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning. Sagax bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har god finansiell ställning.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Hyresförhållandet för lokaler för lager och lätt industri karaktäriseras ofta av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader. För huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Sagax till självkostnad. Sagax exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det är därför av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Sagax bedömer att bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och integrera dessa i förvaltningsverksamheten.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Sagax uppfattning att bolaget har adekvat kompetens för att bedöma och utforma dessa.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Sagax är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välnummerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från

dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter.

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 5 228 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet.

De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen men är inte kassaflödespåverkande. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

För att förstå värderingseffekterna på Sagax räntederivat vid förändringar av de underliggande swapkurvorna redovisas i diagrammet nedan effekterna på Sagax resultat före skatt vid en simulerad parallellförskjutning med till exempel +1,0 procentenhet (100 baspunkter) av de underliggande swapkurvorna. Allt annat lika, skulle detta medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 205 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -215 miljoner kronor. Sagax resultat påverkas härutöver även av bolagets resultatandelar i intresseföretag vilka i likhet med Sagax använder räntederivat för att minska sina ränterisker och marknadsvärderar derivatavtalen kvartalsvis.

FINANSIERING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga

villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder.

Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter och börsnoterade obligationslån. Motparter i kreditfaciliteterna är svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Sagax har finansiella åtaganden (covenants). Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Sagax bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

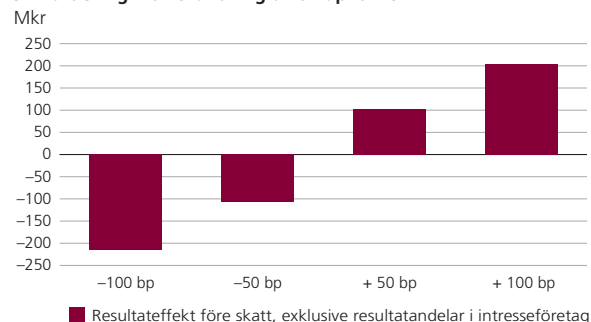
I nedanstående tabeller redovisas dels belåningsgradens känslighet för förändringar av fastighetsvärden, dels räntetäckningsgradens känslighet för förändringar av fastigheternas uthyrningsgrad.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

LIKVIDITETSRISK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren, se not 17 där förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. AB Sagax har avtalat med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor som står till Sagax förfogande till och med maj 2017. Sagax har även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor. För den finska verksamheten har Sagax avtalat med Swedbank om en revolverande kreditfacilitet om 5 miljoner euro som står till Sagax förfogande till och med januari 2019. Koncernen hade outnyttjade kreditfaciliteter om totalt 463 miljoner kronor vid årsskiftet. Sagax har följaktligen en god betalningsförmåga.

Omvärdering vid förändring av swapkurvor



Effekt på belåningsgraden av förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2014

Värdeförändringar, %	-20	-10	0	+10	+20
Värdeförändring, Mkr	-2 686	-1 343	-	1 343	2 686
Belåningsgrad, %	73	65	59	54	50

Effekt på räntetäckningsgrad av förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2014

Värdeförändringar, %	-10	-5	0	+5	+10
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	230	250	260	280	ET

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Per 31 december 2014 uppgick de räntebärande skulderna till 8 525 (7 032) miljoner kronor.

En förändring av de rörliga marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle med kapitalstrukturen den 31 december 2014 påverkat räntekostnaderna med 33 (17) miljoner kronor om året med beaktande av Sagax räntederivat. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet påverkat räntekostnaderna med 85 (70) miljoner kronor.

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

VALUTARISK

Sagax ägde vid årsskiftet 55 fastigheter i Finland, fem fastigheter i Tyskland och en fastighet i Frankrike, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2014 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 3 366 (2 145) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland och Frankrike uppgick vid samma tidpunkt till 4 882 (3 498) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december 2014, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 151 miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

Sagax äger även tre fastigheter i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheterna i Danmark uppgick till 111 miljoner svenska kronor vid årsskiftet. Fastigheterna var belånade med motsvarande totalt 57 miljoner svenska kronor vid årsskiftet.

ORGANISATORISK RISK

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets tillväxt har bidragit till att minska denna risk under de senaste åren. Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning. Sagax har haft låg personalomsättning under de senaste åren. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor

och Sagax har även upprättat årliga incitamentsprogram för att attrahera nya medarbetare och behålla befintliga medarbetare.

OPERATIONELLA RISKER

Sagax kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Sagax arbetar löpande med att utveckla bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

MILJÖRISK

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

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

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

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Sagax har i sin redovisning beaktat upplupen skatt beräknat på skillnaden mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader, se not 14. Konsekvensen blir att Sagax resultat och egna kapital är exponerat för förändringar i skattelagstiftningar i de länder som koncernen har verksamhet i. Sagax har även beaktat uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott i dotterbolagen. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av

möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning.

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

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

I not 12 på sidan 102 redogörs för Sagax skattekostnader.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2014

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 13
Hyresintäkter	+/-1 %	+/- 12
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 33
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 85
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 32
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2015	+/-10 %	+/- 6
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt, årsbasis
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	+205/-215
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 126

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Exklusive resultatandelar i intresseföretag.

4) Sagax nettoexponering mot valutakursen SEK/EUR består utöver intäkter och kostnader i euro även av tillgångar och skulder bokförda i euro. Angiven resultateffekt avser resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

Aktien och ägarna

Sagax har tre aktieslag vilka alla är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolagets börsvärde uppgick till 8 965 (5 465) miljoner kronor den 31 december 2014.

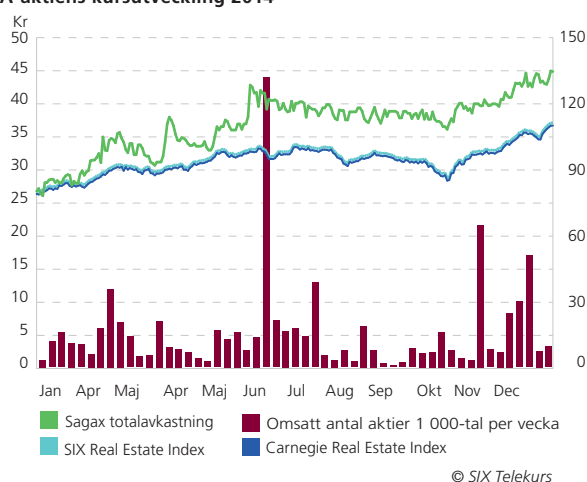
Sagax hade vid årets utgång 7 545 (7 237) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 8 965 (5 465) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier och 55 500 000 preferensaktier utestående. 1 000 000

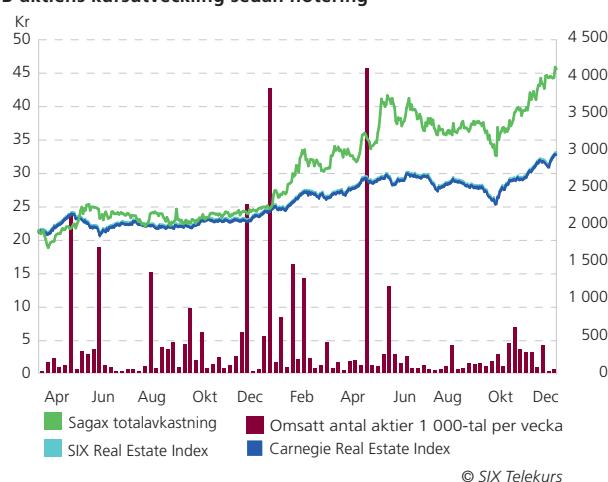
B-aktier fanns därutöver i eget förvar efter att de återköpts under 2013.

Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

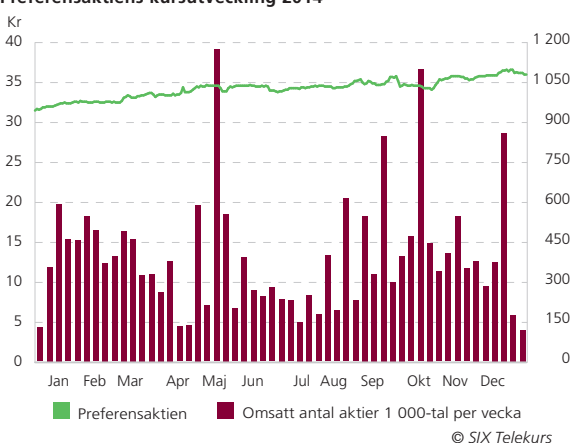
A-aktiens kursutveckling 2014



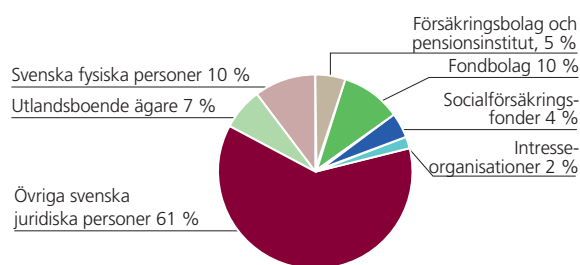
B-aktiens kursutveckling sedan notering



Preferensaktiens kursutveckling 2014



Ägarkategorier



Aktiehandeln 2014

	Betalkurs, kr		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym, Mkr	
	31 dec 2014	31 dec 2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
A-aktier	44,20	26,80	7	13	12	27	0,2	0,6
B-aktier	44,00	24,20	37	16	10	14	2,6	1,8
Preferensaktier	36,00	31,50	50	55	40	51	2,9	3,0

LÄS MER » Händelser efter årets utgång, se sidan 83.
Bolagsstyrningsrapport, se sidan 68.
Kallelse till årsstämma 2015, se sidan 128.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 375 856 166 kronor och fördelades på totalt 214 774 952 aktier varav 1 000 000 B-aktier i eget förvar.

Kvotvärdet per aktie är 1,75 kronor. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie 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 Mid Cap (symbol SAGA A, SAGA B och SAGA PREF).

Under april 2014 emitterades 3 000 000 preferensaktier vid en riktad nyemission som ett led i ett förvärv av fastigheter från bolag inom Volvokoncernen. Under december 2014 emitterades ytterligare 2 500 000 preferensaktier i en riktad nyemission i samband med andra fastighetsförvärv. Nyemissionerna skedde med stöd av bemyndigande från årsstämman 2014.

UTDELNINGSPOLICY

Sagax utdelningspolicy är att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, skall uppgå till cirka en tredjedel av för-

valtningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

I enlighet med denna utdelningspolicy föreslår styrelsen årsstämman 2014 att besluta om att utdelning skall ske med 0,80 (0,55) kronor per stamaktie av serie A respektive serie B. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 243 (194) miljoner kronor inklusive preferensaktieutdelningen, motsvarande 35 % av förvaltningsresultatet. I utdelningsförslaget har hänsyn tagits till nyemission av 2 750 000 preferensaktier vid en riktad nyemission under mars 2015.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna är sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande 2,00 kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp innan utdelning

Största aktieägare 31 december 2014¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	4 874 677	38 103 025	775	20,0 %	26,0 %
Familjen Salén med bolag	2 003 433	17 535 330	78 595	9,1 %	11,3 %
Rutger Arnhult med bolag	2 789 815	15 756 685	61 711	8,7 %	13,1 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	16 041 589	–	7,5 %	4,8 %
Tredje AP-fonden	–	11 672 214	–	5,4 %	3,5 %
Catella Hedgefond	–	–	4 862 750	2,3 %	1,5 %
Avanza Pension	34 133	905 697	2 716 304	1,7 %	1,2 %
Erik Selin Fastigheter	465 000	3 035 000	–	1,6 %	2,3 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	2 940 000	1,4 %	0,9 %
Robur Realinvest	250 000	2 500 000	–	1,3 %	1,5 %
Patrik Brummer	–	–	2 500 000	1,2 %	0,7 %
Lars Ingvarsson med bolag	192 721	1 876 315	10 033	1,0 %	1,1 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 863 275	–	0,9 %	1,0 %
Nordnet Pensionsförsäkring	66 815	674 301	1 253 553	0,9 %	0,8 %
Stiftelsen Stockholms Sjukhem	–	–	1 800 000	0,8 %	0,5 %
Andra AP-fonden	–	1 749 854	–	0,8 %	0,5 %
Banque Carnegie Luxembourg	704 900	920 000	109 166	0,8 %	2,4 %
Skandia Liv	148 158	1 459 501	–	0,7 %	0,9 %
Länsförsäkringar Småbolagsfond	–	1 514 278	–	0,7 %	0,5 %
Göran E Larsson med bolag	102 400	1 024 000	201 335	0,6 %	0,7 %
Summa 20 största ägare	11 765 783	116 631 064	16 534 222	67,5 %	75,0 %
Övriga aktieägare	1 651 039	28 227 066	38 965 778	32,1 %	25,0 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	55 500 000	99,5 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	55 500 000	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 292 235	60 075 509	280 749	31,5 %	39,8 %

1) Aktieägarstruktur per 31 december 2014 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Finansinspektionens insynsregister.

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

på stamaktierna sker. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Lämnas ingen preferensutdelning under ett visst år skall preferensutdelningen ackumuleras med 7 % årlig ränta till dess utdelning sker. Någon utdelning till stamaktieägare får inte lämnas förrän full utdelning till preferensaktieägarna inklusive ackumulerad utdelning och upplupen ränta, verkställts. Sagax har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet,

att lösa in preferensaktier för 35 kronor per aktie med tillägg för eventuellt ackumulerad preferensutdelning.

Upplöses bolaget skall preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30 kronor och eventuellt innesående belopp innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Aktieägarstruktur 31 december 2014¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	3 187	Privatpersoner bosatta i Sverige	6 448	10 %	Sverige	7 160	93 %
501–1 000	877				Luxemburg	17	3 %
1 001–2 000	882	Privatpersoner bosatta utomlands	67	1 %	Storbritannien	45	1 %
2 001–5 000	1 130	Företag/institutioner i Sverige	712	82 %	Norge	19	1 %
5 001–10 000	584				USA	41	1 %
10 001–50 000	654	Företag/institutioner utomlands	318	7 %	Övriga länder	263	1 %
50 001–	231						
Totalt	7 545	Totalt	7 545	100 %	Totalt	7 545	100 %

1) Inklusive aktier som återköpts av AB Sagax

Nyckeltal per stamaktie¹⁾

	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	44,00	24,20	17,14	15,00	15,45	8,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	3,73	2,73	2,15	2,06	1,74	1,44
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	2,99	2,12	1,79	1,87	1,62	1,39
Eget kapital efter utspädning, kr	17,44	13,40	8,09	6,99	6,92	5,10
EPRA NAV, kr ⁴⁾	27,23	19,05	14,86	12,76	10,76	8,06
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	11,8	8,9	8,0	7,3	8,9	5,6
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	14,7	11,4	9,6	8,0	9,5	5,8
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	252	181	212	215	224	157
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	162	127	116	118	144	99

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11. Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

4) För definition, se sidan 132.

Aktiekursutveckling och volatilitet

Utveckling ^{1) 2)}	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie ³⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	65 %	82 %	14 %	35 %	12 %
2 år	159 %	105 %	22 %	59 %	39 %
3 år	195 %	ET	36 %	83 %	54 %
4 år	186 %	ET	37 %	58 %	29 %
5 år	462 %	ET	33 %	126 %	58 %

Volatilitet ¹⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie ³⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	38 %	30 %	7 %	12 %	12 %
2 år	37 %	30 %	7 %	13 %	13 %
3 år	34 %	ET	8 %	13 %	13 %
4 år	32 %	ET	8 %	15 %	17 %
5 år	35 %	ET	8 %	18 %	19 %

1) Beräknade per 30 december 2014.

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

3) Beräknad sedan B-aktierna noterades den 8 april 2013.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare 1 784 784 teckningsoptioner motsvarande 1,1 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Programmen är treåriga och löper under perioderna 2012-2015, 2013-2016 respektive 2014-2017. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2015, juni 2016 respektive juni 2017. Teckningskurserna motsvarar stamaktiernas 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.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

Sagax styrelse har föreslagit årsstämman den 7 maj 2015 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya stamaktier i juni 2018 för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter.

LIKVIDITETSGARANTI

Remium är likviditetsgarant åt Sagax på Nasdaq Stockholm. Syftet är att främja en god likviditet i aktien samt säkerställa en låg spread mellan köp- och säljkurs i den löpande handeln.

Enligt avtalet skall Remium för Sagax aktier ställa en köp- respektive säljvolym om vardera motsvarande minst 30 000 kronor i orderboken med en spread om maximalt 3 % mellan köp- och säljkurs för A- respektive B-aktierna samt maximalt 2 % för preferensaktierna.

BÖRSKURS RELATIVT BOLAGETS UTVECKLING

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning uppgick till 3,73 (2,73) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 11,8 (8,9).

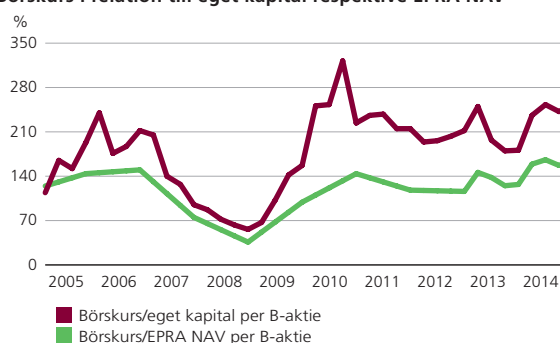
Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 17,44 (13,40) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 27,23 (19,05) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 252 % (181 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 162 % (127 %) av EPRA NAV per stamaktie. EPRA (European Public Real Estate Association) är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat satt standarden för nyckeltalet EPRA NAV (Net Asset Value). EPRA NAV används för att beräkna det långsiktiga substansvärdet och definieras som redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Miljöarbete

Det finns tydliga finansiella fördelar med att kombinera ett målmedvetet miljöarbete med en framgångsrik fastighetsförvaltning.

SAGAX LEGALA ANSVAR

Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, det vill säga hyresgästen, som ansvarar för den eventuella miljöpåverkan som verksamheten orsakar. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig.

Sagax bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken men har ändå ett miljöansvar vilket består i att genomföra kontroller och rapportera till myndigheter. Sagax bevakar även att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med gällande lagstiftning eller myndighetstillstånd.

MOTIV FÖR MILJÖARBETE

Det finns tydliga finansiella fördelar med att kombinera ett målmedvetet miljöarbete med en framgångsrik fastighetsförvaltning. Sagax ambition är att aktivt arbeta med att minska negativa effekter på miljön som uppstår i de fastigheter som ägs av bolaget och att verka för god hushållning av ändliga naturresurser och en skonsam miljöpåverkan.

Sagax bedömer att följande tre områden har störst miljöpåverkan:

- Energianvändning.
- Skadliga ämnen.
- Inomhusklimat.

ENERGIANVÄNDNING

Negativ miljöpåverkan i Sagax fastigheter uppstår främst vid energianvändning för uppvärmning av fastigheterna. Sagax kan reducera negativ miljöpåverkan i fastigheterna genom att till exempel minska beroendet av fossila bränslen, öka energiatervinningen vid uppvärmning samt minska elförbrukningen. I nedanstående stapeldiagram framgår att uppvärmning med

olja har minskat från 21 % till 14 % i fastighetsbeståndet under de senaste fem åren samtidigt som uppvärmning med fjärrvärme har ökat från 65 % till 74 % under perioden.

Energideklaration

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

Energianalyser

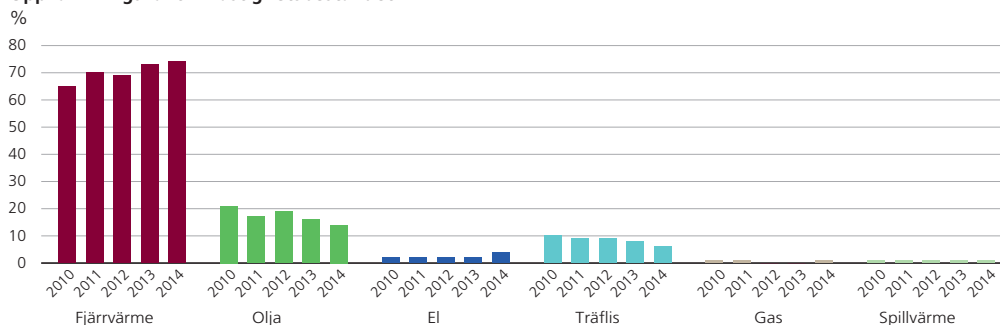
De flesta av Sagax hyresgäster, motsvarande 63 % av uthyrningsbar area, står själva för abonnemangen för värmeförsörjning och Sagax vidarefakturerar 72 % av de kostnader som bolaget ändå står för. Det är viktigt att finna lösningar där vinster från energibesparingar kan fördelas mellan Sagax och hyresgästen för att skapa incitament till förändringar.

Sagax genomför energianalyser av utvalda fastigheter i syfte att hitta ytterligare energibesparande åtgärder. Energianalyserna utmynnar i åtgärdsförslag med uppskattade investeringskostnader. De hittills vanligaste effektiviseringsåtgärderna är installation av ventilationsaggregat med ökad återvinning och förbättrad styr- och reglerutrustning, byte av belysningsarmaturer och belysningsstyrning samt installation av nya miljövänliga uppvärmningskällor.

Energiprojekt

Den enklaste åtgärden för att minska energiförbrukningen är i ett första steg att optimera drifttider för ventilation. Sagax försöker löpande att bistå hyresgästerna med denna typ av

Uppvärmningskällor i fastighetsbeståndet



åtgärd. Utöver detta är en effektiv åtgärd även att utvärdera uppvärmningskällorna och byta ut dessa när effektivitetsvinster kan göras.

Investeringar i nya värmesystem är lönsamma samtidigt som de bidrar till att minska utsläppen av koldioxid. Ett modernt kraftvärmeverk omvandlar mer än 90 % av energin i bränslet till el och värme. Sagax avser att successivt fortsätta konvertera fastigheter med oljeuppvärmning till annan värmekälla. Under 2014 har flera projekt slutförts med miljö- och energiförbättrande syfte. Några exempel:

I Terminalen 10 i Karlstad har en ny bergvärmeanläggning installerats under året. Två bergvärmepumpar om 70 kW har installerats och 15 energihål om 210 meter har borrats. Befintlig oljepanna har behållits för att kunna tillföra spetsvärme vid behov. Tidigare uppvärmningskostnad med olja var 750 000 kronor per år vilket kan jämföras med beräknad kostnad om 200 000 kronor per år för att värma med bergvärme och oljepanna (när så krävs).

Den nya byggnaden för Bavaria Stockholm på fastigheten Bulten 1 i Danderyd som färdigställdes under 2014 har försetts med flera miljöförbättrande system. Oljepannan i den tidigare byggnaden har ersatts av bergvärme för uppvärmning samt kylning av lokalerna, vilket medför lägre energiförbrukning. Byggnaden uppfyller kraven på energiförbrukning enligt Green Buildings regler. Byggnaden har projekterats med mål att uppfylla BMW-koncernens miljökrav på nya återförsäljarbyggnader. Byggnaden har försetts med yttertak med vegetationstäckning för fördröjning av dagvatten samt svackdike på tomtmark för syresättning och mikrobiologisk rening av dagvattnet. Biltvättanläggningen har även biologisk rening och vattenåtervinning.

I Bulten 5 i Danderyd uppförs en helt ny bilförsäljningsanläggning för försäljning av Jaguar och Landrover vilken i likhet med nybyggnationen på Bulten 1 projekteras för att

uppfylla kraven på energiförbrukning enligt Green Buildings regler. Fastigheten kommer att förses med en bergvärmeanläggning som även kommer att leverera kyla till byggnaden.

I Tillinmäentie 1 i Esbo har ett nytt ventilationssystem med tillhörande styrsystem installerats. Investeringen har gjorts med statliga bidrag och beräknas kunna sänka uppvärmningskostnaden med 50 %.

Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd

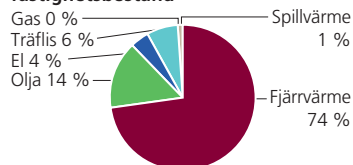
Uppvärmning av byggnader står för en stor del av samhällets energiförbrukning. Denna energiförbrukning säsongsvarierar mycket. Hur stor variationen är beror på vintersäsongens genomsnittstemperatur. En fastighets elförbrukning för andra ändamål än eventuell uppvärmning är vanligen lägre och har inte alls samma säsongsvariation som energiåtgången för uppvärmning. Detta gäller för bostads-, lager- och kontorsfastigheter. För industrifastigheter kan naturligtvis energiåtgången för elkraft vara väsentligt högre än för uppvärmning beroende på industriprocessen.

I många industrier kan också spillenergi från processen användas till uppvärmningen. Den förhållandevis stora andelen träflis som uppvärmningskälla, 6 %, utgörs av spill i trähustillverkarna Myresjöhus och Trivselhus produktion. 21 % av lokalarean i marknadsområde Övriga Sverige värms upp med hjälp av träflis.

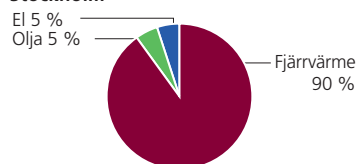
Oljeeldad uppvärmning finns i 20 av Sagax fastigheter vilket utgör 14 % av lokalarean. I de fall oljeeldade fastigheter ligger i närheten av utbyggt fjärrvärmenät undersöks möjligheten att konvertera till fjärrvärme. Som tidigare redovisats minskar uppvärmning med olja successivt samtidigt som uppvärmning med främst fjärrvärme ökar i fastighetsbeståndet. I Stockholm, Helsingfors och Övriga Finland är fjärrvärme den dominerande uppvärmningskällan.

UPPVÄRMNINGSKÄLLOR I PROCENT

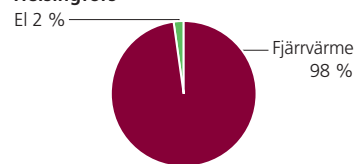
Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd



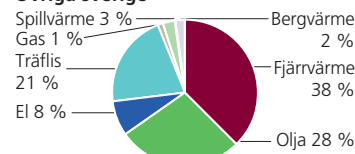
Stockholm



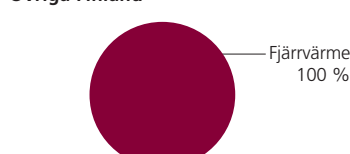
Helsingfors



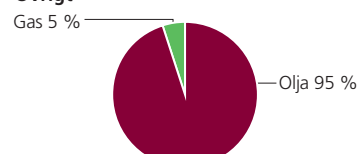
Övriga Sverige



Övriga Finland



Övrigt



Ursprungsmärkt el

I Sverige har Sagax och dess joint venture Söderport reducerat utsläppen av koldioxid från 11 214 ton till 55 ton per år genom att ingå avtal om leverans av ursprungsmärkt el till och med 2017. Elen genereras till 100 % av vattenkraft och köps från Bergen Energi. Elen levereras från Naddvik Kraftstation i Årdal, Norge. Merkostnaden för ursprungsmärkt el är i sammanhanget marginell och Sagax har upplevt en ökande efterfrågan från hyresgäster avseende detta.

SKADLIGA ÄMNEN

PCB, asbest och köldmedium

De vanligaste skadliga ämnen Sagax hanterar i befintliga fastigheter är PCB, asbest och olika köldmedier.

PCB finns främst i fogmassor, isolerrutor och i vissa golvbeläggningar. Alla Sagax svenska fastigheter uppförda mellan 1956 och 1973 har särskilt undersökts. Om behov föreläggat har dessa åtgärdats eller är föremål för kommande åtgärder.

Vid ombyggnationer undersöks alltid förekomsten av asbest. Asbest kan förekomma i golv och ventilationssystemet som isolering. All asbest tas regelmässigt bort och destrueras enligt särskild ordning. Även då andra skadliga ämnen återfinns i byggnader eller mark vid om- eller tillbyggnation av fastigheter saneras alltid fastigheten och de skadliga ämnena destrueras enligt särskild ordning. Under 2014 har till exempel skadliga ämnen i marken åtgärdats på Bulten 5 i Danderyd samt på Högsbo 34:18 i Göteborg i samband med om- och tillbyggnation på fastigheterna

För köldmedier i anläggningar där Sagax är ägare ansvarar bolaget för de återkommande besiktnings som görs. Sagax har serviceavtal med ackrediterade kontrollorgan vilka utför de årliga kontrollerna. Köldmedium återfinns i kyl- och frysanläggningar, värmepumps- och klimatanläggningar. Eventuella anmärkningar vid kontrollerna under 2014 har åtgärdats.



Sagax och dess joint venture Söderport har ingått avtal om leverans av ursprungsmärkt el från Naddvik Kraftstation i Årdal, Norge. Avtalet möjliggör för bolagen att reducera sina utsläpp av koldioxid från 11 214 till 55 ton per år.

Miljöanalyser vid fastighetsförvärv

Sagax låter regelmässigt genomföra miljöanalyser av de fastigheter som bolaget förvärvar. Sagax genomför primärt så kallade Fas I-undersökningar. Dessa undersökningar genomförs med hjälp av specialiserade konsulter. En Fas I-undersökning omfattar sökningar i offentliga databaser, besök på fastigheten samt intervjuer med hyresgäster och myndigheter. Fas I-undersökningen sker i syfte att bedöma risken för förekomsten av eventuella miljöbelastningar. Bedöms det att miljöbelastningar kan förekomma görs en så kallad Fas II-undersökning i vilken till exempel provtagning i mark och grundvatten sker i syfte att fastställa fastighetens eventuella miljöskulder.

Resultatet av de analyser som genomförts vid fastighetsförvärv under 2014 har varit tillfredsställande.

INOMHUSKLIMAT

Obligatorisk ventilationskontroll

Lagen om obligatorisk ventilationskontroll, OVK, tillkom för att komma till rätta med brister i inomhusklimat. Som fastighetsägare har Sagax ansvar för att fastigheten blir OVK-besiktigad och åtgärdad om behov finns. Bland annat kontrolleras:

- att funktionen och egenskaperna i ventilationssystemet överensstämmer med gällande föreskrifter,
- att ventilationssystemet inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden,
- att drift- och skötselanvisningar är korrekta och finns lättillgängliga för den som skall sköta systemet,
- att ventilationssystemet i övrigt fungerar som avsett.

I hyresavtal där hyresgästen själv ansvarar för drift och underhåll, så kallade triple netavtal, kan avtalas om att hyresgästen är den som praktiskt skall genomföra arbetet. Ansvaret kan dock inte avtalas bort.

Elrevision

Bränder i fastigheter orsakar årligen skador för mångmiljonbelopp. Elfel utgör den största enskilda brandorsaken. För att möta det ökade antalet elrelaterade bränder i Sverige bildades redan 1925 Elektriska Nämnden. Nämndens upp-

gift är att auktorisera besiktningsmän samt revisionsbesiktiga elanläggningar. De försäkringsbolag som verkar på den svenska marknaden kräver regelbunden revisionsbesiktning av elanläggningen på försäkringsobjekt över en viss storlek. Revisionsbesiktningen innebär att en besiktningsingenjör regelbundet, 1-5 års intervall beroende på verksamhetens art och typ av elanläggning, kontrollerar elanläggningen och dokumenterar resultatet.

Vid de besiktningar som genomförts inom Sagax fastighetsbestånd under 2014 har fastigheterna efter genomfört åtgärdsprogram blivit godkända.

MILJÖKLASSNINGAR AV FASTIGHETER

I Sverige har ett antal miljöklassningssystem fått fäste. De fyra största systemen är Green Building, Breeam, LEED och Miljöbyggnad (före detta Miljöklassad Byggnad), samtliga med olika uppbyggnad.

Green Building fokuserar endast på byggnadens energiförbrukning och kan appliceras på både nybyggda och äldre byggnader. Sagax fastighet Rosersberg 11:105 i Upplands Väsby är uppförd som en Green Building och koncernbolaget Sagax Rosersberg AB är partner i Europeiska GreenBuilding Programmet.

Utöver Rosersberg 11:105 har Sagax inga fastigheter som klassificerats enligt något av systemen ovan. Då flertalet av hyresgästerna inom fastighetsbeståndet har enskilt ansvar för mediaabonnemangen ligger möjligheten att påverka energiförbrukning i hög grad hos hyresgästerna. På grund av detta har det hittills inte fokuserats på miljöklassningar då detta varit svårt att administrera. Sagax fokus i miljö- och energifrågor ligger istället på möjliga energieffektiviserande åtgärder inom fastighetsbeståndet. I samband med större till- och ombyggnationer undersöks möjligheten till värmeåtervinning i de fall det saknas, utbyte av uppvärmningssystem, mer energieffektiv belysning och liknande åtgärder då besparingspotentialen ofta är betydande. Sagax erfarenhet är att det ofta finns goda möjligheter att tillsammans med hyresgäster åstadkomma lägre driftkostnader samtidigt som miljöbelastningen kan minskas.

Organisation och medarbetare

Det är viktigt för bolagets konkurrenskraft att medarbetarna tar ansvar samt känner sig delaktiga i verksamheten och att organisationen har en gemensam värde- och kunskapsgrund så långt detta är möjligt. En kompetent och engagerad organisation är avgörande för bolagets utveckling.

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm. 20 av 29 medarbetare var vid årsskiftet anställda av moderbolaget och placerade i Stockholm. Åtta medarbetare var anställda av ett finskt dotterbolag med kontor i Helsingfors och en medarbetare var anställd i Frankrike och tjänstgör i Paris.

Bolagets fastighetsförvaltare i Stockholm leds av fastighetschefen. Ekonomiavdelningen i Stockholm leds av ekonomichefen. Affärsutvecklingen leds direkt av verkställande direktören. Sagax har därutöver även en finanschef i Stockholm. I Finland respektive Frankrike leds verksamheterna av de verkställande direktörerna för respektive verksamhet. Ekonomi- och finanschefer i Stockholm har dessutom ett övergripande ansvar för ekonomi- respektive finansieringsfrågor inom hela koncernen. Även Sagax affärsutveckling i Stockholm arbetar nära kollegorna i Helsingfors respektive Paris.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod vid årsskiftet av 119 koncernföretag med säten i Sverige, Finland, Danmark respektive Frankrike, se nedan. Sagax fastigheter i Tyskland ägs direkt av fem svenska bolag.

Moderbolaget ägde direkt eller indirekt 118 dotterföretag till 100 %. Därutöver ägde moderbolaget 50 % av intresseföretagen Söderport Holding AB respektive Hemsö Intressenter AB vilket i sin tur ägde 30 % av Hemsö Fastighets AB. Moderbolaget äger inga fastigheter.

MEDARBETARE

Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare för att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av korta beslutsvägar. Personal- och kompetensutveckling är viktigt för Sagax då medarbetarna är en av bolagets viktigaste framgångsfaktorer.

Utvecklingssamtal sker årligen för att bland annat stimulera till vidareutveckling av respektive medarbetare. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter.

Sagax genomför även en årlig konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras under två dagar. Syftet är att skapa en gemensam värde- och kunskapsgrund för hela organisationen, då det är viktigt att Sagax medarbetare tar ansvar och känner sig delaktiga i verksamheten.

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en liten organisation. Av Sagax 29 medarbetare var tio kvinnor och medelåldern uppgick till 40 år. Medelantalet anställda var under året 28,5 personer. Två medarbetare lämnade Sagax och en person anställdes under 2014.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 72 i avsnittet om bolagsstyrningen.

Operativ struktur

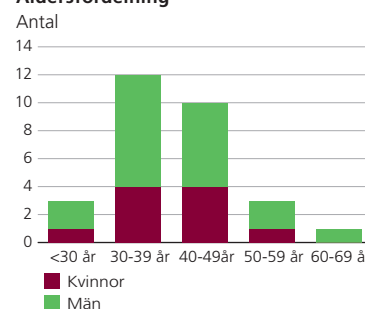


1) Övergripande koncernansvar för sakområde.

Antal koncernbolag

Säte	Antal
Sverige	71
Finland	43
Danmark	3
Frankrike	2
Summa	119

Åldersfördelning



INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och har riktats till samtliga medarbetare förutom bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter. Totalt innehar Sagax medarbetare 1 784 784 teckningsoptioner motsvarande 1,1 % av antalet utestående stamaktier.

ETIK OCH JÄMSTÄLLDHET

Bolaget har en jämställdhetsplan. Sagax målsättning är att kvinnor och män ges samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befodringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall

vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Sagax inställning är att alla skall ges samma möjligheter oavsett kön, ålder, religion eller etnisk bakgrund.

Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

FASTIGHETSSKÖTSEL

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



På bilden är flertalet av Sagax medarbetare samlade.

Incitamentsprogram, se sidan 101. [LÄS MER](#)

Bolagsstyrningsrapport

Sagax ägare styr bolaget direkt och indirekt genom olika beslutssystem. Nedan redogörs för de väsentliga bolagsstyrningssystemen. Bolagsstyrningen uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen AB Sagax och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget skall direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. För ytterligare information, se avsnittet Bolagsordning.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft den 1 juli 2005. Från och med den 1 juli 2008 är koden tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och att det inte alltid är felaktigt att avvika från en eller flera enskilda regler i koden om motiv finns och förklaras. Koden behandlar det beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Tyngdpunkten ligger på styrelsen i dess egenskap av central aktör i bolagsstyrningen. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Regler på bolagsstyrningsområdet för börsnoterade bolag finns i aktiebolagslagen, börsernas noteringskrav och regelverk samt i uttalanden av Aktiemarknadsnämnden.

Styrelsen har valt att endast tillsätta två ledamöter i revisions- och ersättningsutskottet istället för tre ledamöter i enlighet med koden. Orsaken är att styrelsen totalt består av sju ledamöter och att två ledamöter i utskottet bedömts vara mer ändamålsenligt.

Den samlade styrelsen har valt att endast träffa bolagets revisorer i närvaro av VD, vilket är naturligt då denne är bolagets största aktieägare.

INTERN KONTROLL

Enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Denna rapport om bolagets interna kontroll är upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och avser bolagets finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr Sagax. Bolaget har en relativt liten organisation. Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats på entreprenad och en stor andel av hyresgästerna ansvarar själva för fastighetsskötseln. Administrativa tjänster har upphandlats för verksamheter i Tyskland, Frankrike och Danmark

avseende redovisning av skatter och bokföring. Administrativ förvaltning av verksamheten i Finland sköts från Sagax kontor i Helsingfors. Sagax har även en anställd i Paris och håller på att bygga upp en organisation för att på sikt sköta den administrativa förvaltningen i Paris. Kontroll och uppföljning av verksamheten sker främst från kontoret i Stockholm och bygger på principerna om uppföljning, tydlig ansvarsfördelning och begränsade mandat.

Styrande för den interna kontrollen är även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, finanspolicy, attestinstruktion och rapporteringsinstruktion. Interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen.

Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Sagax är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer.

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

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Dessa syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper. En viktig del av Sagax kontrollaktiviteter är standardiserade rapporteringsrutiner samt tydliga och dokumenterade arbetsordningar och ansvarsfördelningar.

Vid upprättande av Sagax finansiella rapportering granskas och analyseras väsentliga resultat- och balansposter extra noggrant. Riskhantering avseende dessa poster har högst prioritet. Avseende resultaträkningen är posterna främst hyresintäkter,

finansiella poster samt värdeförändringar då dessa uppgår till väsentliga belopp och vad avser värdeförändringar i hög grad är beroende av bedömningar. Vad avser balansräkningen är det främst fastigheter och räntebärande skulder som analyseras extra noggrant. Systemkontroller, processbeskrivningar och olika koncerninterna direktiv används för att undvika att felaktighet uppstår och för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter skall kunna uppstå.

Med organisation utomlands följer ett behov av att samordna administrativa rutiner och system för att inte kontrollmiljön skall försämrats. Sagax har därför samma system och rutiner på Helsingforskontoret som på Stockholmskontoret. Bägge organisationerna arbetar med samma IT-system, mot samma servrar och kontakterna är täta mellan de två kontoren.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Sagax arbetar med att löpande utveckla systemstödet för verksamheten.

Information och kommunikation

Sagax informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policies och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går årligen igenom regelverket med alla medarbetare. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning.

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

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsavdelningen som ekonomiavdelningen. Avrapportering sker till VD och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionsutskottet skall bolagets revisorer rapportera direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år. Revisorererna skall rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde. Styrelsen protokollför avrapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

Behov av internrevision

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Sagax har en relativt liten organisation där såväl finans-, ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm och Helsingfors. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som

av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

STYRELSEN

Sagax styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2014. Bolagets VD David Mindus är medlem av styrelsen. Styrelsen består av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och VD David Mindus. Göran E Larsson har av årsstämman 2014 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se sidan 74.

STYRELSENS ARBETSROUTINER

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

- Styrelsen har till uppgift att bland annat besluta om förvärv och avyttringar av företag och fastigheter, upptagande av lån och garantier, organisationsfrågor, prognoser samt hel- och delårsrapporter.

- Enligt styrelsens arbetsordning åligger det styrelsens ordförande att se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden.

Ordföranden skall särskilt:

- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
 - Tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget och dess verksamhet samt i övrigt får den utbildning som krävs för att styrelsearbetet skall kunna bedrivas effektivt.
 - Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
 - Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
 - Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
 - Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker genom verkställande direktörens försorg.
 - Kontrollera att styrelsens beslut verkställs effektivt.
 - Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
 - Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
 - Tillse att styrelsens arbete utvärderas en gång om året.
- Styrelsen skall enligt arbetsordningen sammanträda minst fem gånger per kalenderår utöver konstituerande möte och strategidagar. Arbetsordningen behandlar vilka frågor som alltid skall behandlas vid dessa fem möten och vid det konstituerande mötet. Sagax styrelse hade 19 protokollförda möten under 2014 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna

vid mötena under året har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, finansieringsfrågor samt fastställande av prognoser och delårsrapporter. Styrelsen har även informerats om det aktuella affärsläget. Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att särskilt diskutera bolagets finansiella mål och framtida strategier. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandes försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter.

VERKSAMHETSSTYRNING

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

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

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

VALBEREDNING OCH STYRELSEUTSKOTT

Valberedning

På förslag av bolagets valberedning beslutade årsstämman 2014 att uppdraga åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2014 som vardera skall utse en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från

bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot skall inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall enligt stämmobeslutet tillkännages senast sex månader före årsstämman 2015.

Valberedningen som tillkännagavs 24 oktober 2014 har följande sammansättning:

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

Valberedningen har inför årsstämman 2015 haft ett protokollfört sammanträde samt även kommunicerat med varandra via telefon och e-mail.

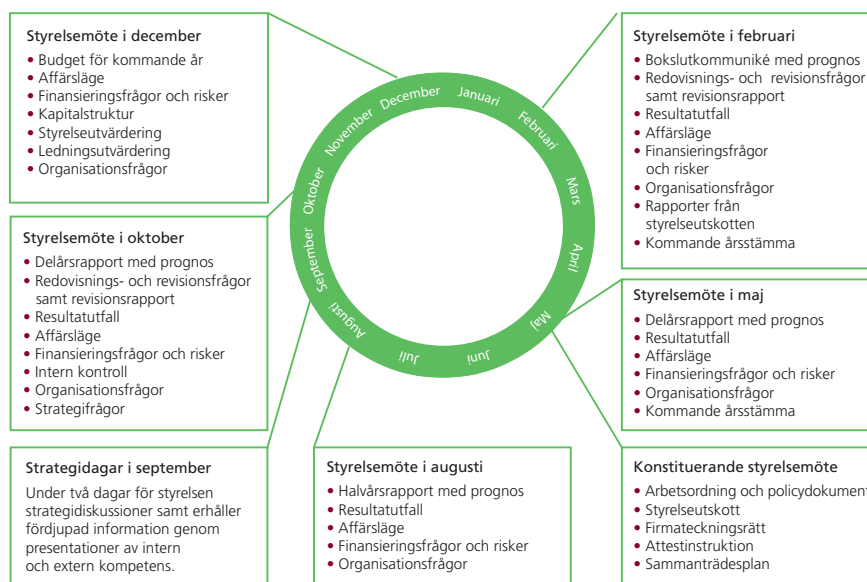
Ersättningsutskott

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemöte den 7 maj 2014 tillsatt ett ersättningsutskott bestående av Göran E Larsson och Staffan Salén. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningsutskottets arbete. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet har haft ett protokollfört sammanträde avseende ersättningar för 2014, samt ett antal avstämningar via telefon och e-mail under året. Utskottets redovisning över dess utvärdering av ledande befattningshavare finns på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 7 maj 2014 och består av Johan Thorell och Göran E Larsson. Revisionsutskottet träffar vanligtvis bolagets revisor vid minst två tillfällen per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionsutskottets arbete. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorns arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning

GRUNDLÄGGANDE STRUKTUR FÖR SAGAX STYRELSEARBETE



utvecklas. Revisionsutskottet har haft två protokollförda sammanträden med revisorn under 2014, samt ett protokollfört sammanträde under 2015. 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 vidareanvänt till styrelsen.

REVISION

Revisorn skall granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorn skall närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorn skall efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorn har även utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för perioden januari-september 2014 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen för perioden. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om ett år.

Årsstämman 2014 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som huvudansvarig påskrivande revisor för tiden fram till årsstämman 2015. Magnus Fredmer har varit revisor i Sagax sedan 2012.

Bolagets revisorer har vid två tillfällen varit närvarande vid styrelsemöten i Sagax under 2014 och vid ett tillfälle 2015.

Revision 2014

Sagax har i revisionsberättelsen för 2014 erhållit en anmärkning avseende för sent inbetalda källskatter och arbetsgivaravgifter. Bakgrunden till detta är att AB Sagax vid ingången av 2014 övergick till månatlig redovisning av mervärdesskatt. Förändringen påverkar även tidpunkten för redovisning och betalning av källskatter och arbetsgivaravgifter, för vilka redovisning och betalning felaktigt skedde vid samma tidpunkt till följd av ett missförstånd. Efter att detta uppdagats har rutinerna förändrats för att undvika framtida liknande missförstånd. Bolaget har inte medvetet undanhållit någon skatt och räntekostnaderna för de försenade inbetalningarna uppgick till 30 tusen kronor.

AKTIEMARKNADSINFORMATION

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

POLICYDOKUMENT

Bolagets styrelse har antagit följande policies: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, utdelningspolicy samt jämställdhetsplan. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till VD-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering, attestinstruktion samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policies skall göras då så erfordras för att tillse att alla policies är aktuella och stödjer verksamheten att uppfylla uppställda syften och mål.

Finanspolicy

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

Informationspolicy

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

Insiderpolicy

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

Utdelningspolicy

Sagax utdelningspolicy syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Styrelsen bedömer det som angeläget att expansionen liksom tidigare kan ske med bibehållen handlingsfrihet och finansiell stabilitet. Styrelsen bedömer det därför vara lämpligt att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, lämpligen uppgår till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

Preferensaktieägare skall enligt Sagax bolagsordning ha förtur till en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie. Preferensutdelningen utbetalas kvartalsvis med 0,50 kronor.

Jämställdhetsplan

Enligt jämställdhetslagen är varje arbetsgivare som sysselsätter tio eller fler arbetstagare skyldig att upprätta en plan för sitt jämställdhetsarbete. Sagax målsättning med framtagna jämställdhetsplan är att kvinnor och män skall ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befordringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE

STYRELSE OCH LEDNING

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Göran E Larsson, Filip Engelbert, Johan Thorell,

Ulrika Werdelin och Johan Cederlund är oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning i förhållande till Sagax, bolagsledningen samt dess huvudägare. David Mindus, som är verkställande direktör i Sagax, innehar mer än 10 % av rösterna och anses därmed som beroende i förhållande till bolaget. Även Staffan Salén representerar mer än 10 % av rösterna och betraktas som beroende i förhållande till bolaget. Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Sagax och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter som legat till grund för att någon av styrelseledamöterna eller personerna i ledningsgruppen valts in i styrelsen eller i bolagets ledning. Några begränsningar föreligger inte i styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas rätt att avyttra sina värdepapper i Sagax. Inget bolag i koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats. Personer i ledningsgruppen har dock rätt till lön under viss tid efter uppsägning från bolagets sida enligt vad som angivits i not 5, sidan 101.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 7 maj 2014 beslutades att styrelsearvodet skall utgå med sammanlagt 1 125 000 kronor, fördelat med 300 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Sagax. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i AB Sagax. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Styrelsearvode till fyra av styrelsens medlemmar har betalats till bolag i enlighet med avtal träffade mellan dem och Sagax, vilket är kostnadsneutralt för Sagax. Styrelseledamöten Ulrika Werdelin har under 2014 erhållit särskilt arvode om totalt 65 000 kronor för konsultuppdrag.

Årsstämman 2014 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

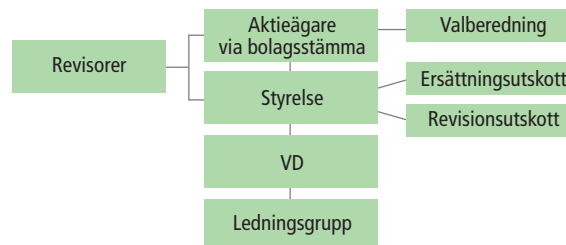
"Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelsens ersättningsutskott och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med övriga ledande befattningshavare i enlighet med nedanstående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

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

aktiekursanknutet incitamentsprogram skall föreslås årsstämman eller inte. Uppsägningslön skall uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag skall ej tillämpas.

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det."

STYRINGSSTRUKTUR



AB Sagax har följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna. För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 5. Styrelsen föreslår årsstämman 2015 att motsvarande riktlinjer även skall gälla framledes.

BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämman den 7 maj 2014

Vid årsstämman den 7 maj 2014 beslutades:

- att fastställa resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition,
- att fastställa styrelsens förslag till utdelning med 0,55 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2013 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes den 12 maj 2014. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier fastställdes måndagen den 30 juni 2014, tisdagen den 30 september 2014, tisdagen den 30 december 2014 och tisdagen den 31 mars 2015.
- att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2013,
- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma,
- om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Göran E Larsson, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Göran E Larsson utsågs till styrelsens ordförande,
- att arvodet skall utgå med 300 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete,
- om principer för utseende av en valberedning inför årsstämman 2014,
- att för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young AB som revisionsbolag, med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor samt Magnus Fredmer,

- om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare,
- om införande av Incitamentsprogram 2014/2017 genom en emission av högst 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2014/2017. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i AB Sagax. Antalet tillkommande stamaktier av serie B kan maximalt uppgå till högst 1 000 000 stycken motsvarande cirka 0,69 % av det totala antalet stamaktier av serie B i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 1 750 000 kronor. Incitamentsprogrammet riktar sig till personer som är eller blir anställda i Sagax eller dess dotterbolag, med undantag för den verkställande direktören,
- om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av AB Sagax aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst 10 % av rösttalet i bolaget, baserat på det sammanlagda rösttalet vid tidpunkten för årsstämman 2014. Årsstämman beslutade även att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken,
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler att bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 % av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet, samt
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsestillfället. Överlåtelse av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och/eller preferensaktier skall även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på Nasdaq Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Inför årsstämman den 7 maj 2015

Inför årsstämman den 7 maj 2015 kl. 17.00 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om:

- utdelning till aktieägarna om 0,80 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B,
- utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2014 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie,
- att AB Sagax fria fond- och vinstmedel, efter avdrag för utdelning balanseras i ny räkning,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier, teckningsoptioner eller konvertibla skuldebrev eller kombination därav till motsvarande maximalt 10 % av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibla skuldebrev eller kombination därav motsvarande maximalt 10 % av utestående röster,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, samt
- incitamentsprogram 2015/2018.

Kallelse till stämman med beslutsförslag finns presenterad på sidan 128.

Valberedningen har beslutat att föreslå årsstämman:

- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma,
- att omvälja samtliga sittande styrelseledamöter. Valberedningen föreslår även omval av sittande styrelseordförande,
- att styrelsearvoden skall utgå under uppdragsåret mellan årsstämmorna 2015 och 2016 med 300 000 kronor till ordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i AB Sagax,
- att för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young AB som revisionsbolag med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor, samt
- att ersättning till bolagets revisorer skall utgå enligt av bolaget godkänd räkning.

Styrelse

GÖRAN E LARSSON

Styrelseledamot sedan 2001 och styrelseordförande sedan 2004. Ledamot av ersättnings- och revisionsutskottet. Född 1943.

Utbildning: Civilingenjör från KTH, Stockholm. Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat Effnetplattformen AB och Habia Cable AB. Senior Adviser i Evli Bank.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verkställande direktör för bland annat Effnet Group AB, Micronic Laser Systems AB, Tidningarnas Telegrambyrå AB, Norstedts Tryckeri AB, Interforward AB, Salén & Wicander Marin AB och Ferag Inc. Tidigare styrelseordförande i bland annat AB Readsoft, Bygg-Oleba Olle Engqvist AB, QlikTech International AB, Tidningstryckarna Aftonbladet/Svenska Dagbladet AB, Sandrew Metronome AB, Standard Radio AB och Stiftelsen Hildur Nordins Minnesfond. Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare. Innehav i AB Sagax: 102 400 A-aktier, 1 024 000 B-aktier och 201 335 preferensaktier.

JOHAN CEDERLUND

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och jur. kand. från Stockholms Universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Bland annat ordförande i industri- och handelsgruppen Lotorp och ordförande och styrelseledamot i andra bolag i Lotorp-koncernen.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare advokat och delägare på Advokatfirman Vinge med inriktning på företagsförvärv, finansiering och aktiemarknad.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Innehav i AB Sagax den 31 december 2014: 77 080 B-aktier.

FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007. Född 1969.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Övriga styrelseuppdrag: Verkställande direktör för Avito AB med styrelseuppdrag i Avitogruppen. Styrelseledamot i Matterhorn Advisors AB och Gornetgrat Capital AB.

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

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare. Innehav i AB Sagax: 122 500 A-aktier och 1 090 892 B-aktier.

DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004. Född 1972.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Hemsö Fastighets AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag.

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare. Innehav i AB Sagax den 31 december 2014: 4 874 677 A-aktier, 38 103 025 B-aktier, 775 preferensaktier, 15 000 aktieterminer A (sälj) och 187 500 aktieterminer B (sälj).

STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av ersättningsutskottet. Född 1967.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i eWork Scandinavia AB och Amapola AB. Styrelseledamot i bland annat Westindia AB, Strand Kapitalförvaltning AB, Landauer Ltd och SNS (Studieförbundet Näringsliv och Samhälle).

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Salénia AB.

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

Beroende i förhållande till huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2014: 2 003 433 A-aktier, 17 535 330 B-aktier, 78 595 preferensaktier, 5 000 aktieterminer A (sälj) och 50 000 aktieterminer B (sälj).

JOHAN THORELL

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av revisionsutskottet. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

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

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare. Innehav i AB Sagax den 31 december 2014: 101 627 A-aktier och 1 016 270 B-aktier.

ULRIKA WERDELIN

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1969.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

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

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

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

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare. Innehav i AB Sagax den 31 december 2014: 24 661 A-aktier och 526 750 B-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2014.



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

Styrelsens ersättningar

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
					Styrelse- möten	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott
Göran E Larsson	Ordförande	2001	Ja	300 000	19 av 19	1 av 1	2 av 2
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	165 000	18 av 19		
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	19 av 19		
Staffan Salén	Ledamot	2004	Nej	165 000	19 av 19	1 av 1	
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	165 000	19 av 19		2 av 2
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	165 000 ²⁾	18 av 19		
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	165 000	19 av 19		

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

2) Ulrika Werdelin har under 2014 härutöver erhållit arvode om 65 000 kronor för konsultuppdrag.

Ersättning till styrelse och VD, se not 5 på sidan 100. [LÄS MER](#)

Företagsledning

DAVID MINDUS

Se sidan 74.

BJÖRN GARAT

Finanschef och vice VD sedan 2012. Född 1975.

Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.

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

Innehav i AB Sagax den 31 december 2014: 40 765 A-aktier, 695 809 B-aktier, 20 000 stamaktieterminer A (köp), 200 000 stamaktieterminer B (köp) och 184 000 teckningsoptioner B-aktier.

JOHAN HEDANDER

Affärsutvecklare på Sagax sedan 2007. Född 1980.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Arbetslivserfarenhet: Investeringsanalys och transaktioner inom fastighetssektorn.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2014: 100 A-aktier, 1 000 B-aktier, 9 739 teckningsoptioner A-aktier och 184 000 teckningsoptioner B-aktier.

PETER LARSEN

Ekonomichef för Sagax sedan 2004. Född 1961.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Arbetslivserfarenhet: Verkställande direktör för HSB Sverige AB och styrelseordförande i bland annat HSB Bank AB, HSB Produktion AB, HSB Fastighets AB, HSB Förvaltning AB och HSB Data AB.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2014: 9 586 A-aktier, 95 860 B-aktier, 6 000 teckningsoptioner A-aktier, 187 300 teckningsoptioner B-aktier och 44 preferensaktier.

URBAN SJÖLUND

Fastighetschef sedan 2015. Född 1962.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

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

Innehav i AB Sagax den 31 december 2014: 8 000 B-aktier.

JAAKKO VEHANEN

Verkställande direktör Sagax Finland Oy sedan 2007.

Född 1976.

Utbildning: Diplomingenjör från Helsingfors Tekniska Högskola.

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

Innehav i AB Sagax den 31 december 2014: 1 200 B-aktier samt 5 461 teckningsoptioner A-aktier, 150 510 teckningsoptioner B-aktier och 37 500 stamaktieterminer B (köp).

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2014. Sagax har incitamentsprogram för alla medarbetare, vilka dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.



Sagax företagsledning består av Jaakko Vehanen, Peter Larsen, David Mindus, Björn Garat, Johan Hedander och Urban Sjölund.

Revisorer

MAGNUS FREDMER

Född 1964.

Revisor i bolaget sedan 2012.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young AB och medlem i FAR

Övriga revisorsuppdrag är bland annat Castellum AB, Heba Fastighets AB, Vasakronan AB, Jernhusen AB, Niam Fonder, Svenska Bostäder AB.

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2014.



Magnus Fredmer

Ersättning till revisorer, se not 6 på sidan 101. [LÄS MER](#)
Revisionsberättelse, se sidan 124.

INSIDERREGISTRERADES TRANSAKTIONER UNDER 2014/2015

Nedan redovisas de transaktioner vilka genomförts under 2014-2015 av i Finansinspektionens insynsregister registrerade styrelsemedlemmar och medarbetare i AB Sagax.

Datum	Namn	Befattning	Transaktion	Värdepapper	Antal
15-03-02	Mundus, David	Styrelseledamot och VD	Försäljning	Aktie B	-300 000
15-02-25	Sjölund, Urban	Fastighetschef	Köp	Aktie B	1 500
15-02-20	Mindus, David	Styrelseledamot och VD	Köp	Aktie A	23 500
15-02-02	Sjölund, Urban	Fastighetschef	Innehavsanmälan	Aktie B	8 000
15-01-09	Mindus, David	Styrelseledamot och VD	Försäljning	Aktie B	-60 000
15-01-09	Mindus, David	Styrelseledamot och VD	Köp	Aktie A	58 450
15-01-05	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie B	-2 000
14-11-06	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-5 673
14-11-05	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-18 190
14-11-04	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-10 000
14-11-03	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-10 842
14-10-31	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-15 496
14-10-31	Essehorn, Susanne	Fastighetschef	Försäljning	Teckningsoption A	-5 000
14-10-31	Essehorn, Susanne	Fastighetschef	Försäljning	Teckningsoption B	-50 000
14-10-31	Essehorn, Susanne	Fastighetschef	Försäljning	Teckningsoption B	-70 000
14-10-31	Essehorn, Susanne	Fastighetschef	Försäljning	Teckningsoption B	-58 600
14-09-23	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-19 021
14-09-19	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-43 530
14-09-19	Cederlund, Johan	Styrelseledamot	Köp	Aktie B	77 080
14-09-05	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-15 143
14-09-04	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-50 000
14-09-03	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-33 763
14-09-02	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-6 414
14-09-01	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-28 662
14-08-29	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-11 685
14-08-29	Engelbert, Filip	Styrelseledamot	Köp	Aktie B	145 892
14-08-28	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-3 753
14-07-17	Mindus, David	Styrelseledamot och VD	Köp	Aktie A	14 450
14-06-25	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-5 000
14-06-25	Mindus, David	Styrelseledamot och VD	Köp	Aktie A	4 500
14-06-24	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-10 667
14-06-23	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-15 109
14-06-17	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-25 443
14-06-16	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-4 400
14-06-16	Dahlberg, Mikael	Koncerncontroller	Köp	Aktie B	8 300
14-06-13	Larsen, Peter	Ekonomichef	Försäljning	Teckningsoption A	-4 300
14-06-13	Larsen, Peter	Ekonomichef	Försäljning	Teckningsoption B	-43 000
14-06-13	Larsen, Peter	Ekonomichef	Köp	Teckningsoption B	57 300
14-06-13	Dahlberg, Mikael	Koncerncontroller	Försäljning	Teckningsoption A	-2 950
14-06-13	Dahlberg, Mikael	Koncerncontroller	Försäljning	Teckningsoption B	-29 500
14-06-13	Dahlberg, Mikael	Koncerncontroller	Köp	Teckningsoption B	29 700

Datum	Namn	Befattning	Transaktion	Värdepapper	Antal
14-06-13	Essehorn, Susanne	Fastighetschef	Försäljning	Teckningsoption A	-5 000
14-06-13	Essehorn, Susanne	Fastighetschef	Försäljning	Teckningsoption B	-50 000
14-06-13	Essehorn, Susanne	Fastighetschef	Köp	Teckningsoption B	58 600
14-06-13	Garat, Björn	Vice VD	Köp	Teckningsoption B	76 200
14-06-11	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-26 719
14-06-10	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-13 411
14-06-09	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-5 000
14-06-04	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-1 627
14-06-03	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-40 122
14-06-02	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-13 233
14-06-02	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-3 666
14-06-02	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-13 121
14-06-02	Mindus, David	Styrelseledamot och VD	Aktietermin	Aktie A	-15 000
14-06-02	Mindus, David	Styrelseledamot och VD	Aktietermin	Aktie B	-150 000
14-06-02	Garat, Björn	Vice VD	Aktietermin	Aktie A	15 000
14-06-02	Garat, Björn	Vice VD	Aktietermin	Aktie B	150 000
14-06-01	Mindus, David	Styrelseledamot och VD	Terminslösen	Aktietermin A	-15 000
14-06-01	Mindus, David	Styrelseledamot och VD	Terminslösen	Aktietermin B	-150 000
14-06-01	Garat, Björn	Vice VD	Terminslösen	Aktietermin A	-20 000
14-06-01	Garat, Björn	Vice VD	Terminslösen	Aktietermin B	-200 000
14-05-30	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-3 572
14-05-28	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-2 212
14-05-27	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Köp	Aktie A	5 000
14-05-27	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Köp	Aktie B	50 000
14-05-27	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Terminslösen	Aktie A	-5 000
14-05-27	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Terminslösen	Aktie B	-50 000
14-05-27	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Terminslösen	Aktietermin A	-5 000
14-05-27	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Terminslösen	Aktietermin B	-50 000
14-05-27	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie A	-5 000
14-05-27	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie B	-50 000
14-05-27	Dahlberg, Mikael	Koncerncontroller	Köp	Aktie B	100
14-05-27	Garat, Björn	Vice VD	Aktietermin	Aktie A	5 000
14-05-27	Garat, Björn	Vice VD	Aktietermin	Aktie B	50 000
14-05-15	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-5 000
14-05-14	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-5 794
14-05-12	Engelbert, Filip	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie A	-17 000
14-05-12	Engelbert, Filip	Styrelseledamot	Köp	Aktie A	17 000
14-04-04	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-134
14-04-03	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-3 810
14-04-02	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-2 700
14-04-01	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie PR	-27 087

Flerårsöversikt

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2014	2013	2012	2011	2010
Hysesintäkter	1 093	919	824	783	644
Övriga intäkter	2	9	2	2	24
Drift- och underhållskostnader	-94	-76	-66	-62	-55
Tomträttsavgäld	-14	-13	-13	-13	-12
Fastighetsskatt	-30	-25	-20	-20	-17
Fastighetsadministration	-22	-17	-18	-16	-11
Driftnetto	935	796	709	673	573
Central administration	-47	-42	-38	-34	-30
Resultat från joint ventures	145	140	33	-48	35
– varav förvaltningsresultat	178	79	43	24	19
– varav värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument	20	70	-1	85	30
– varav skatt	-53	-9	-9	12	-13
Finansiella intäkter	4	1	7	3	3
Finansiella kostnader	-366	-313	-303	-288	-239
Resultat inklusive resultat i joint ventures	671	583	408	306	341
– varav Förvaltningsresultat	703	521	418	378	325
Realiserade värdeförändringar:					
Fastigheter	5	-4	1	-6	1
Finansiella instrument	1	-4	–	13	-2
Fordringar/andelar i joint ventures	–	16	–	–	23
Orealiserade värdeförändringar:					
Fastigheter	436	136	134	129	175
Finansiella instrument	-260	201	-70	-263	78
Lån i utländsk valuta	–	–	–	–	34
Resultat före skatt	853	928	473	180	651
Uppskjuten skatt	-95	-146	-107	-44	-152
Aktuell skatt	-11	-5	6	-14	-7
Årets resultat	747	777	372	122	492
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	122	55	-27	-7	-21
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	8	–	–	–	–
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	-40	–	–	–	–
Totalresultat för året	837	832	345	115	471

Rapport över finansiell ställning, koncernen i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Förvaltningsfastigheter	13 387	10 790	9 361	8 925	7 496
Aktier i joint ventures	796	669	245	0	6
Fordringar på joint ventures	–	–	17	220	269
Övriga anläggningstillgångar	10	11	17	18	57
Summa anläggningstillgångar	14 193	11 470	9 640	9 163	7 828
Kassa och bank	67	128	379	343	394
Börsnoterade aktier	–	–	–	–	126
Övriga tillgångar	121	85	68	69	61
Summa omsättningstillgångar	188	213	448	412	581
Summa tillgångar	14 381	11 683	10 088	9 575	8 410
Eget kapital	4 544	3 723	2 794	2 223	2 206
Långfristiga räntebärande skulder	8 332	6 822	6 019	6 230	5 272
Uppskjuten skatteskuld	434	336	187	89	82
Övriga långfristiga skulder	560	320	523	456	232
Summa långfristiga skulder	9 326	7 478	6 730	6 775	5 586
Kortfristiga räntebärande skulder	140	163	189	257	354
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	–	–	44	56	–
Övriga kortfristiga skulder	371	319	331	264	265
Summa kortfristiga skulder	511	482	564	577	618
Summa skulder	9 837	7 960	7 294	7 352	6 204
Summa eget kapital och skulder	14 381	11 683	10 088	9 575	8 410

Nyckeltal och data per aktie 31 december 2014

	2014	2013	2012	2011	2010
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	7,6	7,7	7,8	7,7	8,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	93	95	97	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	92	93	93	94
Hysesduration, år	8,2	8,0	8,4	7,9	8,6
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 634	1 336	1 159	1 144	1 024
Antal fastigheter	184	141	134	136	129
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	18	24	15	6	27
Genomsnittlig ränta, %	4,1	4,4	4,6	4,5	4,3
Genomsnittlig räntebindningstid inkl. derivat, år	3,0	3,7	5,2	4,3	4,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,2	3,5	4,3	2,9	3,4
Soliditet, %	32	32	28	23	26
Belåningsgrad, %	59	60	62	68	67
Nettoskuld/Fastigheternas marknadsvärde, %	63	64	63	69	70
Räntetäckningsgrad, gånger	2,6	2,4	2,2	2,2	2,3
Övriga nyckeltal					
Antal anställda vid periodens slut	29	29	27	27	19
Data per stamaktie ¹⁾					
Börskurs vid periodens utgång, kr	44,00 ²⁾	24,20 ²⁾	17,14	15,00	15,45
Eget kapital per aktie, kr	17,49	13,41	8,09	6,99	7,14
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	17,44	13,40	8,09	6,99	6,92
Resultat per aktie, kr	4,02	4,40	1,84	0,32	3,12
Resultat per aktie efter utspädning, kr	4,01	4,40	1,84	0,32	2,90
Förvaltningsresultat, kr	3,74	2,74	2,15	2,07	1,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	3,73	2,73	2,15	2,06	1,74
Kassaflöde per aktie, kr	3,00	2,12	1,79	1,88	1,74
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	2,99	2,12	1,79	1,87	1,62
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	158,3	158,3	147,6	147,6	141,9
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,7	158,4	147,6	147,6	146,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	158,3	153,9	147,6	146,8	134,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	158,6	154,0	147,6	147,4	144,1
Utdelning per aktie, kr (2014 föreslagen)	0,80	0,55	0,43	0,36	0,27
Data per preferensaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	36,00	31,50	29,60	26,50	26,30
Eget kapital per aktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kassaflöde per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	55,5	50,0	50,0	37,3	37,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	52,2	50,0	37,8	37,3	32,9
Utdelning per aktie, kr (2014 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11. Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie. Fondemissionen registrerades 4 april 2013.

2) Avser börskursen för B-aktien.

Händelser efter årets utgång

Den 12 januari 2015 pressmeddelades att Sagax förvärvat och tillträtt en industrifastighet i Paris för 6,0 MEUR. Fastigheten är belägen i ett etablerat industriområde cirka 22 kilometer norr om centrala Paris och bebyggd med 13 500 kvadratmeter industrilokaler med tillhörande lager. Byggnaderna uppfördes 1997-1998. Fastigheten är uthyrd i sin helhet på ett tolvårigt kallhyresavtal säkerställt med en bankgaranti om sex årshyror. Direktavkastningen beräknas överstiga 8,5 %.

Den 20 januari 2015 pressmeddelades att Sagax styrelse upprättat ett prospekt avseende inregistrering av obligationer för handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm AB samt lämnat in ansökan om att inregistrera dessa obligationer för handel. Prospektet och ansökan avser den emission om 100 miljoner kronor under Obligationslån 2013/2018 som Sagax offentliggjorde den 5 december 2014. Obligationslånet uppgår därmed till totalt 600 miljoner kronor. Första dag för handel med obligationerna beräknades till den 21 januari 2015.

Den 20 februari 2015 pressmeddelades att AB Sagax styrelse fattat beslut om en riktad nyemission om totalt 2 750 000 preferensaktier med stöd av bemyndigande från årsstämman 2014. Syftet är att skapa ytterligare finansiell kapacitet för fortsatt expansion genom kompletteringsförvärv av fastigheter och investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Teckningskursen uppgår till 36,55 kronor per aktie vilket motsvarar en rabatt om 2,5 procent jämfört med den volymvägda genomsnittliga betalkursen för de senaste tio handelsdagarna. Styrelsen har bedömt att teckningskursen är marknadsmässig och att ett ökat institutionellt ägande är värdefullt. Det totala emissionsbeloppet uppgår till 100 512 500 kronor. Antal preferensaktier i AB Sagax efter emissionen uppgår till 58 250 000.

Den 25 mars 2015 pressmeddelades att Sagax förvärvat en fastighet i Helsingforsområdet för motsvarande 106 miljoner

kronor. Fastigheten är belägen i Vanda, 20 minuter norr om centrala Helsingfors och 10 minuter från Helsingfors flygplats. Fastigheten omfattar 20 000 kvadratmeter friköpt mark med skyltläge mot motorväg E75. Fastigheten är bebyggd med 5 200 kvadratmeter kontors- och verksamhetslokaler. Lokaler är nybyggda och kommer att slutbesiktigas i maj innevarande år. Samtliga lokaler kommer att hyras på ett långsiktigt kallhyresavtal. Hyresgästen är ett världsledande industriföretag med en omsättning om cirka 30 miljarder kronor. Tillträde kommer att ske under andra kvartalet 2015. Därutöver informerades om att Sagax genomfört ett kompletteringsförvärv av en mindre industrifastighet i Vanda. Investeringen uppgick till motsvarande 12 miljoner kronor.

Den 27 mars 2015 pressmeddelades att prospekt med anledning av upptagande av preferensaktier till handel på Nasdaq Stockholm godkänts och registrerats hos Finansinspektionen. Prospektet upprättades med anledning av den riktade preferensaktieemission som offentliggjordes den 20 februari 2015. De nya aktierna förväntades upptagas till handel den 31 mars 2015.

Den 27 mars 2015 pressmeddelades att Sagax tillsammans med sitt intresseföretag Söderport Fastigheter AB avtalat om förvärv av en portfölj omfattande 29 fastigheter från Kungälv. Investeringen uppgår till sammanlagt 536 miljoner kronor varav 157 miljoner kronor avser Sagax direkta förvärv och 379 miljoner kronor avser förvärvet som genomförs via Söderport. Fastighetsportföljen omfattar sammanlagt 158 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och består huvudsakligen av lokaler för produktion och lager. Uthyrningsgraden uppgår till 95 %. Den genomsnittliga återstående löptiden för de befintliga hyresavtalen uppgår till 6,2 år. Tillträde sker under andra kvartalet 2015.

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 11 (77) miljoner kronor. Omsättningen som i huvudsak utgörs av administrativa arvoden från dotterföretag och joint ventures uppgick till 45 (41) miljoner kronor.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 951 (2 961) miljoner kronor varav likvida medel utgjorde 2 (10) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier och andelar i dotterföretag eller joint ventures samt fordringar på koncernföretag.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -116 (-52) miljoner kronor. 681 (627) miljoner kronor investerades netto under 2014, främst i form av aktieförvärv samt utlåning till koncernföretag i samband med fastighetsinvesteringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 804 (597) miljoner kronor under året, huvudsakligen i form av upptagande av obligationslån denominerade i svenska kronor och euro. Moderbolagets kassaflödesanalys presenteras på sidan 92.

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	Not	2014	2013
Hysesintäkter	2	1 093	919
Övriga intäkter		2	9
Driftskostnader	4	-72	-62
Underhållskostnader	4	-22	-14
Tomträttsavgäld	4, 9	-14	-13
Fastighetsskatt	4	-30	-25
Fastighetsadministration	4	-22	-17
Driftnetto	3	935	796
Central administration	5, 6, 21	-47	-42
Resultat från joint ventures	10	145	140
– varav förvaltningsresultat		178	79
– varav värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument		20	70
– varav skatt		-53	-9
Finansiella intäkter	7	4	1
Finansiella kostnader	8	-366	-313
Resultat inklusive resultat i joint ventures		671	583
– varav Förvaltningsresultat	3	703	521
Värdeförändringar:			
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		5	-4
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13, 29	436	136
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	1	-4
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 29	-260	201
Andelar i joint ventures, realiserade		-	16
Resultat före skatt		853	928
Uppskjuten skatt	12	-95	-146
Aktuell skatt	12	-11	-5
Årets resultat¹⁾	3	747	777
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		122	55
Andel övrigt totalresultat för joint ventures		8	-
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet		-40	-
Totalresultat för året¹⁾		837	832
Resultat per stamaktie, kr	28	4,02	4,40
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	28	4,01	4,40
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner		158,3	153,9
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner		158,6	154,0

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

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 1 093 (919) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv, intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresintäkter i Finland.

Övriga intäkter om 2 (9) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från hyresgäster som medgivits förtida avflyttning under året.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 94 (76) miljoner kronor. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 44 (38) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 22 (17) miljoner kronor. De ökade fastighetskostnaderna förklaras främst av fastighetsförvärv under 2014.

CENTRAL ADMINISTRATION

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. I kostnader för central administration ingår även del av kostnader för anställda i Helsingfors samt Paris. Kostnaderna uppgick till 47 (42) miljoner kronor. Kostnadsökningen är hänförlig till större organisation samt generellt högre kostnader. De centrala administrationskostnaderna motsvarade 0,4 % (0,4 %) av fastigheternas marknadsvärde.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

Förvaltningsresultat från joint ventures uppgick till 178 (79) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för Söderport och Hemsö. Resultat från joint ventures inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 145 (140) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 178 (79) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -226 (68) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 246 (2) miljoner kronor. Se även not 23-24.

Uppskjuten skattekostnad för joint ventures uppgick till 53 (9) miljoner kronor och avser Sagax andel av bolagens skattekostnader.

FINANSIELLA INTÄKTER

Sagax finansiella intäkter uppgick till 4 (1) miljoner kronor och bestod främst ränteintäkter från joint ventures samt realiserade valutakursvinster.

FINANSIELLA KOSTNADER

Sagax finansiella kostnader uppgick till 366 (313) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 december till 4,1 % (4,4 %). De räntebärande skulderna har under 2014 till följd av finansiering av fastighetsförvärv ökat till 8 525 (7 032) miljoner kronor, vilket även förklarar ökningen av de finansiella kostnaderna. Under de senaste åren har dock belåningsgraden sjunkit samtidigt som räntetäckningsgraden stigit, vilket medfört att de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter. För mer information om Sagax finansiering, se not 17.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 35 % till 703 (521) miljoner kronor varav 178 (79) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsinvesteringar samt förbättrat resultat från intresseföretag. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 37 % till 3,73 (2,73) kronor.

Fastigheterna omvärderades med 687 (134) miljoner kronor, varav 246 (2) miljoner kronor till följd av omvärderingar i intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -259 (197) miljoner kronor, varav -260 (201) miljoner kronor avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat och 1 (-4) miljoner kronor avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Därutöver har resultatet påverkats med -226 (68) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures. Omvärderingarna har främst skett till följd av att långa marknadsräntor fallit.

Årets resultat efter skatt uppgick till 747 (777) miljoner kronor.

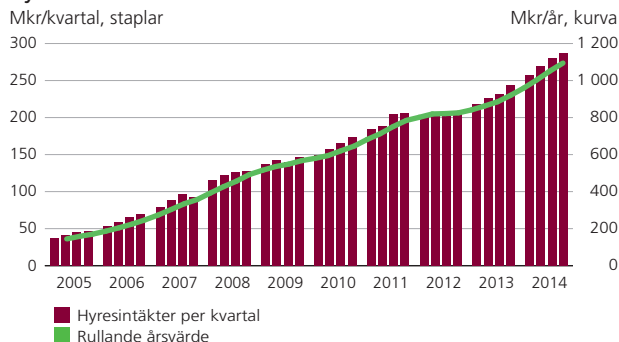
SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 11 (5) miljoner kronor främst för verksamheterna utomlands.

Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 95 (146) miljoner kronor och har beräknats med respektive lands skattesats för 2015.

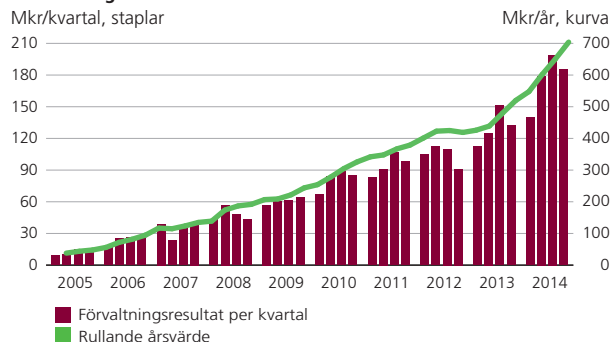
Hyresintäkter

Mkr/kvartal, staplar



Förvaltningsresultat

Mkr/kvartal, staplar



Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2014	31 december 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	13 387	10 790
Uppskjuten skattefordran	14	1	2
Materiella anläggningstillgångar	21	1	2
Andelar i joint ventures	23	796	669
Finansiella fordringar	15	8	7
Summa anläggningstillgångar		14 193	11 470
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		1	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	79	71
Fordringar på joint ventures	24	2	–
Övriga fordringar		14	6
Finansiella placeringar		25	4
Kassa och bank	31	67	128
Summa omsättningstillgångar		188	213
SUMMA TILLGÅNGAR		14 381	11 683
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		376	366
Övrigt tillskjutet kapital		1 605	1 429
Reserver omräkningsdifferenser		93	3
Balanserad vinst inklusive årets resultat		2 470	1 925
Summa eget kapital		4 544	3 723
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	8 332	6 822
Uppskjuten skatteskuld	14	434	336
Finansiella derivat	18	551	316
Övriga långfristiga skulder	19	9	3
Summa långfristiga skulder		9 325	7 478
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	140	163
Leverantörsskulder		19	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	254	227
Övriga skulder		99	81
Summa kortfristiga skulder		511	482
Summa skulder		9 837	7 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 381	11 683
Ställda säkerheter	30	11 437	9 741
Eventualförpliktelser	30	Inga	Inga

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2014 omfattade fastighetsbeståndet 184 (141) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 634 000 (1 336 000) kvadratmeter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till 441 (132) miljoner kronor varav 436 (136) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut, förutom en fastighet i Paris som förvärvades vid årsskiftet och som har värderats till anskaffningsvärde. Förändringen av fastigheternas redovisade värde förklaras i not 13.

Andelar i joint ventures om 796 (669) miljoner kronor består av aktier i Hemsö Intressenter AB och Söderport Holding AB. I enlighet med kapitalandelsmetoden bokförs kapitaltillskott, resultatandelar samt erhållna utdelningar mot denna balanspost.

Avsikten med redovisning av uppskjuten skatt är att beakta eventuella skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Skatten kommenteras i not 12 och not 14. Skulden nettoredovisas per land varför Sagax redovisar en uppskjuten skattefordran om 1 (2) miljoner kronor och en uppskjuten skatteskuld om 434 (336) miljoner kronor i balansräkningen. Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 359 (155) miljoner kronor vid årets slut.

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 79 (71) miljoner kronor består främst av periodiserade upplåningskostnader samt periodiserade hyresrabatter och förmedlingsrabatter.

Kassa och bank uppgick till 67 (128) miljoner kronor vid årsskiftet. Utöver dessa medel hade Sagax totalt 463 (644) miljoner kronor i outnyttjade lånelöften vid årsskiftet.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital har under 2015 ökat med 837 miljoner kronor till följd av genererat totalresultat och med 187 miljoner kronor till följd nyemission av preferensaktier. Under året har utdelning till aktieägare minskat det egna kapitalet med 194 miljoner kronor. Det egna kapitalets förändring redovisas på sidan 89.

Långfristiga skulder

Koncernens räntebärande skulder beskrivs i not 17. De räntebärande skulderna har ökat med 227 (71) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Sagax räntederivat består endast av räntetak och nominella ränteswappar. Undervärdet på derivaten har ökat till följd av lägre långa marknadsräntor samtidigt som ett år förlöpt och tidsvärdet i derivaten därför minskat. Derivaten har omvärderats med -260 (201) miljoner kronor under året. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -551 (-316) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivatens bruttoredovisas i balansräkningen med en skuld om 551 (316) miljoner kronor. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 140 (163) miljoner kronor. Under 2015 beräknas 108 miljoner kronor amorteras i enlighet med avtalade amorteringsplaner. Utnyttjad checkräkning uppgick till 32 miljoner kronor vid årsskiftet.

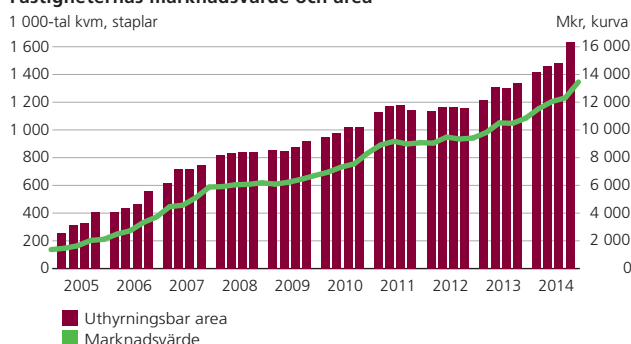
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter bestod vid årsskiftet främst av upplupna räntekostnader samt förutbetalda hyresintäkter.

KASSAFLÖDE

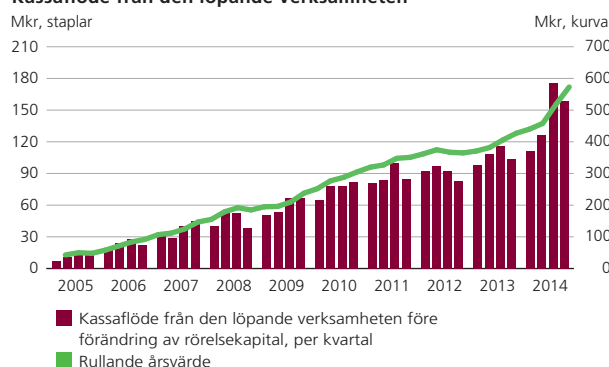
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 585 (426) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att kassaflöde från joint ventures under 2014 återinvesterats i dessa verksamheter.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 40 (-14) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 924 (-1 420) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 236 (756) miljoner kronor under året varav 1 265 miljoner kronor netto till följd av refinansiering av fastighetsförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Sammantaget har likvida medel förändrats med -61 (-252) miljoner kronor under 2014, se kassaflödesanalys på sidan 88.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Kassaflöde från den löpande verksamheten



Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2014	2013
Resultat före skatt		853	928
Värdeförändringar på finansiella instrument		259	-197
Värdeförändringar på fastigheter		-441	-132
Resultat från ägande av joint ventures		-145	-156
Utdelning från joint ventures		75	-
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-11	-11
Betald skatt		-4	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		585	426
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-1	-
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		41	-14
Kassaflöde från den löpande verksamheten		625	412
Förvärv av fastigheter		-1 713	-1 122
Försäljning av fastigheter		100	94
Investeringar i befintliga fastigheter		-240	-141
Förvärv av aktier		-21	-4
Försäljning av andelar i joint ventures		-	40
Kapitaltillskott till joint ventures		-49	-285
Utlåning till joint ventures		-425	-
Återbetalning från joint ventures		425	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 924	-1 420
Emission av stamaktier		-	285
Emission av preferensaktier		186	-
Utbetald utdelning till aktieägare		-192	-163
Återköp av egna aktier		-	-24
Upptagna lån		2 397	1 597
Amorterade lån		-1 132	-933
Lösen finansiella derivat		-22	-4
Minskning av övriga långfristiga skulder		-	-2
Ökning av övriga långfristiga skulder		6	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 236	756
Årets kassaflöde		-63	-252
Kursdifferens i likvida medel		2	-
Likvida medel vid årets ingång		128	379
Likvida medel vid årets utgång		67	128

Förändringar av eget kapital, koncernen

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräk- ningsdifferenser	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2012	317	1 194	-52	1 335	2 794
Nedsättning av aktiekapital	-206	206	-	-	-
Fondemission av B-aktier	235	-235	-	-	-
Nyemission av B-aktier	20	265	-	-	285
Transaktionskostnader	-	-1	-	-	-1
Aktieutdelning	-	-	-	-163	-163
Återköp av egna aktier	-	-	-	-24	-24
Totalresultat januari-december 2013	-	-	55	777	832
Eget kapital 31 december 2013	366	1 429	3	1 925	3 723
Nyemission av preferensaktier	10	177	-	-	187
Transaktionskostnader	-	-1	-	-	-1
Aktieutdelning	-	-	-	-194	-194
Incitamentsprogram 2014-2017	-	-	-	-1	-1
Inlösen incitamentsprogram 2011-2014	-	-	-	-7	-7
Totalresultat januari-december 2014	-	-	90	747	837
Eget kapital 31 december 2014¹⁾	376	1 605	93	2 470	4 544

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2014	2013
Nettoomsättning	27	45	41
Administrationskostnader	5, 6, 21	-53	-50
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-8	-9
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-1	-2
Resultat från andelar i joint ventures	10	12	17
Finansiella intäkter	7	236	174
Finansiella kostnader	8	-190	-89
Resultat före bokslutsdispositioner		49	91
Lämnade koncernbidrag		-38	-
Resultat före skatt		11	91
Skatt på årets resultat	12	-	-14
Årets resultat		11	77

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2014	2013
Årets resultat	11	77
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	11	77

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2014	31 december 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	21	1	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	982	583
Aktier i joint ventures	23	285	285
Fordringar på koncernföretag	25	1 078	1 114
Finansiella fordringar	15	4	2
Summa anläggningstillgångar		2 350	1 987
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	25	1 578	951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	19	13
Övriga fordringar		1	1
Kassa och bank	31	2	10
Summa omsättningstillgångar		1 601	974
SUMMA TILLGÅNGAR		3 951	2 961
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	28		
Aktiekapital		376	366
Reservfond		121	121
Summa bundet eget kapital		497	487
Fritt eget kapital			
Återköpta aktier		-24	-24
Överkursfond		1 209	1 155
Balanserad vinst		-	-
Årets resultat		11	77
Summa eget kapital		1 693	1 695
Summa fritt eget kapital		1 196	1 208
Skulder			
Räntebärande skulder	17	1 958	1 100
Skulder till koncernföretag	26	190	50
Uppskjuten skatteskuld		2	2
Leverantörsskulder		-	1
Övriga skulder		55	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	53	61
Summa skulder		2 258	1 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 951	2 961
Ställda säkerheter	30	772	799
Ansvarsförbindelser	30	6 574	5 935

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2014	2013
Resultat före skatt		11	91
Ej kassaflödespåverkande poster			
Koncerninterna ränteintäkter		-155	-118
Koncerninterna räntekostnader		11	1
Bokslutsdispositioner		38	-
Orealiserade valutakursdifferenser		-27	-31
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		6	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-116	-52
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-9	-9
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		-6	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-131	-47
Andelar i koncernföretag		-398	1
Kapitaltilskott till joint ventures		-	-285
Fordringar på koncernföretag		-282	-365
Fordringar på joint ventures		-	17
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-1	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar		-	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-681	-627
Emission av stamaktier		-	285
Emission av preferensaktier		186	-
Återköp av egna aktier		-	-24
Utbetald utdelning till aktieägare		-192	-163
Incitamentsprogram		-8	-
Upptagna lån		1 068	887
Amorterade lån		-250	-387
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		804	597
Årets kassaflöde		-8	-77
Likvida medel vid årets ingång		10	87
Likvida medel vid årets utgång		2	10

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not 28	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2012		317	121	1 084	1 522
Nedsättning aktiekapital		– 206	–	206	–
Fondemission		235	–	–235	–
Nyemitterade B-aktier		20	–	265	285
Transaktionskostnader		–	–	–1	–1
Aktieutdelning		–	–	–163	–163
Återköp egna aktier		–	–	–24	–24
Årets resultat 2013		–	–	77	77
Eget kapital 31 december 2013		366	121	1 208	1 695
Nyemitterade preferensaktier		10	–	177	187
Transaktionskostnader		–	–	–1	–1
Aktieutdelning		–	–	–194	–194
Incitamentsprogram 2014-2017		–	–	–1	–1
Inlösen incitamentsprogram 2011-2014		–	–	–7	–7
Årets resultat 2014		–	–	11	11
Eget kapital 31 december 2014		376	121	1 196	1 693

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2014 har godkänts av styrelsen för publicering den 16 april 2015. Bokslutskommuniké presenterades den 13 februari 2015. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Stockholm, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 7 maj 2015.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernen

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Sagax betraktar, i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser, euron som funktionell valuta för verksamheterna i Finland, Tyskland och i Frankrike. För verksamheten i Danmark betraktas den danska kronan som funktionell valuta. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkt- och kostnadsposter räknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och som förändring av reserver i koncernens eget kapital.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde.

Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen. AB Sagax har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna som har gemensamt bestämmande inflytande har rätt till nettotillgångarna. Intressebolag är bolag över vilka ägarbolaget har ett betydande inflytande och som vare sig är dotterbolag eller andelar av ett joint venture. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelar i ett bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med ägarbolagets andel av förändringen i investeringsobjektets nettotillgångar. Ägarbolagets resultat inne-

fattar ägarbolagets andel av resultatet i investeringsobjektet. Till följd av negativa resultatandelar kan det bokförda värdet på andelarna komma att skrivas ner till noll med denna princip. Eventuell ytterligare negativ resultatandel redovisas mot eventuella kapitalfordringar på det berörda företaget.

När Sagax förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) eller ett rörelseförvärv (Business Combination). Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning, affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett bolag vars enda tillgångar är fastigheter, är att betrakta som ett tillgångsförvärv varvid endast avtalad uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet, redovisas. Alla koncernens bolagsförvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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.

ALLMÄNT

Alla belopp är i miljoner kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

IFRS och god redovisningssed kräver att Sagax gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för i not 32.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Vär-

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

deringarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag med undantag för de tyska fastigheterna som värderas externt halvårsvis på grund av kostnadsskäl. Per 31 december 2014 har den fastighet i Paris som förvärvades den 23 december 2014 värderats internt av Sagax till ett marknadsvärde i enlighet med anskaffningsvärdet. De värderingar och bedömningar som gjorts beskrivs särskilt nedan under avsnittet Förvaltningsfastigheter i not 13.

Externa värderingar av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för orealiserade värdeförändringar, vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning.

En väsentlig bedömningsfråga är även hur uppskjuten skatt skall behandlas i koncernredovisningen, se avsnittet om skatter i denna not. Även klassificering av eget kapitalinstrument som Sagax preferensaktier i enlighet med IAS 32 är en väsentlig bedömning som styrelsen har gjort.

ÄNDRADE REDOVISNINGSGREGLER, IFRS

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

Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2014

IFRS 11 Samarbetsarrangemang anger principer för finansiell rapportering av deltagarna i så kallade samarbetsarrangemang, där två eller fler parter har ett gemensamt bestämmande inflytande. Sagax innehav i intresseföretag klassificeras som följd av detta sedan 1 januari som joint ventures. Dessa skall redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket är i enlighet med Sagax tidigare redovisning av intresseföretag med undantag av att skatt hänförlig till joint ventures ingår i resultat i joint ventures. Tidigare redovisades de i resultatposten uppskjuten skatt. Tidigare år har omräknats i enlighet med detta.

IFRS 10 Koncernredovisning ersätter större delen av IAS 27. Reglerna hur koncernredovisning skall upprättas har inte förändrats men däremot tillvägagångssättet för att avgöra om bestämmande inflytande föreligger och konsolidering därmed skall ske av ett företag.

IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag har medfört nya upplysningskrav om dotterföretag, joint ventures och intresseföretag.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar efter 2014

IFRIC 21 Avgifter godkändes av EU under 2014 med första tillämpning för räkenskapsår som inleds 17 juni 2014 eller senare. Sagax förtidstillämpar IFRIC 21 2014. Tolkningen innebär att vissa skatter och avgifter som statliga eller motsvarande organ påför företag skall skuldföras. För Sagax innebär det att fastighetsskatter baserade på ägandet 1 januari måste skuldföras löpande under året. Motsvarande belopp redovisas som en förutbetalad kostnad bland tillgångarna i balansräkningen. Vid årsskiftet påverkas inte balansräkningen.

IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument samt säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk från 1 januari 2018 med tidigare tillämpning tillåten. Sagax har ännu inte utrett den fullständiga påverkan av den nya standarden.

IFRS 15 Intäkter från kontrakt är ett nytt ramverk för redovisning av intäkter med obligatorisk ikraftträdande 1 januari 2017.

Den nya standarden omfattar inte hyresintäkter och förväntas därför inte ha någon större inverkan på Sagax redovisning.

Förändringar i svenska regelverk

RFR 2 Redovisning för juridiska personer har uppdaterats under 2014. Bland annat har upplysningskrav angående borgensåtaganden och liknade åtaganden tillkommit.

KLASSIFICERING

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

RAPPORTERING FÖR SEGMENT

Företagets interna rapporteringsrutiner är främst baserat på den geografiska uppdelningen av marknaden vilken speglar bedömda marknadsrisker. Segmentsindelningen motsvarar koncernens interna rapporteringsstruktur.

INTÄKTER

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

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

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

KOSTNADER

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av börsnotering. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration. Även del av kostnader för Sagax kontor i Helsingfors respektive Paris rubriceras som centrala administrationskostnader.

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

FINANSIELLA KOSTNADER

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

PENSIONER

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

För verksamheterna i Finland och Frankrike betalar Sagax lagstadgade pensionspremier. Inga ytterligare betalningar sker avseende medarbetarnas pensionsförmåner. Det finns inga åtaganden efter avslutad anställning.

EGET KAPITAL

Återköp av egna aktier

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att bolagsstämman fattat beslut om utdelning. Eventuella av Sagax erhållna anteciperade utdelningar redovisas som finansiell intäkt.

Resultat per stamaktie

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

Incitamentsprogram

Inbetalningar av optionspremier i samband med incitamentsprogram redovisas som ökning av eget kapital i koncernen. Löneutbetalningar hänförliga till incitamentsprogram redovisas i koncernen som minskning av eget kapital och i moderbolaget som centrala administrationskostnader. Eventuell inlösen av utestående optionsprogram regleras direkt mot eget kapital.

KASSAFLÖDE

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sagax fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2014 med undantag av den fastighet i Paris som förvärvades den 23 december 2014 vilken värderats internt av Sagax i enlighet med anskaffningsvärdet. Fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning värderas enligt Sagax redovisningsprinciper till avtalat värde. Per 31 december 2014 fanns inga sådana avtalade försäljningar.

Värderingar under 2014 har för Sverige utförts av Savills Sweden, värderingar i Finland har utförts av Peltola & Co, värderingar i Danmark har utförts av DTZ Egeskov och värderingar i Tyskland av Savills Immobilien Beratungs. Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i Svenskt Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning eller motsvarande avseende fastigheter utomlands. Varje värderingsobjekt har värderats separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av som auktoriserats av ASPECT (Association for Surveying, Property Evaluation and valuation, Competence development and Transaction). Motsvarande gäller för Sagax fastigheter utomlands.

En tillgångs 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. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Kassaflödeskalkylerna baserades 31 december på ett inflationsantagande om 0 % första året och 2 % per år under återstoden av kalkylperioderna. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De kommersiella hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de gällande 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

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknads-
mässig nivå. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta
marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och
långsiktig vakansgrad. Drift- och underhållskostnaderna har dels
baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive
fastighet och dels på erfarenheter och statistik avseende likartade
fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI eller mot-
svarande avseende fastigheter utomlands. Kalkylräntan för nuvär-
desberäkning av kassaflöden varierade mellan 7,0 och 12,2 % och
direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 6,2 och
16,0 %. Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analy-
ser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar
avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.
Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapi-
tal. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på
statsobligationer med fem års löptid med dels ett generellt tillägg
för fastigheter och dels ett fastighetsspecifikt tillägg. Det valda di-
rektavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från
marknadsinformation från den aktuella delmarknaden, och har an-
passats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln
vid kalkylperiodens slut. Det vägda genomsnittliga direktavkast-
ningskravet för restvärdesberäkning uppgick till 7,9 % (8,0 %).

Huvuddelen av fastighetsbeståndet har i samband med tidigare
värderingar besiktigats. Samtliga fastigheter har besiktigats under den
senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen
samt ett urval av lokaler, där särskild vikt lagts vid större hyresgäster
samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighe-
tens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition
och lokalernas attraktivitet, som underlag för bedömning av mark-
nadshyra, uthyrningsmöjligheter och långsiktig vakansgrad.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner och inven-
tarier vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för
ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda
nedskrivningar.

AVSKRIVNINGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i dotterbolagen till
anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I
koncernredovisningen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar
av fastigheternas värden. Avskrivningar vilka skett i dotterbolagen
återläggs därför i koncernredovisningen.

Avskrivningar på maskiner och inventarier sker med 20 % per år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Enligt IFRS skall kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar,
aktier, lånefordringar, derivatinstrument, leverantörsskulder, övriga
skulder och låneskulder betraktas som finansiella instrument. Fi-
nansiella instrument redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde,
motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader.
Undantaget är den kategori av finansiella instrument vilka redovisas
till verkligt värde via resultatet och där eventuella transaktions-
kostnader ej beaktas. Klassificeringarna nedan avgör hur de finan-
siella instrumenten sedan behandlas i redovisningen. För finansiella
instrument som inte värderas till verkligt värde bedöms verkligt
värde i allt väsentligt motsvaras av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp
varmed de beräknas inflyta. Reservering för osäkra fordringar sker
när risk bedöms finnas att koncernen ej kommer att erhålla hela
fordran. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år
från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar
på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av
fastighetsförsäljningar. Ackumulerade orealiserade värdeföränd-
ringar på derivat redovisas som kortfristig eller långfristig fordran
beroende av återstående avtalstid.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens
kurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas
till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser förs till resultatet
vid konsolidering av koncernen. Kursdifferenser avseende koncer-
nexterna rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelse-
resultatet. Valutakursdifferenser som uppstår för lån upptagna
i utländsk valuta i syfte att valutasäkra en nettoinvesteringar i
utlandsverksamhet redovisas i övrigt totalresultat.

Kassa och bank

Kassa och bank redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare
än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som
förfaller till betalning inom ett år. Skulder avser lån och rörelse-
skulder som till exempel leverantörsskulder. Lånen tas upp till an-
skaffningsvärde och redovisas i balansräkningen per likviddagen.
Den nominella skulden redovisas på balansräkningens skuldsida
och kostnader för lånens upptagande reducerar räntebärande skul-
der i balansräkningen. Dessa periodiserade upplåningskostnader
kostnadsförs linjärt över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas
när motparten levererat tjänst eller vara, oavsett om faktura er-
hållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits
och värderas till nominellt värde.

Koncernen har fyra obligationslån om totalt 1 821 miljoner
kronor och ett lån om 45 miljoner euro, med fasta räntor. Reste-
rande låns räntevillkor baseras på Stibor 1-månad, Stibor 3-måna-
der eller Euribor 3-månader med tillägg för marginal. Dessa lån
räntebestäms varje respektive var tredje månad, varför bokfört
värde är en rimlig approximation av lånens verkliga värde. Upp-
lupna räntor redovisas under upplupna kostnader. Ackumulerade
orealiserade värdeförändringar på derivat redovisas som kortfristig
eller långfristig skuld beroende av återstående avtalstid.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

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

I balansräkningen redovisas derivat som en långfristig skuld
eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Dock kan
matematiskt ett teoretiskt förfallande belopp under 2015 beräk-
nas. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

för räntederivatens undervärde i Sagax upplöses med totalt 115 miljoner kronor under 2015.

Initialt redovisas derivat i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag. Samtliga derivat värderas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde i balansräkningen på balansdagen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a. Med realiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstår under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen.

SKATTER INKLUSIVE UPPSKJUTEN SKATT

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt.

Inkomstskatt belastar resultaträkningen. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. I Sagax föreligger temporära skillnader avseende fastigheter och derivat. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då ford-

ringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Sagax redovisar enligt följande:

Om förvärvet är ett rörelseförvärv (Business Combination) så redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde.

Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal), så redovisas enligt vad köparen faktiskt betalar. Därmed beaktas vid förvärvet faktiskt använd skattesats, varvid redovisningen dock ej sker som skatteskuld utan som avdrag från fastighetstillgångsposten.

Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför bli lägre än den skatteskuld som Sagax tidigare beaktat i redovisningen.

LEASING

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal.

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

Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har även tomträttsavtal redovisats som operationell leasing i not 9.

Sagax har ingått ett antal mindre leasingavtal avseende personbilar och kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte väsentligt. Leasingavgifterna redovisas som kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid.

NOT 2 Operationell leasing – hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2014 uppgick till 1 093 (919) miljoner kronor. Hyresintäkternas ökning är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd, indexjustering av hyresnivåer i Finland samt intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för värme, el, fastighetsskatt och index.

Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt. Sagax förvaltningsstrategi med långa hyresavtal framgår av tabellen nedan där 70 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2019.

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 8,2 (8,0) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 94 % (92 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgår vid årets slut till 74 (80) miljoner kronor.

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

Avtalade framtida hyresintäkter	2014-12-31	2013-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	1 193	971
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	4 006	3 198
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	4 570	3 605
Summa	9 769	7 774

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2015	142	53 000	56	5 %
2016	86	108 000	92	8 %
2017	74	91 000	92	8 %
2018	57	112 000	90	7 %
2019	22	35 000	29	2 %
>2019	146	1 150 000	834	70 %
Summa	527	1 549 000	1 193	100 %

NOT 3 Redovisning av koncernens marknadsområden

	Stockholm		Övriga Sverige		Helsingfors		Övriga Finland		Övrigt		Ofördelade poster		Summa Koncernen	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Intäkter														
Hysesintäkter	435	416	205	205	237	121	129	100	87	76	–	–	1 093	919
Övriga intäkter	2	4	–	5	1	–	–	–	–1	–	–	–	2	9
Fastighetskostnader	–87	–85	–12	–11	–46	–22	–8	–5	–2	–2	–6	–5	–160	–132
Driftnetto	350	335	193	199	192	99	121	95	84	74	–6	–5	935	796
Finansiella intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4	1	4	1
Finansiella kostnader	–193	–188	–71	–75	–62	–37	–41	–28	–41	–38	42	54	–366	–313
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–47	–42	–47	–42
Förvaltningsresultat från joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	178	79	178	79
Förvaltningsresultat	157	147	122	124	130	62	80	67	43	36	171	85	703	521
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	366	52	46	–8	37	79	–3	19	–11	–6	–260	201	176	337
Realiserade värdeförändringar ¹⁾	–	–	3	–3	–	–	2	–	–	–	1	–5	6	–8
Värdeförändringar relaterade till joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	20	86	20	86
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–11	–5	–11	–5
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–148	–155	–148	–155
Årets resultat	523	199	171	113	167	141	79	86	33	30	–227	208	747	777
Förvaltningsfastigheter ²⁾	5 683	4 968	2 712	2 304	2 554	1 576	1 475	1 165	964	777	–	–	13 387	10 790
Likvida medel											67	128	67	128
Ofördelade poster:														
Uppskjuten skattefordran											1	2	1	2
Övriga tillgångar											926	763	926	763
Summa tillgångar													14 381	11 683
Fastighetskrediter	2 192	2 412	1 499	1 375	1 534	977	814	740	487	429	1 946	1 052	8 472	6 985
Ofördelade poster:														
Uppskjuten skatteskuld											434	336	434	336
Övriga skulder											953	639	953	639
Summa skulder													9 837	7 960
Koncernens egna kapital													4 544	3 723
Summa skulder och eget kapital													14 381	11 683
Övriga upplysningar														
Investeringar i fastigheter	161	73	60	45	18	12	1	11	–	–	–	–	240	141
Ej kassaflödespåverkande poster														
Orealiserade värdeförändringar	366	52	46	–8	37	79	–3	19	–11	–6	–260	201	176	337
Resultat från joint ventures	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	198	149	198	149
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–148	–155	–148	–155
Summa ej kassaflödespåverkande poster	366	52	46	–8	37	79	–3	19	–11	–6	210	195	226	331

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

2) Fastighetsvärdena har reducerats med förväntad uppskjuten skatt, 41 (35) miljoner kronor, i enlighet med IFRS.

NOT 3 Redovisning av koncernens marknadsområden, forts.

Rörelsesegmenten är i enlighet med Sagax interna verksamhetsuppföljning såsom den granskas av bolagets högste verkställande beslutsfattare, Sagax VD.

Enligt IFRS 8 skall upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 %. Sagax har en hyresgäst där hyresintäkterna överstiger 10 % av de totala hyresintäkterna. De totala hyresintäkterna från hyresgästen uppgick till 139 (134) miljoner kronor fördelat med 52 (52) miljoner kronor på marknadsområdet Övriga Sverige, med 8 (8) miljoner kronor på marknadsområdet Stockholm och med 79 (74) miljoner kronor på marknadsområdet Övrigt.

NOT 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2014 till 161 (132) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Sagax hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Sagax har även tecknat så kallade triple netavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader. Den absoluta merparten hyresavtal som avser fastigheter belägna utanför Stockholm och Helsingfors är triple netavtal.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Sagax tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under år 2014 till 72 (63) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 22 (14) miljoner kronor.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgift Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 33 (29). Tomträttsavgälder inklusive arrendavgifter uppgick under år 2014 till 14 (13) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad. För 2015 uppgår gällande tomträtts- och arrendavtal till 16 miljoner kronor.

FASTIGHETSSKATT

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Sagax varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 %) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). I Finland är fastighetsskatten kommunal och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Sagax fastigheter är skatten mellan 0,6 och 1,27 % på fastställda taxeringsvärden. Den tyska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår för Sagax del till 1,26 % av taxeringsvärdena.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 30 (25) miljoner kronor under 2014.

NOT 4 Fastighetskostnader, forts.

FASTIGHETSADMINISTRATION

Med fastighetsadministration avses indirekta fastighetskostnader såsom uthyrningskostnader och förvaltningskostnader. Fastighetsadministrationen uppgick under år 2014 till 22 (17) miljoner kronor.

NOT 5 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Antal anställda				
Medelantal anställda	29,3	27,9	21,0	21,1
varav män	18,5	15,8	13,0	12,5
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	13,1	11,8	11,5	10,5
varav tantiem och bonus	2,7	1,8	2,5	1,7
Övriga anställda	17,1	12,5	9,4	8,1
Summa	30,2	24,3	20,9	18,6
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	4,5	4,2	4,3	3,5
varav pensionskostnader	0,8	0,8	0,8	0,8
Övriga anställda	5,1	3,9	4,4	2,7
varav pensionskostnader	1,2	1,2	1,2	1,2
Summa	9,6	8,1	8,7	6,2

STYRELSE OCH VD

Under år 2014 hade moderbolaget 7 (7) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 6 (6) ledande befattningshavare varav 1 (1) kvinna.

Till VD har under år 2014 utbetalts 2,9 (3,0) miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 (5) tusen kronor och 0,6 (0,8) miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2013.

Under 2014 avtalade ersättningar och förmåner till VD var 2,4 miljoner kronor per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kunde uppgå till fyra månadslöner och som skall regleras i förhållande till individuellt satta mål. Under 2015 har avtalats om att VD erhåller 0,6 miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2014. VD:s villkor för 2015 var under beredning vid tidpunkten för avgivandet av denna årsredovisning.

VD erhåller inga pensionsförmåner. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till tre månadslöner.

Till styrelsen har arvoden om 1,1 (1,1) miljoner kronor utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 7 maj 2014. Därav har styrelsens ordförande erhållit 300 (300) tusen kronor och övriga 5 (5) ledamöter 165 (165) tusen kronor vardera. Styrelsearvode till fyra av styrelsens medlemmar har betalats till bolag i enlighet med avtal träffade mellan dem och Sagax. Detta är kostnadsneutralt för Sagax. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i AB Sagax. Styrelseledamöten Ulrika Werdelin har under året erhållit särskilt arvode om totalt 65 000 kronor för konsultuppdrag.

NOT 5 Anställda och personalkostnader, forts.

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGAHAVARE

Övriga ledande befattningshavare utgörs av finanschef, ekonomischef, fastighetschef, VD för den finska verksamheten samt Sagax affärsutvecklare. Till övriga 5 (5) ledande befattningshavare har under 2014 utgått 9,2 (7,7) miljoner kronor i lön, inklusive 1,9 (1,0) miljoner kronor i kontant bonus. För övriga ledande befattningshavare har även sammanlagt 0,2 (0,7) miljoner kronor betalats för pensionsförsäkringar.

Ersättning och förmåner utgår enligt gällande avtal med sammanlagt 7,1 miljoner kronor per år i fast ersättning för övriga ledande befattningshavare samt med en rörlig ersättningsdel för 2015. Den rörliga ersättningsdelen kan maximalt uppgå till 1,8 miljoner kronor. Betalningar av pensionspremier sker till avgiftsbestämd plan i enlighet med beskrivning i not 1. Vid uppsägning från bolagets sida äger dessa befattningshavare rätt till fyra månadslöner eller de villkor som följer av lagstiftningen. Uppsägningstiden vid uppsägning från ledande befattningshavare sida, exklusive VD, är fyra månader.

INCITAMENTSPROGRAM

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2012-2015, 2013-2016 och 2014-2017. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2015, juni 2016 respektive juni 2017. 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 Sagax medarbetare vid årsskiftet 1,8 miljoner teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 1,1 % av antalet utestående stamaktier.

Under 2014 återköpte AB Sagax personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2011-2014 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 7 miljoner kronor. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

Personalen förvärvade totalt 700 000 teckningsoptioner under 2014. Medarbetare som deltog i teckningsoptionsprogrammet erhöll en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp som efter skatt, beräknat med tillämpning av en skattesats om 50 %, motsvarade 50 % av optionspremien.

SJUKFRÅNVARO 2014

Sjukfrånvaron under 2014 uppgick till 0,7 % (1,0 %), varav andelen långtidssjukskrivna var 0 % (0 %). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas nedan.

NOT 5 Anställda och personalkostnader, forts.

Ålder	Sjukfrånvaro
20–29	0,2 %
30–49	0,8 %
50>	0,3 %

Kön	Sjukfrånvaro
Män	0,8 %
Kvinnor	0,4 %

NOT 6 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	1,7	1,3	0,4	0,4
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,2	–	0,1	–
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	–	–	–	–
Summa	1,9	1,3	0,5	0,4

NOT 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter dotterföretag	–	–	156	118
Ränteintäkter joint ventures	2	–	–	–
Ränteintäkter	1	1	–	–
Övriga finansiella intäkter	1	–	80	56
Summa	4	1	236	174

Koncernens ränteintäkter härrör främst från koncernens likvida medel samt joint ventures.

NOT 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader	345	296	108	74
Övriga finansiella kostnader	21	16	77	14
Räntekostnader till dotterföretag	–	–	5	1
Summa	366	313	190	89

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

I koncernens räntekostnader om 345 (296) miljoner kronor ingick 231 (196) miljoner kronor som var direkta räntekostnader för upptagna lån, exklusive räntekostnader hänförliga till räntederivat.

Finansiella kostnader motsvaras främst av avskrivningar på periodiserade upplåningskostnader (även kallade closing costs) med 16 (13) miljoner kronor.

NOT 9 Operationell leasing – tomträttsavgälder

	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	16	12
Förfaller till betalning mellan 2–5 år	53	37
Förfaller till betalning senare än 5 år	48	45
Summa	117	94

Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade framtida tomträttsavgälder.

NOT 10 Resultat från andelar i joint ventures

	Koncernen	
	2014	2013
Förvaltningsresultat:		
Hemsö Intressenter AB	80	31
Söderport Holding AB	98	46
Segeltorp Holding AB	–	1
Summa	178	79
Värdeförändringar på fastigheter:		
Hemsö Intressenter AB	–35	–18
Söderport Holding AB	282	21
Segeltorp Holding AB	–	–
Summa	246	2
Värdeförändringar på finansiella instrument:		
Hemsö Intressenter AB	–114	3
Söderport Holding AB	–112	65
Segeltorp Holding AB	–	–
Summa	–226	68
Skatt:		
Hemsö Intressenter AB	2	4
Söderport Holding AB	–55	–13
Segeltorp Holding AB	–	–
Summa	–53	–9

NOT 10 Resultat från andelar i joint ventures, forts.

	Moderbolaget	
	2014	2013
Resultat vid försäljning av Segeltorp Holding AB	–	17
Summa	–	17

NOT 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2014	2013
Bilhornet KB, resultatandel	–1	–2
Summa	–1	–2

NOT 12 Skattekostnad

Sagax redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som skall betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Aktuell skatt avser således den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet.

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.

I Sverige var den nominella inkomstskatten för aktiebolag 22,0 % under 2014, i Finland 20,0 %, Danmark 24,5 % och i Frankrike 33,33–36,33 %. Inkomstskatten fördelas i resultaträkningen på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på årets skattepliktiga resultat, vilket kan vara lägre än 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.

Även omtaxeringar av tidigare års resultat kan påverka koncernföretags skattekostnader. Sådana förändringar redovisas som aktuell skattekostnad.

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands skattesats för 2013, förutom när det gäller Danmark där den beräknats med den skattesats som gäller från inkomstår 2015, 23,5 %.

NOT 12 Skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	-11	-5	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	-11	-5	-	-
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	26	-46	-	-14
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	45	-45	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-166	-55	- ¹⁾	- ¹⁾
Uppskjuten skatt avseende koncernjusteringar	-	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	-95	-146	-	-14
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-106	-181	-	-14

1) Moderbolaget redovisar uppskjuten skatt för ett direktägt kommanditbolag.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader				
Resultat före skatt	853	928	11	91
Återläggning resultat från joint ventures ¹⁾	-145	-140	-	-
Resultat före skatt exklusive joint ventures	708	788	11	91
21,5 % (22,1 %) skatt ²⁾	-152	-174	-2	-20
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-1	-1	-
Ej skattepliktiga intäkter	2	7	3	4
Skattepliktiga intäkter redovisade mot övrigt totalresultat	-6	-7	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-	-	2
Skatt vid fastighetsförsäljningar	1	-6	-	-
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	50	-	-	-
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	-	30	-	-
Redovisad skatt	-106	-151	-	-14

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

2) Inkomstskatten i Sverige beräknas med 22,0 %, i Danmark med 24,5 % och i Finland med 20,0 %. För den fastighet i Paris som förvärvades den 23 december 2014 fanns ingen inkomstskatt att beakta. Den vägda genomsnittliga skattesatsen för resultat före skatt för koncernen blir 21,5 % 2014. Föregående år var den vägda skattesatsen för koncernen 22,1 %.

NOT 12 Skattekostnad, forts.

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2014.

Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter	Underlag aktuell skatt	Underlag upp- skjuten skatt	Totalt skatte- underlag	Skillnad mot redovisat resultat
Förvaltningsresultat	525	–	525	–
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	–345	345	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	9	–	9	9
Ej skattepliktiga intäkter	–11	–	–11	–11
Skattemässiga intäkter redovisade mot övrigt totalresultat	28	–	28	28
Övriga skattemässiga justeringar	–31	31	–	–
Skattepliktigt förvaltningsresultat	175	376	551	26
Värdeförändringar, fastigheter	–	436	436	–
Försäljningar av fastigheter	–	–	–	–5
Värdeförändringar, finansiella derivat	–21	–238	–259	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	153	575	728	21
Underskottsavdrag, ingående balans	–155	155	–	–
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	–308	79	–229	–229
Underskottsavdrag, utgående balans	360	–360	–	–
Skattepliktigt resultat	51	449	499	–209
21,2 % skatt ¹⁾	–11	–95	–106	

1) Inkomstskatten i Sverige beräknas med 22,0 %, i Danmark med 24,5 % och i Finland med 20,0%. För den fastighet i Paris som förvärvades 23 december 2014 fanns ingen inkomstskatt att beakta. Den vägda genomsnittliga skattesatsen för skattepliktigt resultat blir 21,2 %, vilket avviker från vägd genomsnittlig skatt på resultat före skatt med –0,3 procentenheter.

NOT 13 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändring	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Verkligt värde vid årets början	10 825	9 396
Förvärv av fastigheter	1 722	1 122
Investeringar i befintligt bestånd	240	141
Bokfört värde sålda fastigheter	–94	–94
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	299	124
Värdeförändring	436	136
Verkligt värde vid årets slut	13 428	10 825
Förvärvat uppskjuten skatt reducerar fastighetsvärden i enlighet med IFRS	–41	–35
Redovisade fastighetsvärden	13 387	10 790

MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomt-rätter uppgår till 13 428 miljoner kronor. Valutakurseffekter svarar för 299 miljoner kronor i värdeökning. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 1 euro motsvarade 9,52 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,28 kronor. I enlighet med IFRS har uppskjuten skatt om 41 miljoner kronor

beaktats vid förvärv och reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen, se beskrivning i not 1 Redovisningsprinciper. Redovisade fastighetsvärden uppgår därefter till 13 387 miljoner kronor. Samtliga fastigheter har värderats externt per den 31 december 2014, med undantag för den fastighet i Paris som tillträdades den 23 december 2014 vilken värderats till anskaffningskostnad. Värderingsmetodik och generella förutsättningar redogörs för på följande sida. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Under 2014 uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 436 miljoner kronor enligt följande.

Belopp i miljoner kronor	2014
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	79
Avflyttningar/Omförhandlingar	–12
Allmän marknadsförändring	345
Delsumma Sverige	412
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	13
Avflyttningar/Omförhandlingar	–24
Allmän marknadsförändring	35
Delsumma Utland	24
Summa orealiserade värdeförändringar	436

NOT 13 Förvaltningsfastigheter, forts.

VÄRDERINGSMETODIK

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

Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt läggs vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på ett inflationsantagande om noll för första året och 2 % per år för återstoden av kalkylperioderna. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Drift- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering av Sagax fastighetsbestånd då hyresgästerna normalt själva betalar dessa kostnader i tillägg till den överenskomna hyran.

JUSTERING AV DRIFTNETTO VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2014 uppgick till cirka 1 008 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 1 023 miljoner kronor som Sagax redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2015. Sagax driftnetto, enligt Aktuell intjäningsförmåga vid årsskiftet, överensstämmer således väl med det driftnetto vilket värderingsmännen baserat de bedömda marknadsvärdena på.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RELATIVT INFLATION

Nedanstående tabell visar fastigheternas reala värdeförändringar när hänsyn tas till inflation uttryckt som förändring av Konsu-

mentprisindex (KPI). Med värdeförändring avses den förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde som överstiger investeringar i densamma.

Värdeförändringar fastigheter 2005–2014

År	Värdeförändring ¹⁾	KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
2005	57 Mkr	3,4 %	0,9 %
2006	158 Mkr	6,0 %	1,6 %
2007	507 Mkr	12,1 %	3,4 %
2008	-148 Mkr	-2,7 %	1,5 %
2009	-244 Mkr	-3,9 %	0,5 %
2010	176 Mkr	2,5 %	2,0 %
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 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

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

Kort om sagax fastighetsvärderingar

Verkligt värde	13 428 Mkr
Oberoende värderingsföretag	Savills Sweden, Savills Immobilien, Peltola & Co samt DTZ Egeskov.
Kalkylperiod	5–20 år
Antagen inflationsutveckling	0 % första året, 2 % följande år
Långsiktig vakansgrad	Normalt 5–20 %
Drift- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter.
Kalkylränta kassaflöde	7,00–12,20 %
Kalkylränta restvärde	7,00–18,00 %
Direktavkastningskrav	6,20–16,00 %

KALKYLRÄNTA OCH AVKASTNINGSKRAV

Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter och dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykel vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (7,00–12,20 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (7,00–18,00 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (6,20–16,00 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighetsmarknadsposition.

Den 31 december 2014 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,9 % (9,4 %) respektive 9,8 % (9,8 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,9 % (8,0 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 10 825 miljoner kronor ett direktavkastnings-

NOT 13 Förvaltningsfastigheter, forts.

krav om 7,9 % för beräkning av restvärdet, en kalkylränta om 8,9 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 9,8 % avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet.

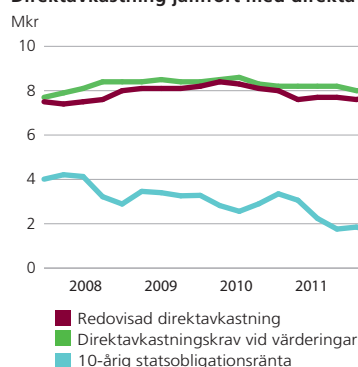
I tabell nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändringar av driftnetto och direktavkastningskrav.

Som framgår av diagrammet nedan överensstämmer Sagax redovisade direktavkastning väl med direktavkastningskraven vid fastighetsvärderingarna.

Känslighetsanalys fastighetsvärden, Mkr

		Förändring driftnetto, %		
		-5,0	0,0	+5,0
Förändring	-0,5	+190	+910	+1 620
direktavkastningskrav,	0,0	-670	0	+670
%-enheter	+0,5	-1 430	-800	-170

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

DTZ

DTZ är ett globalt fastighetstjänsteföretag med totalt 28 000 anställda på 260 kontor i 50 länder. I Sverige finns 60 konsulter och bolaget har kontor i Stockholm, Göteborg och Norrköping. www.dtz.com

Peltola & Co

Kiinteistötalo Peltola & Co Oy har specialiserat sig på värderingar av handels-, kontors-, industri- och lagerfastigheter på den finska fastighetsmarknaden. Varje år värderas cirka 1 200 fastigheter. www.kiinteistotaito.fi

Savills

Savills plc är en fastighetstjänsteleverantör som är noterad på London Stock Exchange. Bolaget har ett internationellt nätverk med 27 000 medarbetare på 600 kontor runt om i världen. www.savills.com

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	64 000
Inteckningen 5	Lund	23 800
Jordbromalm 3:1	Haninge	94 200
Jordbromalm 4:3	Haninge	51 400
Jordbromalm 6:13	Haninge	16 100
Karaportti 8	Esbo	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge	67 000
Martinkyläntie 9A	Vanda	52 800
Romben 3	Sollentuna	17 500
Verkmästaren 4	Solna	16 000
Totalt		418 900

Kalkylräntor och direktavkastningskrav

Marknadsområde	Kalkylränta kassaflöde	Kalkylränta restvärde	Direktavkastningskrav
Stockholm	7,0-10,1 %	7,0-10,1 %	6,2-7,9 %
Övriga Sverige	7,5-12,2 %	7,5-12,2 %	6,2-10,0 %
Helsingfors	7,5-13,0 %	9,5-13,0 %	7,5-11,0 %
Övriga Finland	7,0-9,5 %	10,3-18,0 %	8,3-16,0 %
Övrigt	8,0-10,5 %	9,0-12,0 %	8,0-10,0 %
Vägt genomsnitt	8,9 %	9,8 %	7,9 %

NOT 14 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

Den uppskjutna skatten har beräknats med respektive lands skattesats, se not 12. Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 359 (155) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2014. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteglor om tidsbegränsade spärrar.

Moderbolaget har vid taxeringsåret 2015 inga underskott. Föregående år uppgick bolagets underskott till 1 miljon kronor.

I Rapport över koncernens finansiella ställning netto-redovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld per land enligt nedanstående sammanställning. Förvärvad uppskjuten skatt redovisas som avdrag från uppskjuten skattefordran respektive från fastighetstillgångsposten.

	Koncernen	
	2014	2013
Redovisad uppskjuten skattefordran		
Danmark	–	2
Summa	1	2
Justering för förvärvad uppskjuten skatt, se not 12	–	–
Summa uppskjuten skattefordran enligt Rapport över finansiell ställning	1	2
Redovisad uppskjuten skatteskuld		
Finland	–182	–139
Sverige	–277	–218
Tyskland	–16	–14
Summa	–475	–371
Justering för förvärvad uppskjuten skatt, se not 12	41	35
Summa uppskjuten skatteskuld enligt Rapport över finansiell ställning	–434	–336

NOT 15 Finansiella fordringar

	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Räntebärande fordringar	8	7
Summa	8	7

Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld bruttoredo-visas nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	115	70	–	–
Underskottsavdrag	80	34	–	–
Uppskjuten skatt övriga temporära skillnader	–	–	–	–
Summa	195	104	–	–
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	669	473	2	2
Obeskattade reserver	–	–	–	–
Summa	669	473	2	2
Netto uppskjuten skatteskuld	474	369	2	2
Nettoredo-visning mot fastighetsvärden av förvärvad uppskjuten skatteskuld	–41	–35	–	–
Uppskjuten skatteskuld, netto	434	334	2	2

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 6 786 (5 557) miljoner kronor.

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	–	–	17	10
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	70	58	–	–
Upplupna räntetäkter	2	4	5	2
Övrigt	7	9	1	1
Summa	79	71	23	13

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 53 (48) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i rapport över koncernens finansiella ställning.

NOT 17 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	8 332	6 822	1 958	1 100
Räntebärande skulder, kortfristig del	140	163	–	–
Summa	8 472	6 985	1 958	1 100

De räntebärande skulderna består dels av banklån och dels av obligationslån. De räntebärande skulderna utgjorde 59 % (60 %) av bolagets finansiering per 31 december 2014 och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter och dels av fyra icke säkerställda obligationslån. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank samt Svenska Handelsbanken. Bolagets fastigheter, exklusive en fastighet Danmark, är finansierade i lokal valuta. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 8 525 (7 032) miljoner kronor varav motsvarande 3 366 (2 145) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2014 ökat främst till följd av fastighetsförvärv i Sverige och i Finland. Till följd av valutakursförändringar ökade skulderna med 227 (71) miljoner kronor under 2014.

I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 53 (48) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas följaktligen som 8 472 (6 985) miljoner kronor i balansräkningen. I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår kostnader vilka periodiseras över respektive facilitets löptid. Dessa kostnader kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångsersättningar till kreditgivare. Per 31 december 2014 fanns 53 (48) miljoner kronor redovisade som periodiserade upplåningskostnader i Sagax balansräkning. Under 2013 redovisades totalt 16 (13) miljoner kronor som avskrivning av periodiserade upplåningskostnader.

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 8 385 (6 869) miljoner kronor motsvarande 98 % (98 %) av de totala räntebärande skulderna. Efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader redovisas långfristiga räntebärande skulder som 8 332 (6 822) miljoner kronor per årsskiftet. Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 140 (163) miljoner kronor motsvarande 2 % (2 %) av de räntebärande skulderna. Under 2014 beräknas de löpande amorteringarna uppgå till 108 miljoner kronor. 32 (–) miljoner kronor avsåg checkräkningskredit.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker Sagax finansieringsbehov på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och byggnadskreditiv utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt skall återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i Sagax balansräkning. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, genom att omstrukturera lånetypen från exempelvis ett byggnadskreditiv till ett bottenlån eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss 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 3,2 (3,5) år vid årets utgång.

Sagax hade börsnoterade obligationslån om totalt 1 821 (1 100) miljoner kronor utestående vid årsskiftet. Under 2014 förtidslöstes ett obligationslån om 250 miljoner kronor med förfall 2015. Under året emitterades ett femårigt euroobligationslån om 60 miljoner euro med en rörlig ränta om Euribor 6 månader plus 3,2 %. Under året emitterades även ett femårigt obligationslån om 300 miljoner kronor med en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus 2,9 %. Under 2014 utökades även obligationslån 2013-2018 med ytterligare 100 miljoner kronor till en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus 3,5 %. Obligationslån 2013-2018 uppgår därefter till totalt 600 miljoner kronor. Obligationerna är inregistrerade på privatobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.

Ej säkerställda obligationslån

Löptid	Belopp	Valuta	Räntevillkor
2012-2017	350	SEK	Fast ränta, 6,5 %
2013-2018	500	SEK	Stibor 3 månader + 3,1 % marginal
2013-2018	100	SEK	Stibor 3 månader + 3,5 % marginal
2014-2019	300	SEK	Stibor 3 månader + 2,9 % marginal
2014-2019	60	EUR	Euribor 6 månader + 3,2 % marginal

Sagax hade vid årsskiftet outnyttjade lånelöften om totalt 463 (644) miljoner kronor. AB Sagax har avtalat med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor som står till Sagax förfogande till och med maj 2017, varav 345 miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor, varav 118 miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. För den finska verksamheten har Sagax avtalat med Swedbank om en revolverande kreditfacilitet om 5 miljoner euro som står till Sagax förfogande till och med januari 2019. Faciliteten var outnyttjad vid årsskiftet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av lånelöften.

Sagax refinansieringsbehov under 2015, kortfristig del av räntebärande skulder exklusive löpande amorteringar och utnyttjad checkräkning, uppgår till noll. Nedanstående tabell visar när i tiden Sagax räntebärande skulder förfaller till slutbetalning eller amortering.

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

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2015	140	1 %
2016	127	1 %
2017	1 619	19 %
2018	4 623	54 %
2019	2 016	24 %
>2019	–	– %
Summa	8 525	100 %

Genomsnittlig kapitalbindning 3,2 (3,5) år.

NOT 17 Räntebärande skulder, forts.

I nedanstående tabell redovisas lånens räntebindningsstruktur. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. Räntetak om 824 miljoner kronor redovisas i tabellen nedan till balansdagens räntenivå samt med förfall på de år då respektive räntetak löper ut.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2015	2 601	2,7 %	30 %
2016	51	5,3 %	1 %
2017	1 216	6,3 %	14 %
2018	2 292	3,0 %	27 %
2019	100	2,3 %	1 %
>2019	2 264	5,6 %	27 %
Summa/genomsnitt	8 525	4,1 %	100 %

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

NOT 18 Finansiella instrument

Derivat	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Övervärden på finansiella derivat	–	–
Undervärden på finansiella derivat	–551	–316
Summa	–551	–316

Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2014	2013
Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat	–260	201
Summa	–260	201

Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2014	2013
Realiserade värdeförändringar på finansiella derivat	1	–4
Summa	1	–4

Sagax finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat skall enligt IFRS marknadsvärderas. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid.

Tabellen nedan visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som

gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2014 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till –551 (–316) miljoner kronor. Räntederivaten har marknadsvärderats i enlighet med värderingar från motparterna. Derivaten utgörs av nominella ränteswappar och räntetak. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea Bank, Svenska Handelsbanken, SEB, Swedbank och Deutsche Pfandbriefbank. Sagax räntederivat ingår i svenska kronor eller euro i förhållande till upplåning i respektive valuta.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 5 228 (5 008) miljoner kronor i nominellt belopp. Räntederivaten begränsade Sagax ränterisk vid årsskiftet och motsvarade 68 % (82 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. Nedan redovisas Sagax derivatavtal fördelade per motpart. Den vägda genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,9 %, men då inga av Sagax räntetak vid årsskiftet hade en strikerräntenivå som påverkade den vägda genomsnittliga räntenivån för bolaget är det ränteswapparnas genomsnittliga vägda räntenivå om 3,1 % som påverkat koncernens redovisade räntenivå om 4,1 % vid årsskiftet.

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

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

Derivatavtal 31 december 2014

Belopp i miljoner kronor	Antal	Nominella belopp	Andel	Återstående löptid	Genomsnittlig räntenivå	Marknadsvärde
Nominella ränteswappar:						
Deutsche Pfandbriefbank	7	2 078	40 %	4,3	3,0 %	–239
Svenska Handelsbanken	5	339	6 %	6,3	4,1 %	–72
Nordea	11	1 025	20 %	3,9	3,5 %	–125
Swedbank	2	333	6 %	3,9	0,5 %	–4
SEB	5	629	12 %	6,5	3,6 %	–111
Delsumma	30	4 404	84 %	4,7	3,1 %	–551
Räntetak:						
Deutsche Pfandbriefbank	2	824	16 %	3,0	1,9 % ¹⁾	–
Delsumma	2	824	16 %	3,0	1,9 %	–
Summa	32	5 228	100 %	4,4	2,9 %¹⁾	–551

1) Genomsnittlig strikerränta för Sagax räntetak.

NOT 18

Finansiella instrument, forts.

Räntederivat 31 december 2014

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2015	54	-1	2,5 %
2016	18	-	3,2 %
2017	500	-67	4,8 %
2018 ¹⁾	2 292	-74	1,8 %
2019	100	-1	0,5 %
>2019	2 264	-408	3,8 %
Summa/genomsnitt	5 228	-551	2,9 %

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

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

Nedan redogörs för likviditetsflöden hänförliga till krediter. Även för dessa har antagande gjorts om Stibor- respektive Euribor-räntor såsom de noterades på bokslutsdagen. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller till betalning inom ett år. Nedan redogörs även för framtida likviditetsflöden hänförliga till räntederivat, vilka utgörs av betald ränta minus erhållen ränta. För att beräkna rörligt ben i ett räntederivat har Stibor- respektive Euriborräntor använts över hela derivatets löptid såsom de noterades på bokslutsdagen. Med ovanstående antaganden uppgick totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 9 861 miljoner kronor över återstående löptider.

Principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Effekten på resultatet år 2014 uppgick till -259 (197) miljoner kronor, varav 1 (-4) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. Verkligt värde har fastställts till nivå 2 i enlighet med IFRS 13. Derivatet består av nominella ränteswappar och räntetak.

ÖVRIGA FINANSIELLA INSTRUMENT I BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen inkluderar fordringar och skulder som är att betrakta som finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet motsvaras i allt väsentligt av marknadsvärdet vid årets utgång. Principer för värdering återfinns i not 1 Redovisningsprinciper.

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2015	8 525	-140	8 385	-225	-127	-492
2016	8 385	-127	8 258	-222	-126	-475
2017	8 258	-1 619	6 639	-177	-125	-1 921
2018	6 639	-4 623	2 016	-66	-85	-4 774
2019	2 016	-2 016	-	-16	-78	-2 110
>2019	-	-	-	-	-89	-89
Totalt		-8 525		-706	-630	9 861

Kategorisering av finansiella instrument

	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar						
Hysesfordringar	1	4	-	-	-	-
Övriga Fordringar	41	9	-	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79	71	-	-	-	-
Kassa och bank	67	128	-	-	-	-
Skulder						
Räntederivat	-	-	551	316	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	8 472	6 985
Leverantörsskulder	-	-	-	-	19	10
Övriga skulder	-	-	-	-	64	55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	-	254	227
Summa	188	212	551	316	8 809	7 277

NOT 19 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Depositioner från hyresgäster	9	3	1	–
Summa	9	3	1	–

NOT 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen fastighetsskatt	–	–	–	–
Upplupna finansiella kostnader	95	96	50	57
Förutbetalda hyresintäkter	116	113	–	–
Övriga interimsskulder	43	18	3	4
Summa	254	227	53	61

NOT 21 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	5	5	5	4
Årets investeringar	–	–	–	–
Utrangeringar	–	–	–	–
Summa	5	5	5	4
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	–3	–2	–3	–2
Årets avskrivningar	–1	–1	–1	–1
Utrangeringar	–	–	–	–
Summa	–4	–3	–4	–3
Bokfört värde	1	2	1	1

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier och kontorsanpassningar för Sagax kontor i Stockholm och Helsingfors.

NOT 22 Andelar i koncernföretag

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

Direktägda dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel	Bokfört värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
Bergkvarnen Fastigheter AB	556373-2840	Stockholm	1 000	100 %	3	3
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	1	100 %	–10	–9
Cephyr AB	556646-0753	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Alpha AB	556527-1540	Stockholm	1 000	100 %	1	1
Sagax Alpha KB	969667-5777	Stockholm	1	50 %	86	86
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Beta KB	969680-2256	Stockholm	1	50 %	41	41
Sagax Bruket Fastigheter AB	556022-3934	Stockholm	20 000 000	100 %	168	–
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Finland Holding AB	556923-4262	Stockholm	50 000	100 %	0	0
Sagax Finland Oy	2104952-4	Helsingfors	2 500	82 %	27	27
Sagax Invest AB	556640-8547	Stockholm	1 000	100 %	–	0
Sagax Jordbro AB	556734-4741	Stockholm	1 000	100 %	75	75
Sagax Köge A/S	30598938	Köge	500 000	100 %	13	7
Sagax Lund AB	556740-3505	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Stockholm	50 000	100 %	10	–
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	1 000	100 %	1	2
Sagax Stockholm Tio AB	556954-1955	Stockholm	1000	100 %	0	0
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Stockholm 6 AB	556909-6117	Stockholm	500	100 %	5	0
Sagax Stockholm 7 AB	556909-6109	Stockholm	500	100 %	0	0
Sagax Stockholm 8 AB	556909-6091	Stockholm	500	100 %	4	0
Sagax Åptimer AB	556200-9844	Stockholm	89 901	100 %	207	–
Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Stockholm	1 000	100 %	334	334
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	1 000	89 %	4	4
Svenskasagax Holding SAS	808512826	Paris	1 000	100 %	0	–
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm	1 000	100 %	13	13
Summa					982	583

NOT 22 Andelar i koncernföretag, forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Alpha 1 Oy	2155931-3	Helsingfors	Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Stockholm
EVAF B-FROST Finland Properties Oy	2115360-4	Helsingfors	Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Stockholm
Fastighetsbolaget Bårebo Gräsanden AB	556737-4151	Stockholm	Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Stockholm
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Stockholm	Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Stockholm
Fastighetsförvaltning Skultuna 3 KB	969646-0196	Stockholm	Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Stockholm
Förvaltnings AB Varubilen	556549-9851	Stockholm	Sagax Borlänge AB	556674-7373	Stockholm
Förvaltningsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Stockholm	Sagax Danderyd AB	556162-4338	Stockholm
Grepén KB	916452-1354	Lidköping	Sagax Finland AB	556759-7975	Stockholm
KB Kolsva 1	916608-8386	Stockholm	Sagax Finland Asset Management Oy	2513597-2	Helsingfors
KB Slänten 17	969667-0604	Stockholm	Sagax Finland Holding 2 Oy	2547955-6	Helsingfors
KB Titania	969636-7763	Stockholm	Sagax Finland Holding 4 Oy	2590939-2	Helsingfors
KB Upplagsvägen	969667-3038	Stockholm	Sagax Finland Holding 5 Oy	2607209-6	Helsingfors
Kiinteistö Oy Espoon Karaportti 8	2547952-1	Esbo	Sagax Finland Holding 6 Oy	2608825-8	Helsingfors
Kiinteistö Oy Espoon Ruukintie 20	0783679-1	Esbo	Sagax Finland Holding 7 Oy	2655160-1	Helsingfors
Kiinteistö Oy Juhaniilanmäki	0734652-2	Helsingfors	Sagax Finland Real Estate Oy	2553679-2	Helsingfors
Kiinteistö Oy Koivuhaanportti 10	0741876-8	Helsingfors	Sagax Haninge AB	556730-5080	Stockholm
Kiinteistö Oy Konalankuja 2	0119121-6	Helsingfors	Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Stockholm
Kiinteistö Oy Kotkan Kisällinkatu 10	2612405-2	Helsingfors	Sagax Holding 1 ApS	35669752	Herlev
Kiinteistö Oy Lahden Jatkokatu 1	2612409-5	Helsingfors	Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Stockholm
Kiinteistö Oy Lapuan Metsäakventie 4	2119444-9	Lappo	Sagax Jönköping KB	969700-5099	Stockholm
Kiinteistö Oy Liedon Avantintie 20	2612411-6	Helsingfors	Sagax Karlskoga AB	556728-6843	Karlskoga
Kiinteistö Oy Porin Korjaamokatu 1	2612408-7	Helsingfors	Sagax Kista AB	556855-5006	Stockholm
Kiinteistö Oy Ristipellontie 17	2447642-5	Helsingfors	Sagax Komplementär AB	556597-9191	Stockholm
Kiinteistö Oy Ruosilankulma	1937007-9	Helsingfors	Sagax Korsberga AB	556715-1963	Stockholm
Kiinteistö Oy Sähkötie	2565951-4	Vanda	Sagax Lillsjö AB	556674-7365	Stockholm
Kiinteistö Oy Tampereen Nuutisränninkatu 19	2612407-9	Helsingfors	Sagax NEEAH AB	556715-8521	Stockholm
Kiinteistö Oy Tuusulan Pakkasraitti 4	2652079-2	Tusby	Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Stockholm
Kiinteistö Oy Vantaan Ansatie 4	0598169-6	Helsingfors	Sagax Real Estate ApS	35669744	Herlev
Kiinteistö Oy Vantaan Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Helsingfors	Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Stockholm
Kiinteistö Oy Vantaan Honkanummentie 5	1044118-4	Helsingfors	Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Stockholm
Kiinteistö Oy Vantaan Kiitoradantie 14	1898385-0	Helsingfors	Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Stockholm
Kiinteistö Oy Vantaan Martinkyläntie 9 A	2599495-3	Vanda	Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Stockholm
Kiinteistö Oy Vantaan Sanomatie 3	2634936-6	Vanda	Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Stockholm
Kiinteistö Oy Vantaan Sarkatie 2	1971094-2	Vanda	Sagax Sapla 5 AB	556683-0377	Stockholm
Kiinteistö Oy Vantaan Taivaltie 4	0625322-8	Vanda	Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Stockholm
Kiinteistö Oy Vantaan Tiilitie 9	2591653-3	Vanda	Sagax Solna AB	556073-1407	Stockholm
Kiinteistö Oy Vantaan Tulkintie 29	1635180-9	Helsingfors	Sagax Staffanstorps AB	556805-3762	Stockholm
Kiinteistö Oy Virkatie 7	2565952-2	Vanda	Sagax Stockholm Nio AB	556954-1963	Stockholm
Kiinteistö Oy Virkatie 8 A	2565960-2	Vanda	Sagax Sättra AB	556930-2085	Stockholm
Kiinteistö Oy Virkatie 8 B	2565956-5	Vanda	Sagax Tyskland AB	556715-1930	Stockholm
Kiinteistö Oy Virkatie 10	2475125-5	Helsingfors	Sagax Vetlanda AB	556687-2262	Stockholm
Kiinteistö Oy Ylöjärven Teollisuustie 11	2607210-9	Ylöjärvi	Storstockholms Industrifastigheter KB	969695-2648	Stockholm
Kiinteistö Oy Ylöjärven Vanha Vaasantie	2607206-1	Ylöjärvi	Stubbehagens Fastigheter AB	556698-0891	Stockholm
Kiinteistö Oy Ärrävaara	2404395-3	Vanda	Svenskasagax 1 SAS	808495303	Paris
Koskelo Holding Oy	2009577-2	Esbo	Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Stockholm
Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Stockholm			

NOT 23 Andelar i joint ventures

				Moderbolaget	
Joint venture	Org nr	Säte	Andel	2014-12-31	2013-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	285	285
Summa				285	285
				Koncernen	
Joint venture	Org nr	Säte	Andel	2014-12-31	2013-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	234	306
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50 %	562	363
Summa				796	669

Sagax hälftenäger genom koncernföretag Söderport Holding AB tillsammans med Hemfosa Fastigheter AB. Söderport bidrog med 98 (46) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2014. Söderport ägde vid årsskiftet 45 (44) fastigheter med en uthyrningsbar area om 614 000 (366 000) kvadratmeter. 50 % (92 %) av den uthyrningsbara arean återfinns i Stockholm varav huvuddelen utgörs av industri- och lagerfastigheter i Årsta och Västberga. Söderport Holding AB omsatte 450 miljoner kronor 2014 och redovisade ett förvaltningsresultat om 196 miljoner kronor. På uppdrag av Söderport ombesörjer AB Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighets-

NOT 23 Andelar i joint ventures, forts.

förvaltningen i Göteborg ombesörjes av Hemfosas organisation i Göteborg.

Sagax äger 50 % av Hemsö Intressenter AB vilket i sin tur äger 30 % av Hemsö Fastighets AB, resterande andelar ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö Intressenter AB bidrog med 80 (32) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2014. Hemsö Fastighets AB äger och utvecklar samhällsfastigheter, fastigheter för äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Bolaget har långa hyresavtal, stabila hyresgäster och starka ägare. Fastigheterna återfinns i Sverige, Finland och Tyskland. I Sverige är hyresgästerna till största delen stat, landsting, kommuner och privata företag. I Finland är hyresgästerna kommuner och privata företag. Hyresgästerna i Tyskland är privata operatörer av äldreboenden med eller utan vinstintresse.

I Stockholm, Göteborg och Malmö återfanns 47 % av fastighetsportföljens marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 13 % av fastigheternas marknadsvärde. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, hemso.se.

Sagax redovisar resultat- och ägarandelar i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden, bolagen konsolideras därmed inte. Resultatandelar, liksom tillkommande förvärvskostnader, redovisas över värdena på andelarna i joint ventures i koncernredovisningen. Koncernens resultat innefattar koncernens andel av resultatet i investeringsobjektet.

Summerade resultaträkningar

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Holding AB	
	2014	2013	2014	2013
Förvaltningsresultat	160	63	196	93
Värdeförändringar fastigheter	-71	-36	564	42
Värdeförändringar finansiella instrument	-228	6	-225	130
Skatter	4	8	-111	-26
Årets resultat	-135	41	424	239
Övrigt totalresultat	16	0	0	0
Årets totalresultat	-119	41	424	239
Sagax andel, 50 % av årets totalresultat	-59	20	212	120

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

Summerade balansräkningar

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltningsfastigheter	0	0	4 975	2 945
Övriga anläggningstillgångar	1 062	1 193	9	25
Likvida medel	0	0	49	103
Övriga omsättnings-tillgångar	0	0	63	37
Summa tillgångar	1 062	1 193	5 096	3 110
Eget kapital	467	611	1 139	742
Räntebärande långfristiga skulder	570	570	3 183	2 010
Derivat	0	0	465	240
Övriga långfristiga skulder	0	0	109	6
Kortfristiga skulder	25	12	200	112
Summa eget kapital och skulder	1 062	1 193	5 096	3 110

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	450	311	2 054	1 875
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	196	92	623	464
Årets resultat, Mkr	425	239	-360	528
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	98	46	80	32
Antal fastigheter	45	44	313	348
Hyresvärde, Mkr	541	339	2 003	1 984
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 028	2 949	24 668	22 637
Uthyrningsbar area, kvm	614 000	366 000	1 524 000	1 622 000
Hyresduration, år	5,0	3,6	7,2	7,5
Ekonomisk vakansgrad, %	7	15	3	14
Räntebärande skulder, Mkr	3 201	2 010	16 507	14 699
Kapitalbindning, år	5,1	2,0	3,0	2,9
Räntebindning, år	4,1	2,7	3,5	3,3
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-	-240	-826	-60

1) Hemsös förvaltningsresultat har omräknats för att överensstämma med Sagax definition.

Avstämning andelsvärden

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Sagax andel, 50 % av eget kapital	234	306	570	371
Redovisat värde för andel	234	306	562	363

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Holding AB	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 2014-01-01	306	285	363	-
Andel av totalresultat	-59	-	212	-
Kapitaltillskott	-	-	49	-
Utdelning	-12	-	-63	-
Utgående balans 2014-12-31	234	285	562	-

NOT 24 Fordringar på joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kortfristiga fordringar på joint ventures				
Söderport Holding AB	2	–	–	–
Summa	2	–	–	–

NOT 25 Fordringar på koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Bergkvarnen Fastigheter AB	3	–
Cephyr AB	–	3
Sagax Beta Komplementär AB	236	258
Sagax Finland AB	36	12
Sagax Finland Asset Management Oy	1	–
Sagax Finland Oy	42	3
Sagax Finland Holding 1 Oy	–	1
Sagax Finland Holding 2 Oy	–	1
Sagax Finland Holding 3 Oy	–	2
Sagax Finland Holding 5 Oy	174	–
Sagax Finland Real Estate Oy	163	76
Sagax Huskvarna AB	–	–
Sagax Invest AB	103	99
Sagax Jordbro AB	2	18
Sagax Köge A/S	16	22
Sagax Skarphallen AB	6	–
Sagax Småland AB	215	191
Sagax Stockholm 6 AB	34	–
Sagax Stockholm 7 AB	61	–
Sagax Stockholm 8 AB	11	–
Sagax Stockholm Nio AB	18	–
Sagax Tyskland AB	286	259
Sagax Åptimera AB	109	–
Satrap Kapitalförvaltning AB	–	6
Svenskasagax 1 SAS	53	–
Summa	1 569	951

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Inkassohuset KB	–	30
Sagax Finland Holding 1 Oy	–	52
Sagax Finland Holding 2 Oy	28	73
Sagax Finland Holding 3 Oy	–	75
Sagax Finland Holding 4 Oy	80	–
Sagax Finland Holding 6 Oy	49	–
Sagax Holding 1 ApS	14	–
Sagax Invest AB	186	186
Sagax Jordbro AB	527	527
Sagax Finland Real Estate Oy	24	–
Sagax Småland AB	171	171
Summa	1 078	1 114

NOT 26 Skulder till koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Bergkvarnen Fastigheter AB	–	21
Cephyr AB	14	–
Inkassohuset AB	–	16
Sagax Bruket Fastigheter AB	151	–
Sagax Finland Oy	–	8
Sagax Finland Holding 2 Oy	–	4
Sagax Finland Holding 6 Oy	6	–
Sagax Holding 1 ApS	2	–
Sagax Sättra AB	3	–
Satrap Kapitalförvaltning AB	12	–
Stubbehagen Fastigheter AB	1	–
Summa	190	50

NOT 27 Transaktioner med närstående

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Inga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2014. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktie marknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 31 (24) miljoner kronor och från joint ventures till 13 (9) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning.

NOT 28 Eget kapital

AKTIEKAPITAL

Under april 2014 emitterades 3 000 000 preferensaktier vid en riktad nyemission som en del av transaktionen när Sagax förvärvade fastigheter från bolag inom Volvokoncernen. Under december 2014 nyemitterades 2 500 000 preferensaktier vid en riktad nyemission. Emissionerna har genomförts med stöd av det bemyndigande som styrelsen erhöill vid årsstämman 2014. Sammanlagt har bolagets aktiekapital tillförts 9,6 (49,1) miljoner kronor genom emissionerna under 2014.

Antalet återköpta aktier uppgick till 1 000 000 B-aktier den 31 december 2014. De återköpta aktierna återköptes under 2013.

Aktierna har ett kvotvärde om 1,75 kronor per aktie. Samtliga aktier var fullt betalda. Rösträtter och aktiekapitalandelar per aktieslag presenteras nedan.

Även aktiekapitalets utveckling enligt Bolagsverket under åren 1999-2014 beskrivs nedan.

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Röst-rätts-andel	Aktie-kapital andel
A-aktier	13 416 822	1,00	13 416 822	40 %	6 %
B-aktier	145 858 130	0,10	14 585 813	43 %	68 %
Preferensaktier	55 500 000	0,10	5 500 000	17 %	26 %
Summa	214 774 952		33 552 635	100 %	100 %

Aktiekapitalets utveckling sedan 1 juli 2004

Datum ¹⁾	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Ökning antal A-aktier	Ökning antal B-aktier	Ökning antal preferens-aktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal preferens-aktier	Totalt antal aktier
2004-07-19	Nyemission	26 862 783	54 334 108	53 725 566	–	–	108 668 216	–	–	108 668 216
2004-09-13	Nyemission	2	54 334 110	4	–	–	108 668 220	–	–	108 668 220
2004-09-24	Sammanläggning	–	54 334 110	–97 801 398	–	–	10 866 822	–	–	10 866 822
2005-06-17	Nyemission	5 000 000	59 334 110	1 000 000	–	–	11 866 822	–	–	11 866 822
2006-01-25	Teckningsoptioner	250 000	59 584 110	50 000	–	–	11 916 822	–	–	11 916 822
2006-01-28	Fondemission	2 966 705	62 550 815	–	–	595 841	11 916 822	–	595 841	12 512 663
2006-02-21	Riktad nyemission	30 000 000	92 550 815	–	–	6 000 000	11 916 822	–	6 595 841	18 512 663
2006-05-17	Riktad nyemission	5 000 000	97 550 815	–	–	1 000 000	11 916 822	–	7 595 841	19 512 663
2006-12-22	Riktad nyemission	20 000 000	117 550 815	–	–	4 000 000	11 916 822	–	11 595 841	23 512 663
2007-07-09	Teckningsoptioner	552 500	118 103 315	110 500	–	–	12 027 322	–	11 595 841	23 623 163
2007-10-05	Teckningsoptioner	250 000	118 353 315	50 000	–	–	12 077 322	–	11 595 841	23 673 163
2007-12-28	Apportemission	1 820 000	120 173 315	–	–	364 000	12 077 322	–	11 959 841	24 037 163
2008-01-09	Riktad nyemission	15 000 000	135 173 315	–	–	3 000 000	12 077 322	–	14 959 841	27 037 163
2008-12-29	Riktad nyemission	652 175	135 825 490	–	–	130 435	12 077 322	–	15 090 276	27 167 598
2009-04-03	Apportemission	6 875 000	142 699 490	–	–	1 375 000	12 077 322	–	16 465 276	28 542 598
2009-04-14	Apportemission	700 000	143 399 490	–	–	140 000	12 077 322	–	16 605 276	28 682 598
2009-06-04	Riktad nyemission	20 000 000	163 399 490	–	–	4 000 000	12 077 322	–	20 605 276	32 682 598
2010-04-13	Företrädesemission	54 470 995	217 870 485	–	–	10 894 199	12 077 322	–	31 499 475	43 576 797
2010-04-13	Riktad nyemission	20 000 000	237 870 485	–	–	4 000 000	12 077 322	–	35 499 475	47 576 797
2010-07-09	Riktad nyemission	8 762 735	246 633 220	–	–	1 752 547	12 077 322	–	37 252 022	49 329 344
2010-11-09	Teckningsoptioner	256 875	246 890 095	51 375	–	–	12 128 697	–	37 252 022	49 380 719
2010-11-23	Teckningsoptioner	1 191 555	248 081 650	238 311	–	–	12 367 008	–	37 252 022	49 619 030
2010-12-17	Teckningsoptioner	1 066 405	249 148 055	213 281	–	–	12 580 289	–	37 252 022	49 832 311
2010-12-30	Teckningsoptioner	743 750	249 891 805	148 750	–	–	12 729 039	–	37 252 022	49 981 061
2011-01-27	Teckningsoptioner	885 625	250 777 430	177 125	–	–	12 906 164	–	37 252 022	50 158 186
2011-03-01	Teckningsoptioner	2 553 290	253 330 720	510 658	–	–	13 416 822	–	37 252 022	50 668 844
2012-12-21	Riktad nyemission	63 739 890	317 070 610	–	–	12 747 978	13 416 822	–	50 000 000	63 416 822
2013-03-26	Fondemission ²⁾	28 689 713	345 760 323	–	134 168 220	–	13 416 822	134 168 220	50 000 000	197 585 042
2013-03-26	Riktad nyemission	20 457 342	366 217 665	–	11 689 910	–	13 416 822	145 858 130	50 000 000	209 274 952
2014-04-25	Riktad nyemission	5 250 000	371 467 665	–	–	3 000 000	13 416 822	134 168 220	53 000 000	212 274 952
2014-12-22	Riktad nyemission	4 375 000	375 842 665	–	–	2 500 000	13 416 822	145 858 130	55 500 000	214 774 952
2015-03-24	Riktad nyemission	4 812 500	380 655 165	–	–	2 750 000	13 416 822	145 858 130	58 250 000	217 524 952

1) Aktiekapitalutveckling är från och med 2004 då Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildades. Datum avser tidpunkt för registrering hos Bolagsverket.

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

NOT 28 Eget kapital, forts

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2012-2015, 2013-2016 och 2014-2017. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2015, juni 2016 respektive juni 2017. 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 Sagax medarbetare vid årsskiftet 1,8 miljoner teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 1,1 % av antalet utestående stamaktier. Under 2014 återköpte AB Sagax personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2011-2014 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 7 miljoner kronor. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

KONCERNENS EGNA KAPITAL

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Reserver avser valutaomräkningsdifferens som uppstår till följd av utlandsverksamhet, andel övrigt totalresultat för joint ventures och valutaomräkningsdifferensen avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

MODERBOLAGETS BUNDNA OCH FRIA EGNA KAPITAL

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

UTDELNING

Sagax styrelse meddelade den 13 februari 2015 i bokslutskommunikén för 2014 att den avsåg att föreslå årsstämman 2015 en utdelning om 0,80 (0,55) kronor per stamaktie för var vid avstämningsdagen befintlig stamaktie av serie A respektive serie B. Totalt föreslås 126 619 961,60 kronor i utdelning till bolagets stamaktieägare.

Styrelsen föreslår årsstämman 2015 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie under tiden mellan årsstämmorna 2015 och 2016. Totalt föreslås sammanlagt 116 500 000 kronor i utdelning till bolagets preferensaktieägare varav 5 500 000 kronor avser utdelning till tillkommande preferensaktier.

Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 243 119 961,60 kronor. Utdelningen motsvarar 36 % (35 %) av koncernens förvaltningsresultat för 2014 och 42 % (44 %) av koncernens kassaflöde 2014 före förändring av rörelsekapitalet, vilket är i linje med Sagax utdelningspolicy att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna.

RESULTAT PER AKTIE

Vid beräkning av resultat per stamaktie minskades årets resultat med preferensaktiens företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning enligt bolagsordningen, totalt 111 000 000 kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet preferensaktier vid årets slut, 55 500 000 preferensaktier. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har utspädningen, i enlighet med IAS 33, beräknats som det antal stamaktier vilka skall emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella stamaktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.

NOT 29 Orealiserade värdeförändringar

Nedan redogörs för de över resultaträkningen redovisade orealiserade värdeförändringarna den senaste femårsperioden med beaktande av uppskjuten skatteeffekt respektive år. Byte av schablonskattesats från 26,3 % till 22,0 % skedde 2012.

	2014	2013	2012	2011	2010	Summa
Fastigheter	436	136	134	130	175	1 011
Finansiella instrument	-260	201	-70	-263	78	-314
Lån i utländsk valuta	-	-	-	-	34	34
Uppskjuten skatt	-39	-74	-14	35	-76	-168
Summa	137	263	50	-98	212	563

Sagax utgående ackumulerade orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2014 uppgick till totalt 1 094 miljoner kronor. Det betyder att fastighetsbeståndet av oberoende värderingsföretag bedömts öka i värde sedan 2005 med detta nettobelopp.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar

År	Ingående orealiserade värden, Mkr	Redovisad orealiserad värdeförändring, Mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter, Mkr	Utgående orealiserade värden, Mkr
2005	-	57	-	57
2006	57	152	-1	208
2007	208	492	-151	549
2008	549	-128	-84	337
2009	337	-245	0	92
2010	92	175	-7	260
2011	260	130	-6	384
2012	384	134	-2	516
2013	516	136	2	654
2014	654	436	4	1 094
Totalt		1 339	-245	

NOT 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar ¹⁾	9 509	8 368	–	–
Företagsinteckningar	8	8	–	–
Pantsatta bankkonton	16	6	–	–
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	1 903	1 359	245	242
Pantsatta koncernfordringar	–	–	526	557
Summa	11 437	9 741	772	799

1) I Finland överstiger uttagna pantsatta fastighetsinteckningar räntebärande skulder med 1 850 (1 992) miljoner kronor, i enlighet med marknadspraxis.

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

Eventalförpliktelser/Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterföretags ränteswappar	–	–	7	3
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	–	–	6 567	5 932
Summa eventalförpliktelser/ ansvarsförbindelser	–	–	6 574	5 935

NOT 31 Kassaflödesanalyser

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kassa och bank	67	128	2	10
Övriga kortfristiga placeringar	8	4	4	–
Summa	75	132	6	10

Sagax finansiella kostnader uppgick till 366 (313) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 december till 4,1 % (4,4 %). De räntebärande skulderna har under 2014 till följd av fastighetsförvärv ökat till 8 472 (6 862) miljoner kronor, vilket även förklarar ökningen av de finansiella kostnaderna. Koncernens erlagda räntor för räkenskapsåret uppgick till 344 (296) miljoner kronor. Beviljade kreditfaciliteter uppgick till 8 988 (7 676) miljoner kronor.

Sagax finansiella intäkter uppgick till 4 (1) miljoner kronor. Ökningen förklaras bland annat av räntetäkter från joint ventures. Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 31 december 2014 till –183 (–58) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick till 530 (772) miljoner kronor varav 67 (128) miljoner kronor i form av bankinlån och 463

(644) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 585 (426) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att merparten av kassaflödet från joint ventures under 2014 återinvesterats i dessa verksamheter. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 40 (–14) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –1 924 (–1 420) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om 1 853 miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer uppgick under räkenskapsåret till 240 (141) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 1 713 (1 122) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 100 (94) miljoner kronor till kassaflödet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 236 (756) miljoner kronor netto varav 931 miljoner kronor till följd av börsnoterade obligationslån som emitterats under 2014. Koncernen upptog 2 397 (1 597) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 1 132 (933) miljoner kronor varav 250 miljoner kronor avsåg förtidslösen av ett obligationslån som löpte ut 2015.

Sammantaget har likvida medel förändrats med –61 (–252) miljoner kronor under 2014.

NOT 32

Verksamhetsrisker

Sagax utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå.

Hyresmarknaderna för lokaler för lager och lätt industri i Stockholms- och Helsingforsregionerna är Sagax viktigaste marknader och svarar för 62 % av koncernens hyresintäkter. Dessa marknader karaktäriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter en lång genomsnittlig löptid på hyresavtalen samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre omedelbar intjäning. Detta är av särskilt stor vikt i förhållande till större hyresgäster. Beroendet av enskilda hyresgäster minskar i takt med att Sagax förvärvar fastigheter.

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Sagax förvaltningsstrategi med långa hyresavtal reducerar denna risk under överskådlig framtid. Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex (KPI) i Sverige och till liknande index på övriga marknader, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. 98 % av Sagax kontrakterade hyror var vid årsskiftet kopplade till KPI eller liknande index. Den genomsnittliga återstående löptiden för Sagax hyresavtal uppgick vid årets slut till 8,2 (8,0) år.

KREDITRISK

Sagax primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Sagax arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning. Sagax bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har god finansiell ställning.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Hyresförhållandet för lokaler för lager och lätt industri karaktäriseras ofta av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader. För huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Sagax till självkostnad. Sagax exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyres-

gäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det är därför av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Sagax bedömer att bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och integrera dessa i förvaltningsverksamheten.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Sagax uppfattning att bolaget har adekvat kompetens för att bedöma och utforma dessa.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Sagax är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax externa värderingsföretag. Bolaget bedömer att användandet av värenummerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden förutom en strax innan årsskiftet tillträd fastighet i Paris som värderats till anskaffningsvärde.

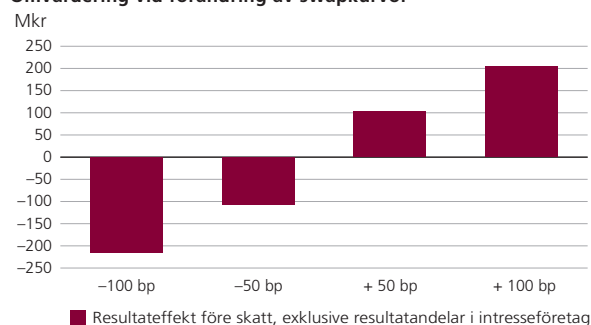
FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

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 5 228 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet.

De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förvänt-

NOT 32 Verksamhetsrisker, forts.

Omvärdering vid förändring av swapkurvor



ningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen men är inte kassaflödespåverkande. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

För att förstå värderingseffekterna på Sagax räntederivat vid förändringar av de underliggande swapkurvorna redovisas i diagrammet nedan effekterna på Sagax resultat före skatt vid en simulerad parallellförskjutning med till exempel +1,0 procentenhet (100 baspunkter) av de underliggande swapkurvorna. Allt annat lika, skulle detta medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 205 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -215 miljoner kronor. Sagax resultat påverkas härutöver även av bolagets resultatandelar i intresseföretag vilka i likhet med Sagax använder räntederivat för att minska sina ränterisker och marknadsvärderar derivatavtalen kvartalsvis.

FINANSIERING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder.

Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter och börsnoterade obligationslån. Motparter i kreditfaciliteterna är svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av låntagaren. Sagax har finansiella åtaganden (covenants). Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Sagax bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

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

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2014

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-2 686	-1 343	-	1 343	2 686
Belåningsgrad, %	73	65	59	54	50

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

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2014

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	230	250	260	280	ET

LIKVIDITETSRIK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren, se not 17 där förfalltidpunkter för koncernens finansiering framgår. Sagax hade dessutom outnyttjade lånelöften om totalt 463 (644) miljoner kronor vid årsskiftet. AB Sagax har avtalat med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor som står till Sagax förfogande till och med maj 2017, varav 345 miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor, varav 118 miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. För den finska verksamheten har Sagax avtalat med Swedbank om en revolverande kreditfacilitet om 5 miljoner euro som står till Sagax förfogande till och med januari 2019. Faciliteten var outnyttjad vid årsskiftet. Sagax har följaktligen en god betalningsförmåga.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Per 31 december 2014 uppgick de räntebärande skulderna till 8 525 (7 032) miljoner kronor.

En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle med kapitalstrukturen den 31 december 2014 påverkat räntekostnaderna med 33 (17) miljoner kronor om året med beaktande av Sagax räntederivat. Om de underliggande marknadsräntorna stiger till 1,9 %, vilken är den genomsnittliga vägd strikeräntan för Sagax räntetak, minskar effekten på Sagax räntekostnader till 25 (12) miljoner kronor för varje tillkommande procentenhets ökning av underliggande marknadsräntor. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet påverkat räntekostnaderna med 85 (70) miljoner kronor.

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

NOT 32 Verksamhetsrisker, forts.

VALUTARISK

Sagax äger 55 fastigheter i Finland och 5 fastigheter i Tyskland och 1 fastighet i Frankrike, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2014 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 3 366 (2 145) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland och Frankrike uppgick vid samma tidpunkt till 4 482 (3 498) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 151 miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

Sagax äger även 3 fastigheter i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheten i Danmark uppgick till 111 miljoner kronor. Fastigheterna var belånade med motsvarande totalt 57 miljoner svenska kronor vid årsskiftet.

ORGANISATORISK RISK

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets tillväxt har bidragit till att minska denna risk under de senaste åren. Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning. Sagax har haft låg personalomsättning under de senaste åren. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och Sagax har även upprättat årliga incitamentsprogram för att attrahera nya medarbetare och behålla befintliga medarbetare.

OPERATIONELLA RISKER

Sagax kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Sagax arbetar löpande med att utveckla bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

MILJÖRISK

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

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

miljöpåverkan. Sagax genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

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

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Sagax har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning.

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

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

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2014

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 13
Hyresintäkter	+/-1 %	+/- 12
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 33
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 85
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 32
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2015	+/-10 %	+/- 6

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt, årsbasis
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	+205/-215
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 26

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Exklusive resultatandelar i joint ventures.

4) Sagax nettoexponering mot valutakursen SEK/EUR består utöver intäkter och kostnader i euro även av tillgångar och skulder bokförda i euro. Angiven resultateffekt avser resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

NOT 33 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 12 januari 2015 pressmeddelades att Sagax förvärvat och tillträtt en industrifastighet i Paris för 6,0 MEUR. Fastigheten är belägen i ett etablerat industriområde cirka 22 kilometer norr om centrala Paris och bebyggd med 13 500 kvadratmeter industrilokaler med tillhörande lager. Byggnaderna uppfördes 1997-1998. Fastigheten är uthyrd i sin helhet på ett tolvårigt kallhyresavtal säkerställt med en bankgaranti om sex årshyror. Direktavkastningen beräknas överstiga 8,5 %.

Den 20 januari 2015 pressmeddelades att Sagax styrelse upprättat ett prospekt avseende inregistrering av obligationer för handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm AB samt lämnat in ansökan om att inregistrera dessa obligationer för handel. Prospektet och ansökan avser den emission om 100 miljoner kronor under Obligationslån 2013/2018 som Sagax offentliggjorde den 5 december 2014. Obligationslånet uppgår därmed till totalt 600 miljoner kronor. Första dag för handel med obligationerna beräknades till den 21 januari 2015.

Den 20 februari 2015 pressmeddelades att AB Sagax styrelse fattat beslut om en riktad nyemission om totalt 2 750 000 preferensaktier med stöd av bemyndigande från årsstämman 2014. Syftet är att skapa ytterligare finansiell kapacitet för fortsatt expansion genom kompletteringsförvärv av fastigheter och investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Teckningskursen uppgår till 36,55 kronor per aktie vilket motsvarar en rabatt om 2,5 procent jämfört med den volymvägda genomsnittliga betalkursen för de senaste 10 handelsdagarna. Styrelsen har bedömt att teckningskursen är marknadsmässig och att ett ökat institutionellt ägande är värdefullt. Det totala emissionsbeloppet uppgår till 100 512 500 kronor. Antal preferensaktier i AB Sagax efter emissionen uppgår till 58 250 000.

Den 25 mars 2015 pressmeddelades att Sagax förvärvat en fastighet i Helsingforsområdet för motsvarande 106 miljoner kro-

nor. Fastigheten är belägen i Vanda, 20 minuter norr om centrala Helsingfors och 10 minuter från Helsingfors flygplats. Fastigheten omfattar 20 000 kvadratmeter friköpt mark med skyltläge mot motorväg E75. Fastigheten är bebyggd med 5 200 kvadratmeter kontors- och verksamhetslokaler. Lokaler är nybyggda och kommer att slutbesiktigas i maj innevarande år. Samtliga lokaler kommer att hyras på ett långsiktigt kallhyresavtal. Hyresgästen är ett världsledande industriföretag med en omsättning om 30 miljarder kronor. Tillträde kommer att ske under andra kvartalet 2015. Därutöver informerades om att Sagax genomfört ett kompletteringsförvärv av en mindre industrifastighet i Vanda. Investeringen uppgick till motsvarande 12 miljoner kronor.

Den 27 mars 2015 pressmeddelades att prospekt med anledning av upptagande av preferensaktier till handel på Nasdaq Stockholm godkänts och registrerats hos Finansinspektionen. Prospektet upprättades med anledning av den riktade preferensaktieemission som offentliggjordes den 20 februari 2015. De nya aktierna förväntades upptagas till handel den 31 mars 2015.

Den 27 mars 2015 pressmeddelades att Sagax tillsammans med sitt intresseföretag Söderport Fastigheter AB avtalat om förvärv av en portfölj omfattande 29 fastigheter från Kungsleden. Investeringen uppgår till sammanlagt 536 miljoner kronor varav 157 miljoner kronor avser Sagax direkta förvärv och 379 miljoner kronor avser förvärvet som genomförs via Söderport. Fastighetsportföljen omfattar sammanlagt 158 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och består huvudsakligen av lokaler för produktion och lager. Uthyrningsgraden uppgår till 95 %. Den genomsnittliga återstående löptiden för de befintliga hyresavtalen uppgår till 6,2 år. Tillträde sker under andra kvartalet 2015.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande fria fond och vinstmedel:

Fritt eget kapital	1 184 372 396,20 kr
Årets resultat	11 395 323,05 kr
Summa	1 195 767 719,25 kr

Till stamaktieägarna utdelas 0,80 kronor per stamaktie av serie A och serie B	126 619 961,60 kr
Till preferensaktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie	116 500 000,00 kr
Balanseras i överkursfond	952 647 757,65 kr
Summa	1 195 767 719,25 kr

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

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

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

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 0,80 kronor per stamaktie av serie A och serie B för räkenskapsåret 2014. Som avstämningsdag för utdelningen på stamaktier föreslås den 11 maj 2015.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2014 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen tisdagen den 30 juni 2015, onsdagen den 30 september 2015, onsdagen den 30 december 2015 och torsdagen den 31 mars 2016. Styrelsens förslag om vinstutdelning till preferensaktieägarna är i enlighet med bolagsordningen, vilken stipulerar villkoren för preferensaktierna.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 14 vid årsstämman skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 67 655 270 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2015 motsvarar 35 % av koncernens förvaltningsresultat för 2014 och 42 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2014. Om det bemyndigande att emittera preferensaktier som föreslås årsstämman 2015 utnyttjas maximalt kommer den föreslagna vinstutdelningen istället att högst motsvara 44 % av koncernens förvaltningsresultat för 2014 och högst 53 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före för-

ändring av rörelsekapital 2014. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna samt det föreslagna bemyndigandet avseende beslut om återköp av aktier är försvarliga med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen samt 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 konjunkturen.

Föreslagen utdelning utgör 14 % av moderbolagets egna kapital och 5 % av koncernens egna kapital den 31 december 2014. Om det bemyndigande att emittera preferensaktier som föreslås årsstämman 2015 utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen istället att utgöra högst 18 % av moderbolagets egna kapital och högst 7 % av koncernens egna kapital den 31 december 2014. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och utveckling. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen samt det föreslagna bemyndigandet avseende återköp av egna aktier. Vinstutdelningen eller utnyttjande av bemyndigandet att återköpa egna aktier kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Den föreslagna vinstutdelningen och eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen eller det föreslagna bemyndigandet att återköpa egna aktier inte framstår som försvarliga.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 16 april 2015

Göran E Larsson
Styrelsens ordförande

Filip Engelbert
Styrelseledamot

Staffan Salén
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot och verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 16 april 2015

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Sagax (publ) för räkenskapsåret 2014 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68-73. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-123.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande

direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68-73. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat samt rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Sagax (publ) för 2014. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten. Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68-73 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten 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.

Uttalanden

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Anmärkning

Vid flera tillfällen under räkenskapsåret har avdragen källskatt och arbetsgivaravgifter inte betalats i rätt tid. Eftersom bolaget inte har lidit någon väsentlig skada påverkas inte vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 16 april 2015
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Bolagsordning

AB SAGAX (PUBL) 556520-0028

§1

Bolagets firma är AB Sagax. Bolaget är publikt (publ).

§2

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm Stad.

§3

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§4

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 320 miljoner kronor och högst 1 280 miljoner kronor.

§5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 160 miljoner och högst 640 miljoner. Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Preferensaktier och stamaktier av serie A och serie B får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 % av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om två (2) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 0,50 kronor och utbetald utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger två (2) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Inne-

stående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 0,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av trettio (30) kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och

serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier, som ska inlösas, bestämmas på stämman genom lottdragning. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det han underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 35 kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§6

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter.

§7

Bolaget ska ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleant(er) eller ett registrerat revisionsbolag.

§8

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet. För att få delta i bolagsstämma ska aktieägare anmäla sig hos styrelsen senast kl. 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§9

Beslut i nedan angivna frågor är endast giltigt om det biträts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet.

- Beslut om förändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende; och
- Beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna.

§10

Kalenderåret ska vara bolagets räkenskapsår.

§11

Årsstämma ska hållas tidigast dagen efter sista vardagen i mars månad och senast den 15 juni. På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

- Val av ordförande på stämman
- Upprättande och godkännande av röstlängd
- Godkännande av dagordning
- Val av en eller två justeringsmän
- Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
- Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
- Beslut
 - om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
- Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
- Val av styrelse och revisor samt eventuella revisorssuppleanter
- Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§12

Skulle mellan bolaget och styrelsen eller ledamot därav eller aktieägare uppkomma tvist, ska den avgöras av skiljemän i enlighet med gällande lag om skiljeförfarande.

§13

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

Antagen vid bolagets extra bolagsstämma den 19 mars 2013.

Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)

Aktieägarna i AB Sagax (publ), 556520-0028 ("Bolaget") kallas härmed till årsstämma torsdagen den 7 maj 2015 kl. 17.00, i hörsalen Wenner-Gren Center, Sveavägen 166, Stockholm.

DELTAGANDE PÅ ÅRSSTÄMMAN

Aktieägare som vill delta på årsstämman skall:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken torsdagen den 30 april 2015, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget på följande adress: AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm eller via e-post till: coco.thorin@sagax.se, senast torsdagen den 30 april 2015 kl. 16.00.

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

OMBUD OCH FULLMAKTSFORMULÄR

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

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt inregistrera aktierna hos Euroclear i eget namn för att äga rätt att delta på årsstämman. Sådan registrering, som normalt tar några dagar, skall vara verkställd (registrerad hos Euroclear) torsdagen den 30 april 2015 och bör därför begäras hos förvaltaren i god tid före detta datum.

ANTAL AKTIER

Bolaget har per dagen för kallelsens utfärdande totalt 217 524 952 aktier, varav 58 250 000 utgörs av preferensaktier (var och en medförande 1/10 röst), 13 416 822 utgörs av stamaktier av serie A (var och en medförande 1 röst) och 145 858 130 utgörs av stamaktier av serie B (var och en medförande 1/10 röst) motsvarande totalt 33 827 635 röster. Bolaget innehar 1 000 000 egna aktier av serie B, motsvarande 100 000 röster.

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

Styrelsens förslag till dagordning på årsstämman:

1. Öppnande av stämman och val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman har blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
7. Beslut
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen

- b) om dispositioner beträffande Bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen
- c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören

8. Beslut om antalet styrelseledamöter
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer
10. Val av styrelse, styrelseordförande och revisorer
11. Beslut om principer för utseende av valberedning
12. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
13. Beslut om införandet av Incitamentsprogram 2015/2018 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB och b) godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till anställda i Bolaget eller dess dotterbolag
14. Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler
15. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp av egna aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler och/eller överlåtelser av egna aktier och/eller teckningsoptioner
16. Stämmans avslutande

BESLUTSFÖRSLAG

Punkt 1

Valberedningen föreslår att till ordförande vid årsstämman välja Göran E Larsson.

Punkt 7 b)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 0,80 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2014 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslår styrelsen den 11 maj 2015. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen tisdagen den 30 juni 2015, onsdagen den 30 september 2015, onsdagen den 30 december 2015 och torsdagen den 31 mars 2016. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 14 nedan skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Punkt 8

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma.

Punkt 9

Valberedningen föreslår att arvoden skall utgå med 300 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete. Valberedningens förslag till styrelsesammansättning innebär att det totala arvodet blir 1 125 000 kronor. Styrelseledamot skall äga rätt att fakturera styrelsearvodet genom eget bolag under förutsättning att det är kostnadsneutralt för Bolaget. Arvodet till revisorerna föreslås utgå enligt godkänd räkning.

PUNKT 10

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Göran E Larsson, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Valberedningen föreslår vidare omval av Göran E Larsson som styrelsens ordförande. Om uppdraget som styrelseordförande skulle upphöra i förtid, skall styrelsen inom sig välja ny ordförande.

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

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att för den kommande ettårsperioden omvälja Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag, som har för avsikt att utse Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor.

Punkt 11

Valberedningen föreslår att årsstämman utser en valberedning enligt följande principer.

Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna (härmed avses såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare), enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2015, som vardera utser en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. För det fall någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna ej önskar utse sådan representant skall den fjärde största aktieägaren eller ägargruppen tillfrågas och så vidare intill dess att valberedningen består av fyra ledamöter.

Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot skall inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall tillkännages senast sex månader före årsstämman 2016. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört och om

valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, skall valberedningen utse ny ledamot enligt principerna ovan, men med utgångspunkt i Euroclears utskrift av aktieboken snarast möjligt efter det att ledamoten lämnat sin post. Ändring i valberedningens sammansättning skall omedelbart offentliggöras. Inget arvode skall utgå till ledamöterna för deras arbete i valberedningen.

Valberedningen skall lägga fram förslag i följande frågor för beslut till årsstämman 2016:

- a) förslag till stämмоordförande
- b) förslag till styrelse
- c) förslag till styrelseordförande
- d) förslag till revisorer
- e) förslag till styrelsearvoden, med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen
- f) förslag till arvode för Bolagets revisorer
- g) förslag till regler för valberedningen inför årsstämman 2017.

Punkt 12

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

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

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

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

Punkt 13

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om införandet av Incitamentsprogram 2015/2018 genom att Bolaget genomför en emis-

sion av teckningsoptioner samt överlåtelse av teckningsoptioner till personer som är eller blir anställda i Bolaget eller dess dotterbolag, med undantag för den verkställande direktören i Bolaget, ("Anställda") på nedanstående villkor ("Incitamentsprogram 2015/2018").

A. Emission av teckningsoptioner till Dotterbolaget

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en emission av högst 400 000 teckningsoptioner av serie 2015/2018. Rätt till teckning skall, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Satrap Kapitalförvaltning AB, org.nr. 556748-3309, ("Dotterbolaget"). Teckningsoptionerna skall ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att teckna en (1) ny stamaktie av serie B i Bolaget. Teckningsoptionerna skall tecknas under perioden från och med den 7 maj 2015 till och med den 15 maj 2015 på separat teckningslista. Styrelsen bemyndigas att förlänga teckningstiden.

Teckningskursen för aktie vid utnyttjandet av teckningsoption skall utgöras av stamaktien av serie B:s genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna med upp- eller nedräkning beroende på alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden från den 18 maj 2015 till och med den 31 maj 2018. Stamaktien av serie B:s genomsnittskurs vid emissions-tidpunkten utgörs av den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 11 maj 2015 till och med den 18 maj 2015 enligt Nasdaq Stockholm. Teckningskursen får inte vara lägre än det aktuella kvotvärdet på stamaktien av serie B.

Teckningsoptionerna kan utnyttjas genom anmälan om teckning av nya aktier under tiden den 1 juni 2018 till och med den 11 juni 2018. Aktier som tecknas med utnyttjande av teckningsoptionerna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att teckning verkställts.

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

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

B. Godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till Anställda

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar om att godkänna att Dotterbolaget får överlåta högst 400 000 teckningsoptioner i Bolaget av serie 2015/2018 till Anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2015/2018. Varje Anställd skall erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt i Incitamentsprogram 2015/2018.

Teckningsoptionerna skall erbjudas Anställda till en kurs motsvarande ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av en optionsvärderingsmodell baserad på Monte Carlo simulering. Beräkningen utförs baserat på en teckningskurs på stamaktien av serie B motsvarande den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 11 maj 2015 till och med den 18 maj 2015 enligt Nasdaq Stockholm.

Med hänsyn till att teckningsoptionerna skall överlåtas till Anställda till ett beräknat marknadspris bedöms inte Incitamentsprogram 2015/2018 i sig medföra några kostnader utöver vissa mindre kostnader för upprättande och administration. Avsikten är dock att den personal som väljer att delta i Incitamentsprogram 2015/2018 skall erhålla en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp som efter skatt, beräknat med tillämpning av en skattesats om 50 procent, motsvarar 50 procent av optionspremien. Kostnaden för denna premiesubvention vid fullt deltagande i Incitamentsprogram 2015/2018, exklusive sociala avgifter, beräknas uppgå till maximalt cirka 2 200 000 kronor. Teckningsoptionerna kommer heller inte att få några redovisningsmässiga konsekvenser annat än den nyss nämnda premiesubventionen. Utspädningseffekten av teckningsoptionerna kan dock komma att påverka nyckeltal per aktie i enlighet med redovisningsstandarden IAS 33.

Vid ett antaget pris per teckningsoption om 7,00 kronor kommer befintliga Anställda att erbjudas att förvärva totalt 318 000 teckningsoptioner. Bolaget erhåller då en sammanlagd teckningsoptionspremie om 2 226 000 kronor (utan avräkning för premiesubvention). Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna och vid en antagen teckningskurs om 70,00 kronor kommer Bolaget därutöver att tillföras en emissionslikvid om ca 22,3 miljoner kronor. Om, under dessa omständigheter, ytterligare teckningsoptioner skulle förvärfvas av Anställda som tillkommer under året kan Bolaget erhålla en ytterligare teckningsoptionspremie om högst 574 000 kronor. Vid fullt utnyttjande av dessa teckningsoptioner kan Bolaget därutöver tillföras en ytterligare emissionslikvid om cirka 5,7 miljoner kronor.

Teckningsoptionerna skall överlåtas till de Anställda senast före årsstämman 2016, varefter icke överlåtna teckningsoptioner skall makuleras.

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

Punkt 14

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i Bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i Bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2015. Emissionerna skall

ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning skall, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner skall kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag.

Punkt 15

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler att Bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.

Vidare föreslås att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsestillfället. Överlåtelse av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och/eller preferensaktier skall även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på Nasdaq Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Bemyndigandet syftar till att framförallt ge Bolaget flexibilitet vid finansieringen av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag, men även till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med Bolagets kapitalstruktur.

MAJORITETSKRAV

För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkterna 14, 15 och 16 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna. För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkt 13 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

UPPLYSNINGAR PÅ ÅRSSTÄMMAN

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

ÖVRIGT

Årsredovisning och revisionsberättelse, styrelsens fullständiga förslag till beslut enligt ovan tillsammans med handlingar enligt 18 kap. 4 § och 19 kap. 22 § aktiebolagslagen, samt styrelsens utvärdering av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och revisorns yttrande avseende tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, finns tillgängliga på Bolagets kontor, adress enligt ovan, samt på Bolagets webbplats www.sagax.se senast från och med torsdagen den 16 april 2015. Kopior av nämnda handlingar skickas även dels till de aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress. Därutöver finns valberedningens motiverade yttrande beträffande föreslagen styrelse, samt fullmaktsformulär att tillgå på Bolagets webbplats.

Stockholm i april 2015
AB Sagax (publ)
Styrelsen

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under året.

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid årets utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid årets utgång.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid årets utgång i förhållande till totala tillgångar vid årets utgång.

Direktavkastning

Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration), omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid årets utgång.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid årets utgång i relation till antal stamaktier vid årets utgång efter att hänsyn tagits till Preferenskapitalet.

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av Bolaget (30 kronor per preferensaktie) samt aktiens ackumulerade företrädesrätt till utdelning (2 kronor per år).

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid årets utgång i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

Euribor

EURIBOR, eller Euro Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker i EU-länderna ställer till varandra för utlåning i euro.

EPRA NAV

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella derivat

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per stamaktie efter utspädning

Förvaltningsresultatet för året reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid årets utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa.

Kassaflöde per stamaktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier. Från resultatet före skatt har även dragits preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för året.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Preferenskapital

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

Resultat per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för året.

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, exklusive resultat från joint ventures men inklusive utdelningar från joint ventures, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Stibor

STIBOR, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.

Totalavkastning på aktie

Summan av aktiens kursförändring under året och under året erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

Summan av direktavkastning och värdeförändring under året i procent av fastighetsvärdet vid föregående års slut.

Triple netavtal

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

Utspädning

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

Överskottsgrad

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

Pressmeddelanden

14-01-15	Sagax intresseföretag Söderport avyttrar för 126 Mkr	14-07-04	Sagax joint venture Söderport avyttrar bostadsprojekt i Stockholm för 355 miljoner kronor
14-01-17	Sagax förvärvar två fastigheter i Helsingfors för 600 Mkr	14-07-16	Sagax offentliggör prospekt och noterar obligationer på Nasdaq OMX Stockholm
14-02-13	Sagax köper och säljer	14-08-21	Delårsrapport för perioden januari-juni 2014
14-02-13	Bokslutskommuniké 2013	14-10-24	Sagax valberedning har utsetts
14-03-03	Sagax emitterar femårigt obligationslån i Euro	14-10-24	Delårsrapport för perioden januari-september 2014
14-03-03	Sagax avyttrar fastighet utanför Tammerfors	14-11-24	Sagax förvärvar för 380 Mkr och justerar prognosen för 2014
14-03-18	Sagax utvecklar fastighet i Danderyd	14-12-05	Sagax utökar obligationslån 2013/2018 med 100 miljoner kronor
14-03-28	Sagax avtalar om förvärv av fastigheter från bolag inom Volvokoncernen	14-12-12	Sagax investerar 265 Mkr i Helsingfors och genomför riktad preferensaktieemission om 88 Mkr
14-04-08	Kallelse till Årsstämma i AB Sagax (Publ)	14-12-18	Söderport fastigheter förlänger och utökar kreditfacilitet
14-04-10	Sagax fullföljer förvärv av fastigheter från bolag inom Volvokoncernen	14-12-22	Sagax förvärvar för 95 Mkr i Stockholm och Helsingfors
14-04-11	Sagax offentliggör prospekt och noterar obligationer i Euro på Nasdaq OMX Stockholm	14-12-30	Nytt antal preferensaktier
14-04-15	Förvärv av fastigheter från bolag inom Volvokoncernen och preferensaktieemission slutförd	15-01-12	Sagax genomför första förvärvet i Paris
14-04-16	Sagax Årsredovisning finns nu på hemsidan www.sagax.se	15-01-20	Sagax offentliggör prospekt och noterar obligationer på Nasdaq Stockholm
14-04-30	Nytt antal preferensaktier i Sagax	15-02-13	Bokslutskommuniké 2014
14-05-07	Styrelsebeslut gällande återköp av aktier och teckningsoptioner	15-02-20	Sagax genomför riktad preferensaktieemission om 100 Mkr till en institutionell investerare
14-05-07	Årsstämma i AB Sagax	15-03-25	Sagax förvärvar i Helsingfors
14-05-07	Delårsrapport för perioden januari-mars 2014	15-03-27	Sagax offentliggör prospekt
14-05-22	Sagax förvärvar fastighet i Stockholm	15-03-27	Sagax förvärvar industrifastigheter i Sverige
14-06-05	Sagax joint venture Söderport avyttrar för 38 Mkr	15-03-31	Nytt antal preferensaktier
14-06-05	Sagax emitterar femårigt obligationslån	15-04-07	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
14-06-10	Sagax löser in utestående obligationslån om 250 Mkr		

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2015	7 maj 2015
Årsstämma 2015	7 maj 2015
Delårsrapport januari-juni 2015	26 augusti 2015
Delårsrapport januari-september 2015	23 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015	13 februari 2016

Utbetalningar av utdelning till preferensaktieägare

Juni 2015

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 juni 2015
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 juni 2015
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2015
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 juli 2015

September 2015

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 september 2015
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 september 2015
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2015
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	05 oktober 2015

December 2015

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2015
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2015
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2015
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	07 januari 2016

Mars 2016

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2016
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2016
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2016
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	05 april 2016

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



AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm
Org. nr. 556520-0028
Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549
www.sagax.se