

ÅRSREDOVISNING 2023

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	3
Sagax i korthet	4
VD har ordet	6

Förvaltningsberättelse

Affärsidé, mål och strategier	8
Sagax utveckling	10
Marknadsöversikt	11
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	16
Marknadssegment Sverige	24
Marknadssegment Finland	26
Marknadssegment Frankrike	28
Marknadssegment Benelux	30
Marknadssegment Spanien	32
Marknadssegment Tyskland	34
Marknadssegment Övriga Europa	35
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	36
Finansiering	39
Joint venture och intresseföretag	45
Aktuell intjäningsförmåga	48
Risker och riskhantering	50
Aktien och ägarna	54
Organisation och medarbetare	58
Flerårsöversikt	60

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport	64
Styrelse	70
Företagsledning	72
Revisor	72

Finansiella rapporter	73
Rapport över koncernens totalresultat	74
Kommentarer till koncernens totalresultat	75
Rapport över koncernens finansiella ställning	76
Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde	77
Rapport över kassaflöde, koncernen	78
Förändringar av eget kapital, koncernen	79
Moderbolaget	80
Moderbolagets resultaträkning	80
Moderbolagets balansräkning	81
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	82
Förändringar av eget kapital, moderbolaget	83
Redovisningsprinciper och noter	84
Förslag till vinstdisposition (not 34)	117
Revisionsberättelse	120
Fastighetsförteckning	124
Definitioner	149
Alternativa nyckeltal	150
Kalendarium	152
Hållbarhetsrapport 2023	153

Årsredovisningen för AB Sagax (publ) 556520-0028 utgörs av förvaltningsberättelsen, bolagsstyrningsrapporten och de finansiella rapporterna på sidorna 8-119. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 153-178.

Året i korthet

Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 3 881 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 15 % till 11,16 kronor.

INTÄKTERNA ÖKADE MED 16 %

Hysesintäkterna ökade med 16 % till 4 293 (3 696) miljoner kronor. Hysesintäkterna påverkades positivt främst av fastighetsförvärv, valutakurseffekter samt indexuppräknning av hyror.

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE MED 16 %

Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 3 881 (3 339) miljoner kronor varav 937 (766) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 15 % till 11,16 (9,70) kronor.

OMVÄRDERING AV FASTIGHETER

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –2 517 (2 233) miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 57 061 (52 682) miljoner kronor vid årsskiftet motsvarande en direktavkastning om 6,4 % (5,8 %).

OMVÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Omvärdering av finansiella instrument uppgick till –1 235 (–2 025) miljoner kronor. Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till –338 (419) miljoner kronor och övriga finansiella instrument till –61 (43) miljoner kronor. Finansiella instrument avseende joint venture har omvärderats med –226 (123) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en värdeförändring om –609 (–2 611) miljoner kronor.

ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat efter skatt uppgick till –13 (2 718) miljoner kronor, motsvarande –0,82 (7,75) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

NETTOINVESTERINGAR

Under året nettoinvesterade Sagax 5 913 (1 855) miljoner kronor i fastigheter, varav 5 011 (3 143) miljoner kronor avsåg nettoförvärv och 902 (715) miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter.

KASSAFLÖDET ÖKADE MED 16 %

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 16 % till 3 485 (3 015) miljoner kronor motsvarande 9,94 (8,68) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs till 3,10 (2,70) kronor. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningsförslaget är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

Nyckeltal i urval

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51
Förändring jämfört med föregående år, %	15	21	21	20	28
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	–0,82	7,75	30,04	10,78	12,13
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2023 föreslagen)	3,10	2,70	2,15	1,65	1,30
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,2	7,1	5,8	6,4	6,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	7,1	6,5	5,7	4,9
Belåningsgrad vid årets utgång, %	41	45	42	43	44
Fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång, mkr	57 061	52 682	46 067	37 548	32 625
Fastigheternas direktavkastning, %	6,4	5,8	6,0	6,3	6,4

Sagax i korthet

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Fastighetsinnehavet per 31 december 2023 värderades till 57,1 miljarder kronor fördelat på 903 fastigheter. Sagax är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2023 omfattade fastighetsbeståndet 903 (751) fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 331 000 (3 895 000) kvadrater. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Frankrike, Nederländerna, Belgien, Spanien, Tyskland och Danmark.

De två största segmenten Sverige och Finland motsvarade totalt 58 % (62 %) av marknadsvärdet och 60 % (65 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 4 738 (4 195) miljoner kronor respektive 4 557 (4 024) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

HYRESAVTALSSTRUKTUR

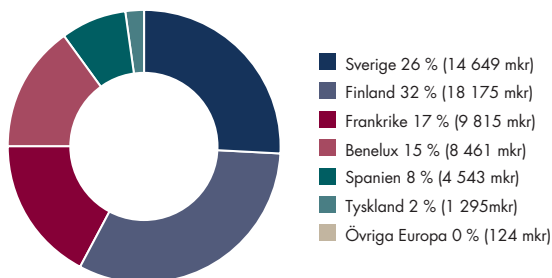
Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid årets utgång på 2 462 (2 245) hyresavtal med cirka 1 400 (1 400) hyresgäster. 2 455 (2 237) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 90 % (88 %) av Sagax kontrakterade årshyra. Endast 1 (1) hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter.

Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 16 % (14 %) av hyresintäkterna kommer från företag inom tillverkningsindustrin. 14 % (13 %) kommer från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning och 10 % (11 %) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med livsmedelsrelaterad verksamhet.

FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 30 343 (32 294) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 1,9 % (1,7 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 41 % (45 %) och räntetäckningsgraden till 5,7 (7,1) gånger, se utvecklingen i diagrammet nedan. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,8 (3,2) respektive 3,1 (3,7) år.

Fastigheternas marknadsvärde



Sagax finansiella kostnader uppgick till 765 (520) miljoner kronor motsvarande 45 % (37 %) av bolagets sammanlagda kostnader exklusive värdeförändringar och skatt.

JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

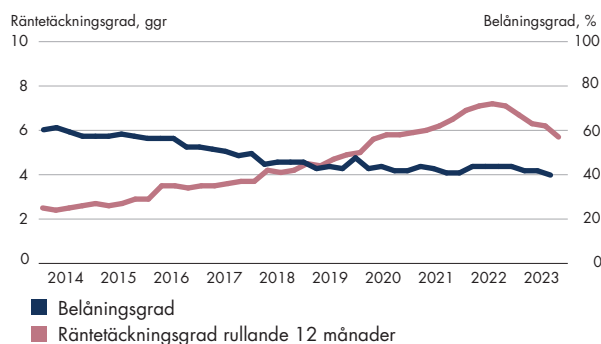
I tillägg till helägda fastigheter investerar Sagax sedan 2010 även i indirekta fastighetsinvesteringar genom joint venture och intresseföretag. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 13 171 (11 022) miljoner kronor varav 92 % bestod av Hemsö Fastighets AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB samt NP3 Fastigheter AB. Under året bidrog dessa investeringar med sammanlagt 937 (766) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 692 (577) miljoner kronor till kassaflödet.

AKTIERNA

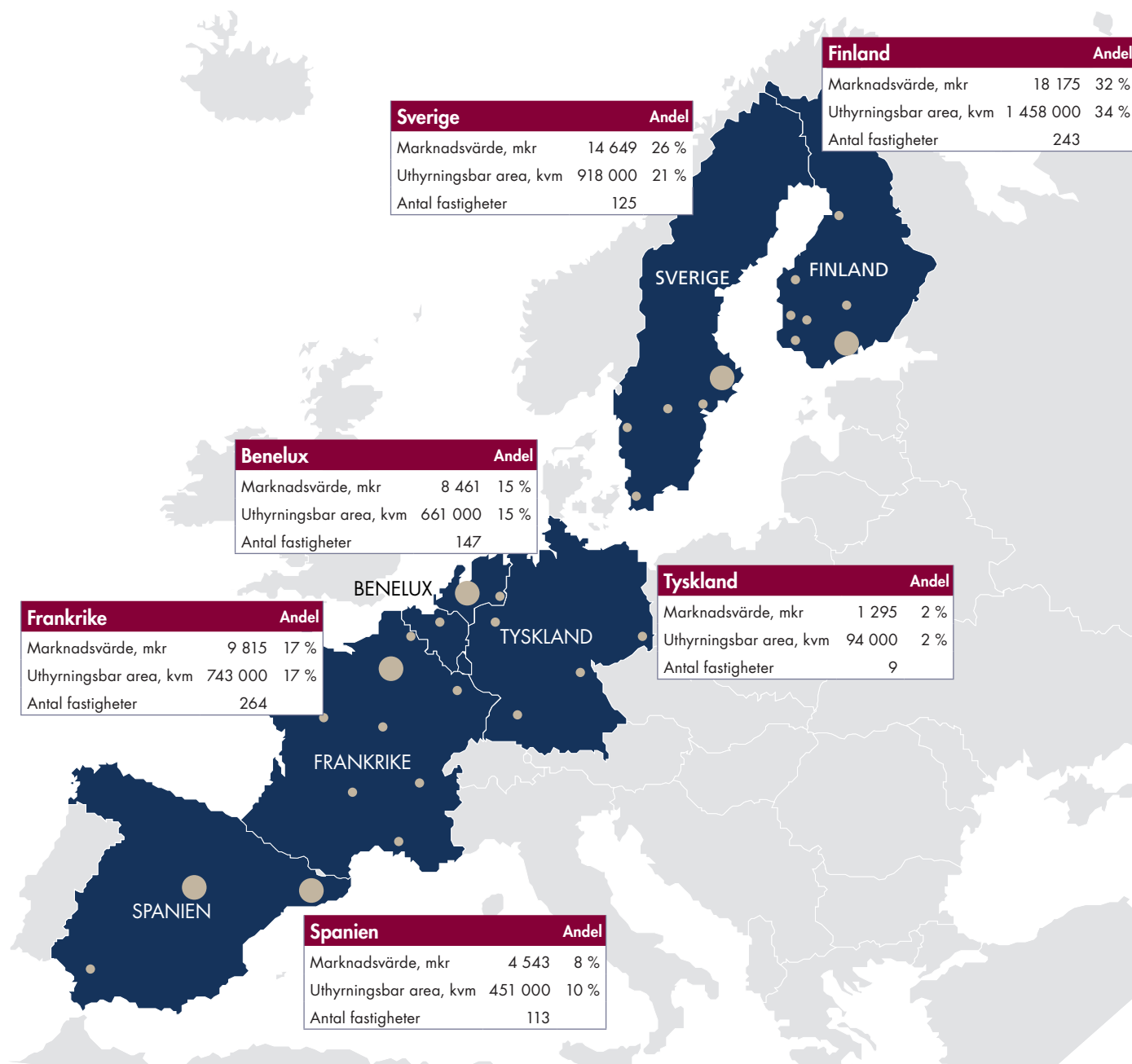
Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie av A, B och D. Alla aktieslagen är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget hade vid årets utgång 23 512 (23 547) aktieägare. Sagax börsvärde uppgick till 97 299 (78 649) miljoner kronor per 31 december 2023. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 11,16 (9,70) kronor, vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 24,9 (24,4) gånger.

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 95,01 (91,20) kronor vid årets slut. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 110,90 (106,61) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 277,40 (236,50) kronor, motsvarande 292 % (259 %) av eget kapital per A- och B-aktie och 250 % (222 %) av substansvärde per A- och B-aktie.

Belånings- och räntetäckningsgrad



SAGAX MARKNADSSEGMENT I SAMMANDRAG



Till Sagax aktieägare

SAGAX

Sagax investerar i fastigheter som genererar stabila driftnetton och förvaltar fastigheterna med ett långsiktigt perspektiv. Bolaget är sedan många år fokuserat på ett relativt litet segment av fastighetsmarknaden – fastigheter för lager och lätt industri – som historiskt kännetecknats av begränsad hyrespotential men hög stabilitet. I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag i syfte att nå marknader som Sagax inte har kapacitet att nå på egen hand men som bedömts som attraktiva för bolagets aktieägare. Vi har byggt upp bolaget från grunden och verksamheten har visat god lönsamhet och positivt kassaflöde. Vi har aldrig haft några finansiella problem eller större hyresförluster. Både styrelse och personal är aktieägare i Sagax. Sagax har inga visioner eller andra mål än att skapa en god riskjusterad avkastning åt aktieägarna och att säkerställa att bolagets kreditgivare inte utsätts för högre risk än vad som utlovats.

MÅL & UTFALL

Målen för verksamheten är, för det första, att avkastningen på eget kapital lägst ska uppgå till 15 % per år under en femårsperiod och, för det andra, att öka förvaltningsresultatet per A- och B-aktie med minst 15 % per år. Avkastningen på eget kapital har i genomsnitt uppgått till 17 % per år under de senaste fem åren och förvaltningsresultatet per A- och B-aktie ökade med 15 % under 2023. Båda målen har således uppfyllts. Riskbegränsningarna för verksamheten är av finansiell karaktär: Belåningsgraden får högst uppgå till 50 % (31 december 2023: 41 %), räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 gånger (2023: 5,7 ggr) samt nettoskulden i förhållande till EBITDA får högst uppgå till 8 gånger (2023: 5,2 ggr). Samtliga riskbegränsningar var därmed uppfyllda under 2023.

VERKSAMHETEN

Under 2023 steg hyresintäkterna med 16 % och driftnettot med 17 %. I jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 6,6 % samtidigt som inflationen i Sagax marknader (vägd i förhållande till fastighetsportföljens sammansättning) uppgick till 3,4 %. Överskottsgraden stärktes något och uppgick till 83 %. Uthyrningsgraderna var höga, 95 till 99 %, i samtliga bolagets marknadssegment. De centrala administrationskostnaderna steg med 5 % men sjönk från 4,7 % till 4,2 % som andel av hyresintäkterna. Förvaltningsresultatet från joint venture och intresseföretag steg med 22 % men justerat för omklassificeringen av innehavet i Nyfosa från börsnoterade aktier till intresseföretag var resultatnivån i princip oförändrad. Förvaltningsresultatet uppgick till 3 881 miljoner kronor för 2023, vilket är det högsta resultatet som Sagax har rapporterat. Prognosen för förvaltningsresultatet 2024 indikerar en fortsatt positiv utveckling och uppgår till 4 200 miljoner kronor med nuvarande verksamhet. Den föreslagna utdelningen om 3,10 kr per A- och B-aktie är 15 % högre än föregående år och i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

OPERATIONELL RISK

Bolagets operationella riskprofil fortsatte att utvecklas positivt under 2023. Under de senaste fem åren har antalet hyresavtal ökat med 59 % från 1 545 till 2 462 stycken. Vid utgången av 2023 var 90 % av kontrakterad årshyra hänförligt till 2 455 hyresavtal där hyresvärdet för varje enskilt hyresavtal understeg 1 % av bolagets årshyra. Endast 1 hyresavtal (som har 14 års återstående löptid) hade ett hyresvärde överstigande 2 % av Sagax kontrakterade årshyra. Därutöver är hyresintäkterna fördelade på åtta länder: Sverige, Finland, Frankrike, Nederländerna,

Belgien, Spanien, Tyskland och Danmark. Intäktsdiversifieringen har således ökat väsentligt på fem år och enskilda hyresavtal får en allt mindre påverkan på Sagax verksamhet. Aktieägarna kan förvänta sig att den utvecklingen kommer att fortsätta, det vill säga att en framgångsrik investeringsverksamhet kommer att leda till en fortsatt förbättrad intäktsdiversifiering.

FINANSIELL STÄLLNING

Under 2023 genomförde bolaget två riktade nyemissioner om sammanlagt 20 miljoner B-aktier. Emissionerna genomfördes till en genomsnittlig kurs om 209 kronor per aktie, en premie om 88 % mot substansvärdet per aktie per årsskiftet. Sagax tillfördes härigenom 4 134 miljoner kronor efter emissionskostnader. Bolagets räntebärande nettoskuld minskade därmed, trots nettoinvesteringar om 4 749 miljoner kronor under året, från 24 364 till 20 804 miljoner kronor samtidigt som förvaltningsresultatet per A- och B-aktie steg med 15 %.

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3 485 miljoner kronor under 2023. Den räntebärande nettoskulden relativt EBITDA, vilket är det nyckeltal som bäst uttrycker finansiell risk enligt min bedömning, sjönk från 7,1 till 5,2 gånger. Per 31 december 2023 hade Sagax 9 898 miljoner kronor i outnyttjade kreditfaciliteter (efter avdrag för 1 495 miljoner kronor som utgjorde så kallade back-up faciliteter för certifikatprogram). Vid årsskiftet uppgick de skulder som förfaller till betalning under 2024 och 2025 till 7 900 miljoner kronor (varav Sagax återbetalade 3 267 miljoner kronor den 17 januari 2024). Låneförfallen de närmaste åren täcks således av befintliga kreditfaciliteter utan nyupplåning eller att bolagets operativa kassaflöde beaktats. Bolaget har således goda förutsättningar att både försvara sin kreditprofil och samtidigt fortsätta utveckla verksamheten.

Mot bakgrund av ovanstående höjde Moody's Investors Service, det ratinginstitut som följer Sagax, bolagets rating till "Baa2, stable outlook" från den tidigare nivån "Baa3, positive outlook" i augusti 2023.

VÄRDEUTVECKLING

Sagax rapporterade en negativ värdeutveckling för fastighetsportföljen om –1 306 miljoner kronor för 2023. Sagax har därmed rapporterat en negativ värdeutveckling för sin fastighetsportfölj under fem konsekutiva kvartal om sammanlagt –2 127 miljoner kronor motsvarande –4 % av genomsnittligt fastighetsvärde under perioden. Direktavkastningen har under dessa fem kvartal stigit med 14 % från 5,8 % per oktober 2022 till 6,6 % per januari 2024 som en konsekvens av stigande driftnetto (täljaren) samt lägre bedömt marknadsvärde på fastigheterna (nämnaren). Aktieägarna kan således notera att täljaren, driftnettoförändringen, haft betydligt större effekt på direktavkastningen än värdeförändringen, en omständighet som ibland förbises vid ett för närsynt intresse för nominella värdeförändringar. Mer om fastighetsvärdering och dess begränsningar nedan.

Värdeutvecklingen på Sagax finansiella instrument uppgick till –932 miljoner kronor under 2023 varav –525 miljoner kronor var hänförligt till aktieinnehavet i Nyfosa fram till april då innehavet omklassificerades från börsnoterade aktier till intresseföretag. Marknadsvärdet återhämtade sig i slutet av året (vilket inte reflekterades i resultaträkningen till följd av omklassificeringen) och marknadsvärdet på bolagets samtliga börsnoterade intresseföretag, Nyfosa, NP3 och Emilshus, översteg det redovisade värdet om 5 601 miljoner kronor med 2 525 miljoner kronor motsvarande 45 % på balansdagen.

CETERIS PARIBUS

Sagax bildades i juli 2004 och jag har haft förmånen att avrapportera bolagets verksamhet till aktieägarna sedan dess. Mycket har hänt under dessa år. Det är dock påfallande hur lite som trots allt har förändrats.

I kommentaren till 2004 års verksamhet skrev jag:

*”Sagax står väl positionerat inför 2005. Bolaget har en stabil hyresavtalsstruktur samt en lång kapital- och räntebindning. Bolaget saknar dock inte utmaningar. Som påtalats för aktieägarna ett antal gånger tidigare är bolagets storlek en svaghet. Intjäningen kan komma att variera i takt med att enskilda hyresgäster tillträder eller avflyttar lokaler i bolagets bestånd och bolaget kan tidvis få svårt att absorbera kostnader för enskilda hyresgäst Anpassningar utan att resultat och kassaflöde påverkas i väsentlig omfattning. Även om detta förhållande skapar såväl potential som risk gynnar det inte bolaget eller dess aktieägare i ett långsiktigt perspektiv. Vi har därför aktivt arbetat med att inom ramen för bolagets finansiella resurser expandera fastighetsportföljen inom Sagax marknadssegment, lager- och industrifastigheter. Expansion är något som även fortsättningsvis kommer att vara en av Sagax prioriterade aktiviteter. Hur framgångsrika vi kommer att vara med att expandera Sagax är svårt att förutse. [...] Med expansionen kommer även organisationsfrågor att bli centrala för bolaget och ytterligare rekryteringar kommer att göras. Sagax kommer under 2005 att bibehålla sin konservativa hållning ifråga om kapital- och räntebindning.”*¹⁾

2024, tjugo år senare, är samma teman fortsatt i fokus för Sagax: (i) Expansion av fastighetsportföljen i syfte att öka diversifieringen och därmed fortsätta reducera de operativa riskerna, (ii) utveckling av organisationen och (iii) en fortsatt konservativ hållning ifråga om kapital- och räntebindning.

Att bolaget agerar konsekvent och långsiktigt leder till kostnadseffektivitet och uppbyggnad av hög kompetens i organisationen. Bolagets centrala administrationskostnader relativt hyresintäkterna kan hållas låga (4,2 % under 2023) och kan sjunka i takt med att vi realiserar skal fördelar. Organisationens kompetens leder till både hög överskottsgrad (83 % under 2023) och uthyrningsgrad (96 % per balansdagen).

LÅNGSIKTIG TILLVÄXT

Jag förväntar mig att bolaget kommer att ha samma fokus om 10 år och att verksamheten då är mer omfattande, det vill säga har ännu lägre operationell risk. Att bolaget har haft ett oförändrat fokus har inneburit effektiva interna processer som gör det enklare att driva och övervaka verksamheten. Enkelhet och effektivitet är goda förutsättningar för att Sagax ska kunna fortsätta att växa under lång tid framöver utan att den interna koordineringen av verksamheten (byråkrati) blir ett hinder för affärsutveckling och förvaltning.

Aktieägarna kan notera att Sagax består av en mängd relativt små verksamheter. Exempelvis omfattar bolagets verksamheter i Benelux och i Frankrike ”endast” 8,5 respektive 9,8 miljarder kronor i fastighetsvärde. Sagax dotterbolag är relativt decentraliserade och har således förutsättningar att bli flera gånger större och ändå fortsätta att vara dynamiska och entreprenöriella verksamheter.

Följaktligen har Sagax goda förutsättningar att under lång tid framöver fortsätta expandera på ett riskkontrollerat och lönsamt sätt. Reservationen är dock densamma nu som i årsredovisningen för 2004: *”Hur framgångsrika vi kommer att vara med att expandera Sagax är svårt att förutse.”* Intet nytt under solen med andra ord.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Stor uppmärksamhet har ägnats åt fastighetsvärderingar under 2023. Det har varit lätt att få intrycket genom media och i aktieanalyser att fastighetsvärderingar (som krävs för att fastighetsbolagen ska kunna

upprätta redovisningen enligt IFRS) är objektivt fastställda marknadsvärden där ägaren när som helst kan trycka på säljknappen och få motvärdet i likvida medel, i princip på samma sätt som med ett innehav av statsskuldväxlar.

Detta är tyvärr ett betydande missförstånd och jag vill därför uppmärksamma aktieägarna på att fastigheters marknadsvärde inte fastställs i förhållande till en *likvid marknad* bestående av *identiska tillgångar* (IFRS 13 nivå 1), såsom exempelvis valuta, eller i förhållande till en *modell* som bygger på *observerbara data* (IFRS 13 nivå 2), såsom exempelvis räntederivat som värderas utifrån observerbara marknadsräntor.

Fastighetsvärdering är en så kallad nivå 3-värdering enligt IFRS 13, den *lägsta* nivån i värderingshierarkin, som bygger på *icke-observerbara data* och *subjektiva antaganden* där varje parameter får *betydande konsekvenser* för kalkylresultatet, det vill säga det så kallade marknadsvärdet.

Den icke-observerbara datan härleds ofta ur genomförda transaktioner, det vill säga transaktioner som omfattar *andra* fastigheter än de som värderas och som omsatts vid *andra* tidpunkter än värderingstidpunkten. Dessa transaktioner är, förutom att de är marginalprissatta, dessutom *unika*, inte bara vad det gäller fastigheten, utan även vad det gäller *partsställningen*. Detsamma gäller intäktssidan. Antagandena är som regel härledda ur vad (unika) hyresgäster varit villiga att betala för (unika) lokaler i *andra* fastigheter än värderingsobjektet och vid *andra* tidpunkter än värderingstidpunkten. Detta är extrem specificitet som extrapoleras över tid för att appliceras på andra unika tillgångar. Som om det inte räckte, krävs, för att fastställa det så kallade marknadsvärdet, även *uppskattningar av effekterna av osäkra framtida händelser*. Att transaktioner genomförs ”till bedömt marknadsvärde” är tyvärr inte heller till någon större hjälp till följd av det uppenbara fördelningsfelet (de fastigheter för vilka det bedömda marknadsvärdet råkar överensstämma, eller understiga, erhållna bud är sannolikt överrepresenterade i transaktionsstatistiken (*Eng. ”selection bias”*)).

Utän att utveckla svagheterna i fastighetsvärderingar ytterligare kan konstateras att osäkerheten i fastighetsvärderingar är, för att uttrycka sig försiktigt, betydande, trots stora ansträngningar från värderingskåren, bolagen och de bästa intentionerna. Det rör sig inte om att spå i teblad, men inte heller om några exakta värden.

Inget av ovanstående är nyheter utan framhålls regelmässigt och explicit på flera ställen i fastighetsbolagens årsredovisningar (exempelvis 3 gånger i föreliggande dokument) och ofta inte bara av bolagen, utan även av bolagens revisorer och av fastighetsvärderingskåren. Mitt intryck är tyvärr att budskapet ändå, bitvis, inte nått fram.

Den data som härleds ur fastighetsvärderingsmodellerna bör således tolkas av aktieägarna med försiktighet och med ovanstående i åtanke. Jag skulle rekommendera att använda fastighetsvärdena på samma sätt som ett bra estimat, snarare än som ett absolut värde.

TACK

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

Tack för ert förtroende.

Stockholm i april 2024

David Mindus
Verkställande direktör

¹⁾ För den arkeologiskt intresserade aktieägaren återfinns hela kommentaren till verksamhetsåret 2004 på bolagets hemsida.

Affärsidé, mål och strategier

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter i regioner med stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv samt fokuserar på att uppnå hög löpande direktavkastning och starka kassaflöden. Bolaget eftersträvar långa kundrelationer med välrenommerade och kreditvärda hyresgäster.

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

Sagax mål är att generera attraktiv riskjusterad avkastning till bolagets aktieägare. För att nå detta mål ska Sagax uppnå följande verksamhetsmål:

- Verksamheten ska generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolaget ska fortsätta växa genom nya investeringar om attraktiv riskjusterad avkastning kan förväntas uppnås.
- Kassaflödet från befintligt fastighetsbestånd ska öka mer än inflationen.

FINANSIELLA MÅL

Sagax har följande finansiella mål:

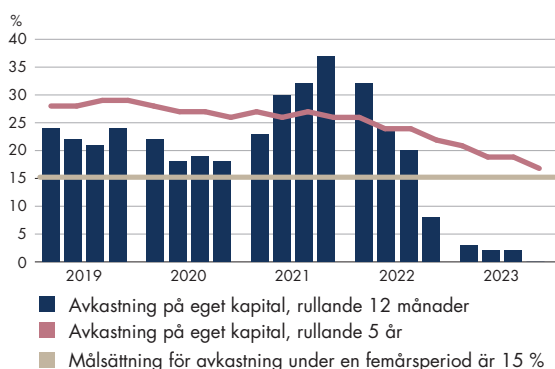
- Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år.

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

Finansiella mål

	Utfall 2023	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år	0 %	17 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis	15 %	22 %

Avkastning på eget kapital



STRATEGIER

Sagax investerar med ett långsiktigt perspektiv. Sagax bedriver inte fastighetshandel annat än genom enstaka försäljningar av fastigheter som inte längre uppfyller bolagets investeringskriterier. Sagax projektutvecklingsverksamhet är begränsad och projekt genomförs huvudsakligen efter att uthyrning skett. För att uppnå bolagets verksamhetsmål och finansiella mål har bolaget antagit följande strategier.

Investeringsstrategi

Fastighetsförvärv och investeringar i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna och därigenom minska bolagets operativa och finansiella risker.

Sagax investerar i kommersiella fastigheter, främst inom segmentet lager och lätt industri. Detta segment kombinerar låg nyproduktionstakt och stabil uthyrningsgrad vilket genererar stabila kassaflöden och möjligheter till långsiktigt värdeskapande. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter.

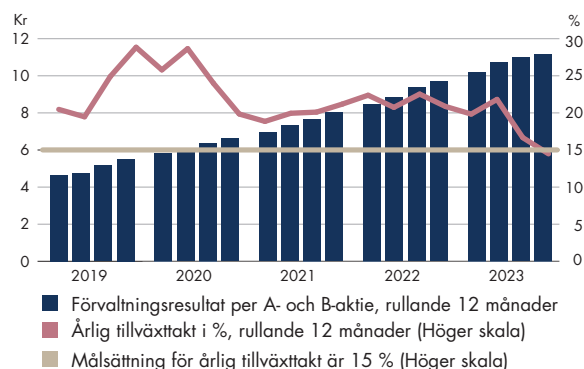
I tillägg till helägda fastigheter investerar Sagax även i indirekta fastighetsinvesteringar genom joint venture och intresseföretag. Detta möjliggör investeringar i marknader som Sagax inte kan nå framgångsrikt på egen hand. De indirekta investeringarna gör det möjligt för Sagax att samarbeta med specialiserade förvaltare samtidigt som Sagax drar nytta av sin generella branschkunskap.

Finansieringsstrategi

Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Diagrammet på nästa sida visar att Sagax kassaflöde från den löpande verksamheten till stor del motsvarar förvaltningsresultatet. Skillnaden beror främst på att utdelning och inte förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag redovisas som kassaflöde från den löpande verksamheten.

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar Sagax banklån i euro och i svenska kronor när det bedöms vara fördelaktigt. Sagax har en rating från Moody's Investors Service om Baa2 med "stable outlook".

Bolaget har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Stamaktierna av serie A och B har ingen begränsning i förhållande till vinst eller eget kapital. Stamaktier av serie D berättigar till en årlig utdelning om högst 2,00 kronor per aktie. Syftet med stamaktierna av serie D är att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning samtidigt som utspädningen för innehavarna av stamaktier av serie A och B begränsas.

Förvaltningsstrategi

Sagax fokus på långsiktighet omfattar även bolagets förvaltning. Sagax strävar efter att attrahera välrenommerade kunder med hög kreditvärdighet. Bolaget prioriterar långa kundrelationer även om det medför att bolaget avstår högre hyresnivåer. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokal-anpassningskostnader.

Sagax investerar huvudsakligen i regioner med stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Detta bedöms begränsa risken för att bolaget drabbas av lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer. Sagax största marknader är Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal. Genom denna strategi skyddas bolagets operativa kassaflöde från ökade kostnader till följd av ändrad fastighetsskatt, förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, vatten och avlopp.

HÅLLBARHETSARBETE

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

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

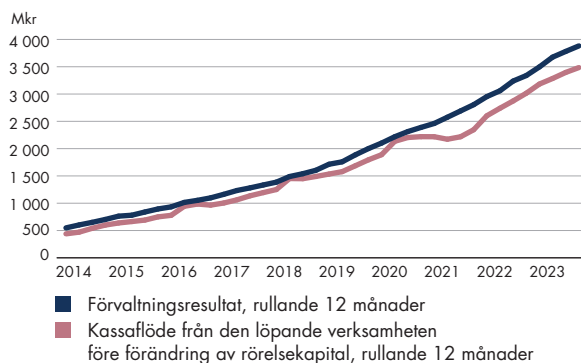
Hållbarhetsarbetet inkluderar bland annat att minska klimatpåverkan genom minskad energianvändning i fastighetsbeståndet, miljöcertifieringar och investeringar i solceller.

Sagax arbetar aktivt för att motverka korruption. Sagax har en visselblåsarfunktion som är tillgänglig på bolagets hemsida och en uppförandekod för leverantörer.

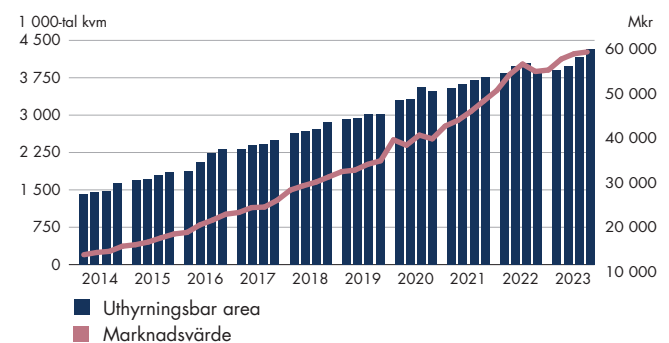
Sagax redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards 2021. Sagax följer Global Compacts tio principer och har identifierat vilka av FN:s globala mål som är relevanta för Sagax och där bolaget kan påverka genom sitt hållbarhetsarbete. Sagax mål om minskning av koldioxidutsläppen har validerats och godkänts av Science Based Targets initiative. Sagax har genomfört en analys av klimatrisker i fastighetsbeståndet och rapporterar i enlighet med ramverket Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

I enlighet med 6 kap. 11 § ÅRL har Sagax valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport som återfinns på sidorna 153-178.

Förvaltningsresultat och kassaflöde



Fastigheternas marknadsvärde och area



Sagax utveckling

Sagax B-aktie under perioden 2013–2023¹⁾

1) Sagax B-aktie upptogs till handel den 4 april 2013. Aktiekursen dessförinnan har omräknats genom att kursen för A-aktien delats med 11, motsvarande den fondemission av B-aktier (10:1) som genomfördes i mars 2013.

2014

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

2015

2,4 miljarder kronor nettoinvesterades i fastigheter. 43 fastigheter förvärvades och 2 fastigheter avyttrades. I bokslutskommunikén meddelades att prognosticerat förvaltningsresultat för 2016 överstiger 1 miljard kronor.

2016

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

2017

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

2018

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

2019

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

2020

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

2021

Förvaltningsresultatet ökade 17 % och uppgick till 2,8 miljarder kronor. Sagax emitterade sammanlagt obligationslån om 1 000 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden inom ramen för EMTN-programmet.

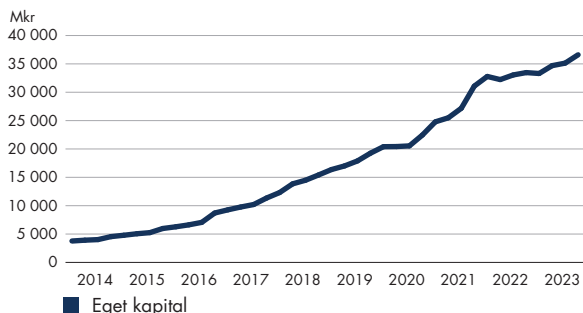
2022

Förvaltningsresultatet uppgick till 3,3 miljarder kronor. Sagax öppnade kontor i Tyskland. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 9,4 miljarder kronor. Sagax har 35 solcellsanläggningar som under 2022 producerade 8,3 GWh.

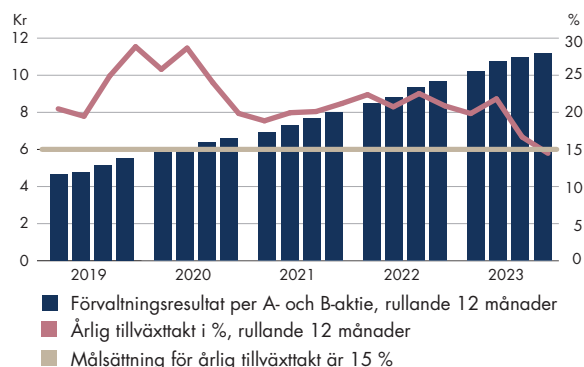
2023

Förvaltningsresultatet uppgick till 3,9 miljarder kronor och 5,9 miljarder kronor nettoinvesterades. Moody's Investors Service höjde Sagax rating till Baa2 med "stable outlook". Två riktade nyemissioner som tillförde Sagax 4,2 miljarder kronor genomfördes.

Eget kapital



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Marknadsöversikt

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

BAKGRUND

Sagax har idag etablerade verksamheter i sex länder: Sverige, Finland, Frankrike, Nederländerna, Spanien och Tyskland. Verksamheterna i Sverige och utomlands bidrar till både tillväxt och minskad specifik risk genom ökad diversifiering. Sagax verksamheter är huvudsakligen koncentrerade till större regioner i respektive land såsom Stockholm, Helsingfors, Paris, Madrid och Barcelona, Eindhoven samt Randstad-området, den sammanvuxna storstadsregionen i centrala Nederländerna omfattande Amsterdam, Haag, Rotterdam och Utrecht. Dessa regioner kännetecknas av stabil befolkningstillväxt samt ett diversifierat näringsliv.

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på marknaden för uthyrning av lokaler. Bolaget har hög ekonomisk uthyrningsgrad, 96 %, samt jämna avtalsförfall vilket innebär att exponeringen mot förändringar på hyresmarknaden är balanserad den närmaste framtiden. Den största exponeringen mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Sagax exponeras även mot investeringsmarknaden vid förvärv och avyttringar av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden och de allmänna konjunkturutsikterna.

STARKA FUNDAMENTA I SAGAX REGIONER

Sagax investerar i mogna marknader med hög bruttoregionalprodukt (BRP) per capita. Generellt har större regioner uppvisat en högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre regioner. Större regioner har mer utvecklade ekonomier med företag inom ett stort antal branscher och ett större utbud av

kultur, handel och utbildning. Det finns även ett samband som visar att större regioner (mätt som BRP) är rikare (mätt som BRP per capita), se diagram på nästkommande sida. Majoriteten av de regioner som Sagax investerar i har en högre BRP per capita än genomsnittet inom EU. Sedan 2000 har BRP-tillväxten i dessa regioner varit högre än snittet för EU.

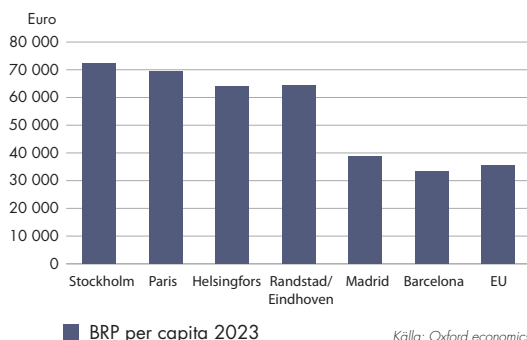
En viktig faktor för en regions tillväxt är befolkningens utbildningsnivå. Tillgången till universitet och högskolor påverkar den regionala tillväxten och regioner med hög utbildningsnivå tenderar också att uppvisa en mer varierande branschstruktur med tydligare fokus på kunskapsintensiva sektorer. Enligt Eurostat var 64 % i åldersgruppen 30-34 år i Stockholm högskoleutbildade 2022, en ökning med 57 % sedan 2000. I Helsingfors var andelen högskoleutbildade i samma åldersgrupp 54 %, i Paris 64 %, i Randstad inklusive Eindhoven 58 %. I Barcelona var andelen högskoleutbildade 30-34-åringar 56 % och i Madrid uppgick andelen högskoleutbildade till 57 %. Den genomsnittliga andelen högskoleutbildade i EU uppgick till 43 %.

DRIVKRAFTER FÖR EKONOMISK TILLVÄXT

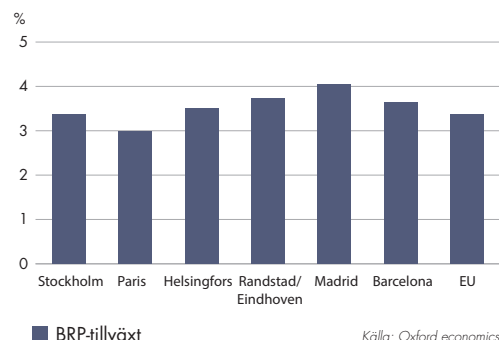
En kombination av ekonomisk tillväxt och hög BRP samt små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri. På Sagax huvudsakliga marknader överstiger befolkningstillväxten genomsnittet i EU. Mellan åren 2000 och 2023 ökade befolkningen i Sagax marknader med i genomsnitt 20 % jämfört med 5 % för hela EU.

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

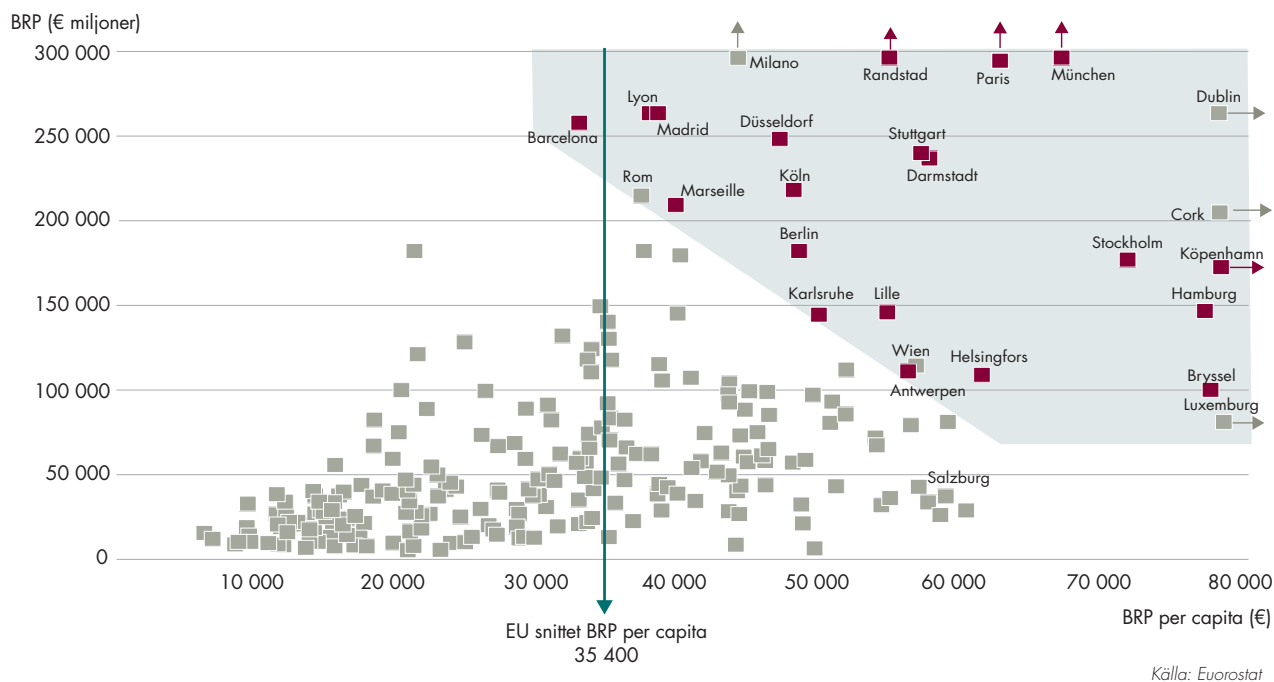
Nominell BRP per capita 2023



Årlig nominell BRP-tillväxt 2000–2023 i genomsnitt



BRP och BRP per capita 2022

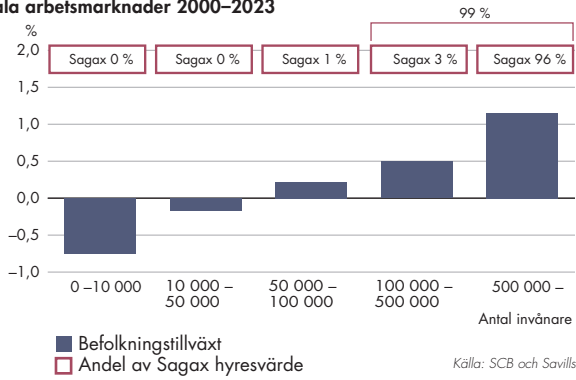


Regionernas utveckling 2000-2023

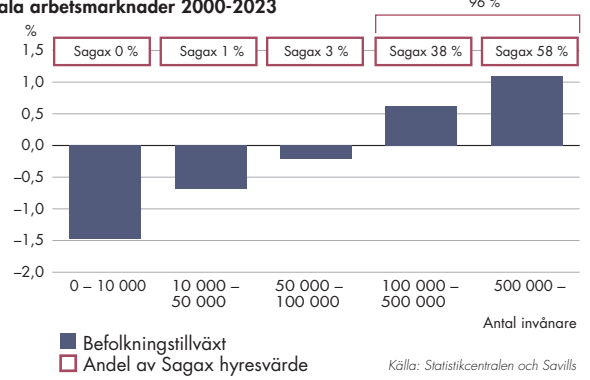
	Årlig befolkningstillväxt	Befolkningstillväxt	Befolkningstillväxt, antal invånare	BRP per capita 2023, euro	Årlig real BRP-tillväxt	Real BRP-tillväxt
Stockholm	1,3 %	36 %	644 370	72 175	2,9 %	91 %
Paris	0,5 %	12 %	1 289 000	69 404	1,4 %	37 %
Helsingfors	1,0 %	25 %	349 190	64 149	1,6 %	44 %
Randstad + Eindhoven	0,7 %	16 %	1 333 060	64 409	1,6 %	45 %
Madrid	1,1 %	28 %	1 482 540	41 798	2,0 %	59 %
Barcelona	0,9 %	23 %	1 446 100	35 893	1,5 %	41 %
Genomsnitt för EU	0,2 %	5 %	23 464 300	37 566	1,4 %	36 %

Källa: Oxford Economics.

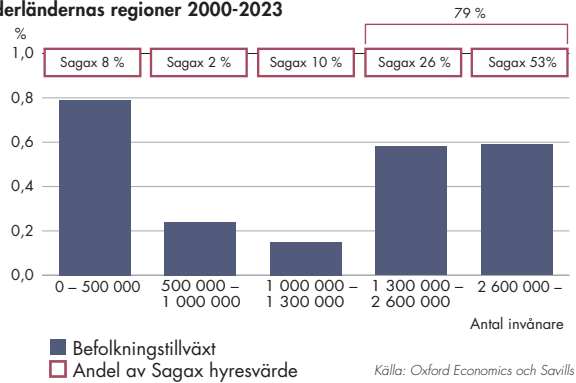
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Sveriges lokala arbetsmarknader 2000-2023



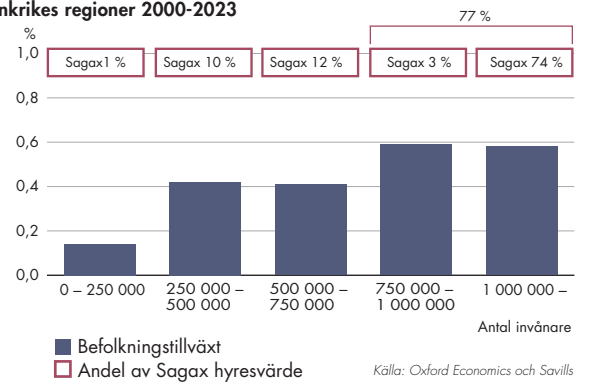
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Finlands lokala arbetsmarknader 2000-2023



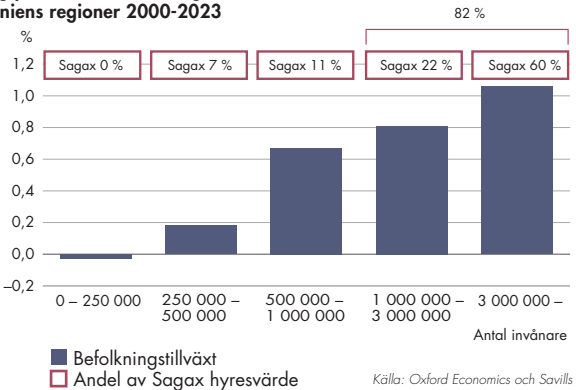
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Nederländernas regioner 2000-2023



Årlig procentuell befolkningstillväxt i Frankrikes regioner 2000-2023



Årlig procentuell befolkningstillväxt i Spaniens regioner 2000-2023



INVESTERINGSMARKNADEN

Lager- och logistikfastigheter har tidigare utgjort ett av de mindre segmenten på fastighetsmarknaden. Intresset för fastighetsinvesteringar med stabila kassaflöden har ökat under de senaste åren, vilket har gjort att lager- och logistiksegmentet under 2023 utgjorde 21 % (20 %) av transaktionsvolymen i Europa. Efterfrågan på investeringar inom lager- och industrisegmentet har också ökat till följd av förändringar av konsumtionsmönster bland hushåll samt e-handelns ökande marknadsandel inom detaljhandeln.

Relativt få investerare är specialiserade på lager-, industri- och logistikfastigheter även om intresset för investeringar inom segmentet har ökat markant under de senaste åren. En stor del av utbudet utgörs av brukarfastigheter, fastigheter där det rörelsedrivande företaget även äger fastigheten. Sagax strategi är att växa genom förvärv av fastigheter. Förvärven syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna.

Transaktionsmarknaden

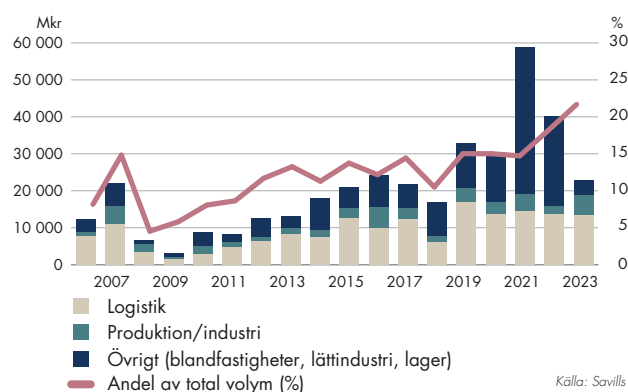
Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna konjunkturläget samt tillgången till eget kapital, lånefinansiering och ränteläget. Totalt omsattes kommersiella fastigheter till ett värde om cirka 106 miljarder kronor i Sverige under 2023, som därmed blev det svagaste transaktionsåret sedan 2013. Som en jämförelse uppgick transaktionsvolymen till cirka 222 miljarder kronor under 2022 och cirka 406 miljarder kronor under rekordåret 2021. Antalet strukturaffärer har också minskat under 2023 jämfört med 2022. Cirka 10 % av den totala transaktionsvolymen 2023 utgjordes av strukturaffärer. Under 2022 och 2021 uppgick andelen till 18 % respektive 44 %.

Utländska investerare svarade för 30 % (18 %) av den totala transaktionsvolymen i Sverige, motsvarande cirka 31 (40) miljarder kronor. Värt att notera är att utländska investerare varit nettoköpare för sjunde året i rad, vilket innebär att förvärvsvolymen överstiger försäljningarna. 58 % av Sagax fastighetsvärden återfinns i Sverige och Finland, två marknader med ett stort intresse från internationella investerare.

Transaktionsvolymen för lager- och industrifastigheter i Sverige uppgick till 23 (42) miljarder kronor under 2023, varav utländska investerare svarade för 54 %, vilket är högre än under 2022 och 2021 då utländska investerare stod för cirka 40 %.

I Finland uppgick transaktionsvolymen till 1,7 (5,9) miljarder euro, varav lager- och industrifastigheter utgjorde 0,5 (0,8) miljarder euro, i Frankrike till 15,3 (32,3) miljarder euro respektive 3,0 (6,2) miljarder euro, i Nederländerna till 8,0 (16,1) miljarder euro respektive 2,4 (5,6) miljarder euro, i Spanien till 9,7 (15,7) miljarder euro respektive 1,5 (2,2) miljarder euro, i Belgien till 2,8 (6,9) miljarder euro respektive 0,5 (1,1)

Transaktionsvolym lager & industri i Sverige



miljarder euro och i Tyskland till 28,3 (65,4) miljarder euro, respektive 5,2 (9,7) miljarder euro. Direktavkastningskravet för så kallade "prime" lager- och industrifastigheter ökade likt andra segment under 2023. Under fjärde kvartalet 2023 bedömdes direktavkastningskravet i Sverige uppgå till 4,90 %-5,10 % (4,50 %-4,70 %). Direktavkastningskravet "prime" avser nyproducerade eller moderna anläggningar i framstående logistiklägen med hyresgäster som tecknat långa hyresavtal. För motsvarande fastigheter uppgår direktavkastningskraven i Finland till 5,00 % (4,10 %), i Frankrike till 4,75 % (4,00 %), i Nederländerna till 4,40 % (4,50 %), i Belgien till 5,00 % (4,35 %) och i Spanien till 5,05 % (4,75 %).

HYRESMARKNADEN FÖR LAGER- OCH INDUSTRIFASTIGHETER

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

Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom segmentet lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrilokaler är stabil i Stockholm, Helsingfors, Paris, Randstad och Eindhoven, Madrid och Barcelona. Städerna tillhör de europeiska marknader som bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Diagrammen visar hyresutvecklingen uttryckt i nominella termer.

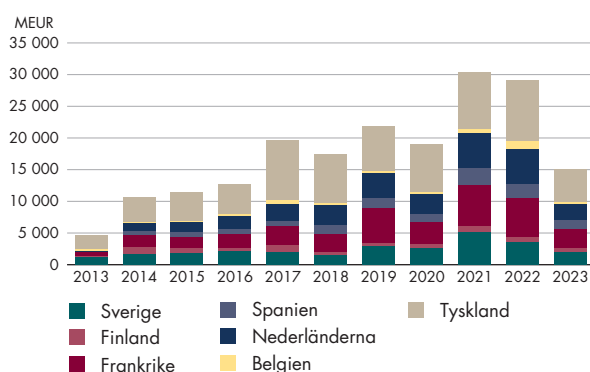
Nyproducerade lokaler

Hyran för nyproducerade lokaler påverkas huvudsakligen av de faktiska produktionskostnaderna för byggnaden, kostnaden för mark samt exploatörens vinstkrav. De höga markpriserna i storstadsområdena i Europa påverkar hyresnivåerna för nyproducerade och moderna lokaler. I landsbygdsområden är hyresnivåerna relativt jämna.

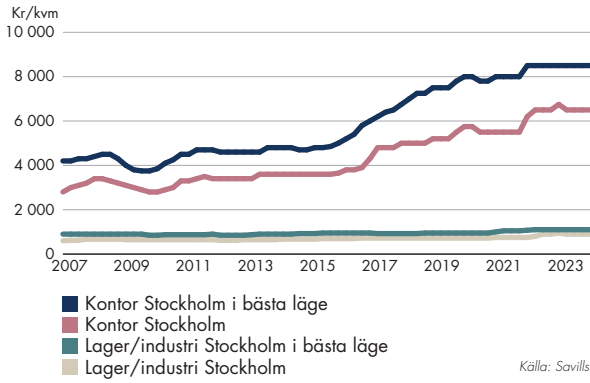
Befintliga lokaler

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

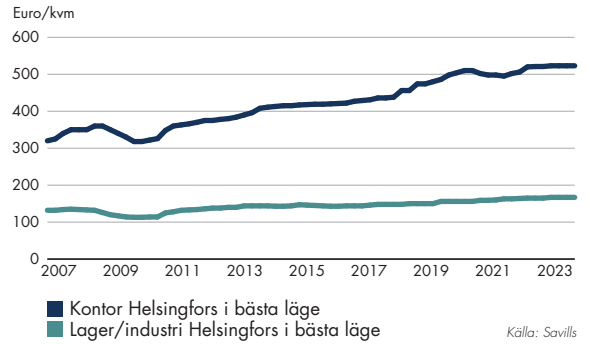
Transaktionsvolym lager & industri



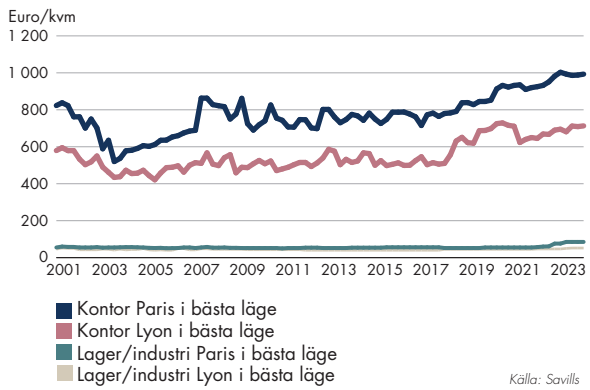
Hyresutveckling i Stockholm



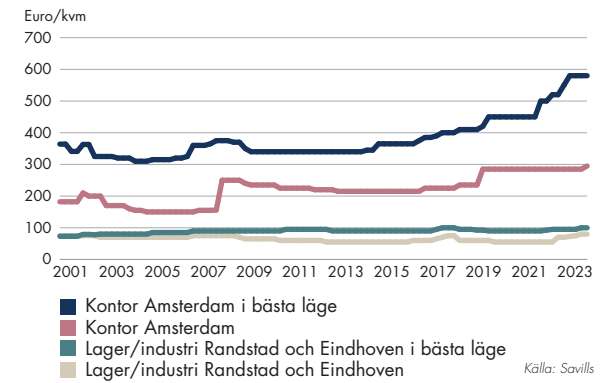
Hyresutveckling i Helsingfors



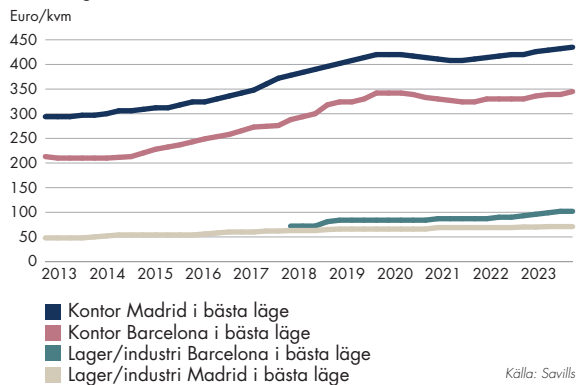
Hyresutveckling i Paris och Lyon



Hyresutveckling i Randstad och Eindhoven



Hyresutveckling i Madrid och Barcelona



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Den 31 december 2023 omfattade Sagax fastighetsbestånd 903 fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 331 000 kvadratmeter. Det årliga hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 4 738 respektive 4 557 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 %.

MARKNADSSEGMENT

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadssegmenten Sverige, Finland, Frankrike, Benelux, Spanien, Tyskland samt Övriga Europa. 74 % av marknadsvärdet och 77 % av hyresvärdet var hänförligt till fastigheter utanför Sverige.

HYRESAVTALSSTRUKTUR

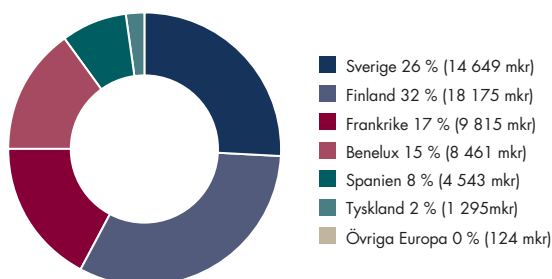
Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom endast i begränsad omfattning av förändrade kostnader till följd av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för exempelvis värme eller vatten. Utanför storstäderna ombesörjer och bekostar hyresgästerna normalt även fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna, så kallade triple net-avtal. Mer än 95 % av Sagax

hyresavtal är indexerade till KPI eller motsvarande. Den årliga indexeringen kan i vissa fall vara begränsad genom tak respektive golv. Ett mindre antal hyresavtal har årliga fasta hyresjusteringar.

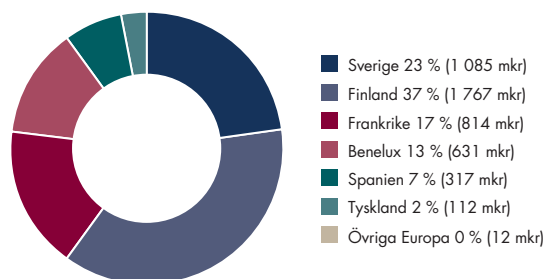
Sagax har en diversifierad avtalsstruktur, vilket stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn uthyrningsgrad. För att ytterligare begränsa risken för minskade hyresintäkter eftersträvar Sagax dels att skapa långsiktiga relationer med bolagets hyresgäster, dels att uppnå en god diversifiering av hyresavtalens längd och storlek. Därutöver eftersträvar Sagax en jämn fördelning av kontraktstid över åren. Sagax arbetar även aktivt med kontraktstidslängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad.

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 2 462 hyresavtal med cirka 1 400 hyresgäster.

Fastigheternas marknadsvärde



Koncernens hyresvärde



Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknadssegment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2023-12-31		Hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	2023		Driftnetto, Mkr ¹⁾	Direktavkostning ¹⁾	
			Marknadsvärde	Hyresvärde					Fastighetskostnader ¹⁾	Fastighetskostnader ¹⁾			
Sverige	125	918 000	14 649	16 000	1 085	1 183	95 %	955	4	-143	-156	816	5,5 %
Finland	243	1 458 000	18 175	12 500	1 767	1 212	95 %	1 682	5	-317	-217	1 370	7,5 %
Frankrike	264	743 000	9 815	13 200	814	1 096	98 %	697	5	-167	-225	534	6,4 %
Benelux	147	661 000	8 461	12 800	631	953	96 %	586	12	-68	-103	530	6,5 %
Spanien	113	451 000	4 543	10 100	317	703	99 %	254	0	-24	-53	230	6,0 %
Tyskland	9	94 000	1 295	13 800	112	1 195	98 %	108	0	-4	-43	104	8,0 %
Övriga Europa	2	6 000	124	19 200	12	1 840	100 %	12	-	-1	-106	12	9,0 %
Delsumma	903	4 331 000	57 061	13 200	4 738	1 094	96 %	4 293	25	-723	-167	3 595	6,4 %
Ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-44	-10	-44	-
Totalt	903	4 331 000	57 061	13 200	4 738	1 094	96 %	4 293	25	-767	-177	3 551	6,4 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid årets utgång. Av tabellen till höger nedan framgår att 2 455 hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 90 % av Sagax kontrakterade årshyra. Sagax var därutöver part i 6 hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1-2 % av koncernens kontrakterade årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 8 % av Sagax kontrakterade årshyra. Endast 1 av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter.

HYRESGÄSTER

Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin står för 16 % (14 %) av hyresintäkterna. Fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning

Löpider för hyresavtal

Färfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2024	916	623 000	732	16 %
2025	465	739 000	690	15 %
2026	362	496 000	560	12 %
2027	231	493 000	513	11 %
2028	154	355 000	426	9 %
>2028	334	1 477 000	1 635	36 %
Totalt	2 462	4 182 000	4 557	100 %

Hyresduration

Marknadssegment	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Sverige	125	518	4,4
Finland	243	735	4,4
Frankrike	264	763	4,0
Benelux	147	246	5,3
Spanien	113	193	4,5
Tyskland	9	5	12,7
Övriga Europa	2	2	10,3
Totalt/genomsnitt	903	2 462	4,7

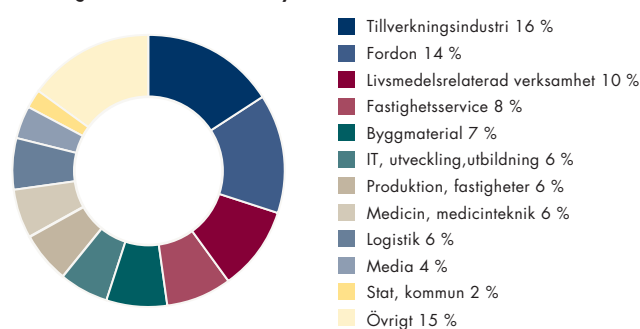
samt livsmedelsrelaterad verksamhet står för 14 % (13 %) respektive 10 % (11 %) av hyresintäkterna. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresföruster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

Vid årsskiftet motsvarade hyresvärdet hänförligt till de 10 största hyresgästerna 21 % av de totala kontrakterade hyresintäkterna, fördelade på 136 hyresavtal. Hyresdurationen för dessa uppgick till 7,9 år i genomsnitt. Den enskilt största hyresgästen är den amerikanska medicinteknikkoncernen Baxter som svarade för 3,8 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter vid årsskiftet. Ytterligare 4 hyresgäster har en årshyra som var för sig överstiger 2 % av bolagets totala årshyror. De 5 största hyresgästerna är i bokstavsordning Baxterkoncernen, Groupe Colas, Kesko, Nokia och Saint-Gobainkoncernen.

Fördelning hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr	Hyresduration, år
> 2 %	97	2	1	97	14
1-2 %	360	8	6	60	4
< 1 %	4 099	90	2 455	2	5
Totalt/genomsnitt	4 557	100	2 462	2	5

Fördelning av kontrakterad årshyra

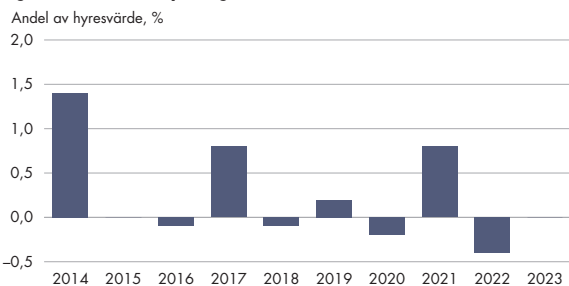


FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för året i förhållande till marknadsvärdet vid årets utgång uppgick till 6,4 % (5,8 %). Fastighetsportföljens totalavkastning uppgick till 4,0 % (9,3 %). Under året uppgick den vägda inflationen till 3,4 % (9,4 %) i de marknader där Sagax är aktivt. Den reala totalavkastningen uppgick således till 0,6 % (–0,1 %).

Framåtriktad direktavkastning uppgick till 6,6 % (6,3 %). I diagrammet nedan förklaras hur den framåtriktade direktavkastningen påverkas av hyresförändringar, investeringar, avyttringar, värdeförändringar och valutaeffekter.

Hyresgästernas nettoinflyttning



Netto av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförs med genomsnittligt hyresvärde under året.

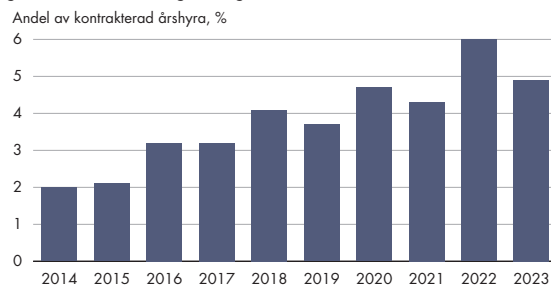
HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt redovisat låga hyresförluster, se nedanstående tabell. Under 2023 uppgick hyresförlusterna till 5,0 (2,1) miljoner kronor.

Hyresförluster

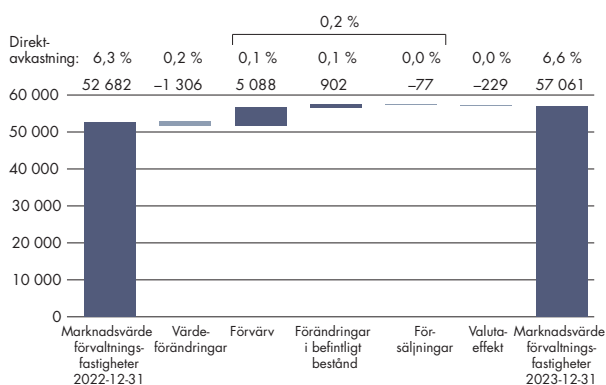
År	Hyresförluster, Mkr	Andel av hyresintäkter, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
2014	0,2	0,0	94
2015	0,6	0,0	96
2016	0,1	0,0	94
2017	0,1	0,0	94
2018	1,6	0,1	95
2019	2,9	0,1	95
2020	0,7	0,0	95
2021	3,2	0,1	96
2022	2,1	0,1	96
2023	5,0	0,1	96

Hyresgästernas omsättningshastighet

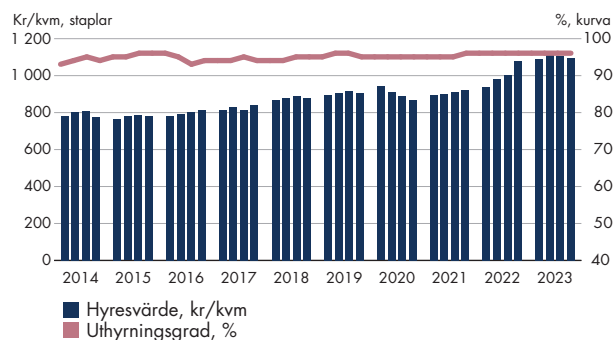


Kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Utveckling för fastighetsportföljens framåtriktade direktavkastning



Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



UTHYRNINGSSARBETE

Under 2023 har Sagax haft en omsättningshastighet av hyresgäster om 4,9 % (5,9 %). Omsättningstakten har beräknats som kontrakterad års-hyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Hyresgästernas nettoinflyttning 2023 uppgick till 0,0 % (–0,4 %). Nettoinflyttningen har beräknats genom att nettot av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförts med genomsnittlig årshyra under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %) vid årets utgång och har konsekvent överstigit 94 % sedan 2014.

Den ekonomiska uthyrningsgradens förändring

Under året har vakansvärdet ökat med 210 (220) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 211 (207) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 52 (38) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabellen nedan. Av vakansvärdet återfanns 75 % (75 %) i Sverige och Finland.

Förvärv av fastigheter med vakanser har ökat vakansvärdet med 6 miljoner kronor. Utgående vakansvärde har reducerats med 7 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar. Utgående vakansvärde uppgick till 182 (171) miljoner kronor.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 74 (107) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 74 (104) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 0 (3) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 55 miljoner kronor under 2024, 9 miljoner kronor under 2025 och 10 miljoner kronor under 2026 eller därefter.

Nyuthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 19 (49) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 237 (229) miljoner kronor. 55 (55) miljoner kronor avser avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej avflyttats och nyuthyrningar som ännu inte inflyttats.

Vakanser 1 januari 2024

Marknadssegment	Antal fastigheter	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	125	1 085	57	5 %	918 000	37 000	4 %
Finland	243	1 767	80	5 %	1 458 000	79 000	5 %
Frankrike	264	814	14	2 %	743 000	12 000	2 %
Benelux ²⁾	147	631	25	4 %	661 000	7 000	1 %
Spanien	113	317	3	1 %	451 000	11 000	3 %
Tyskland	9	112	2	2 %	94 000	2 000	2 %
Övriga Europa	2	12	–	–	6 000	–	–
Totalt	903	4 738	182	4 %	4 331 000	149 000	3 %

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

2) Sagax har under året förvärvat fastigheter i Belgien. Fastigheterna i Belgien och Nederländerna redovisas från 1 juli i marknadssegmentet Benelux.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2023	2022
Ingående vakans respektive år	171	135
Inflyttningar	–211	–207
Avflyttningar	210	220
Förändring av lämnade rabatter	13	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	6	19
Vakansvärde, försålda fastigheter	–7	–5
Valutakursförändring	0	8
Utgående vakansvärde	182	171
Uppsagt för omförhandling	–	3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	74	104
Nyuthyrning, ej inflyttat	–19	–49
Justerat utgående vakansvärde	237	229

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2024	45
2025	3
2026	2
2027	1
2028	0
>2028	1
Totalt	52

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2024	11	–19	55	55
2025	–	–	8	9
2026	–	–	2	2
2027	–	–	1	8
2028	–	–	–	–
>2028	–	–	–	–
Totalt	11	–19	66	74

NETTOINVESTERINGAR 2023

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2023 uppgick till 5 913 (1 855) miljoner kronor motsvarande 11 % av ingående fastighetsvärde, se diagram sidan 22. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna i genomsnitt uppgått till 10 % av ingående fastighetsvärde respektive år. Nettoinvesteringarna har beräknats som nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt avyttringar av fastigheter.

Förvärv

Sagax har under året förvärvat fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 449 000 kvadratmeter för totalt 5 088 (3 202) miljoner kronor. Den största investeringen avsåg en portfölj om 65 fastigheter omfattande 109 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i Frankrike.

Avyttringar

Under året har 9 fastigheter avyttrats för en sammanlagd köpeskilling om 86 miljoner kronor.



Under tredje kvartalet förvärvades en fastighet omfattande 13 700 kvadratmeter uthyrningsbar area i Bremerhaven, Tyskland. Fastigheten är fullt uthyrd och består av lokaler för lagerverksamhet.

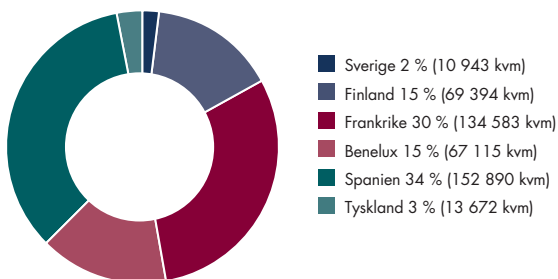
Investeringar i befintligt bestånd

Sagax har under 2023 investerat 902 (715) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 539 (223) miljoner kronor i Sverige och 167 (302) miljoner kronor i Finland. Av investeringarna i befintligt bestånd avsåg 205 (269) miljoner kronor underhåll av fastigheterna och 395 (232) miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades 252

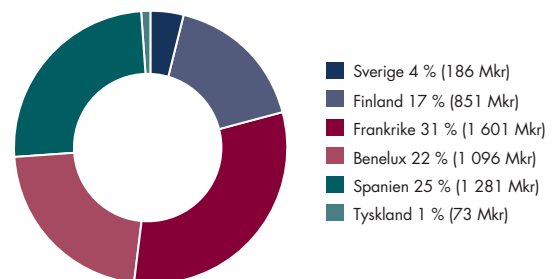
(158) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 50 (56) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av investeringarna i befintligt bestånd avsåg sammanlagt 18 miljoner kronor i energibesparande åtgärder.

Därutöver har löpande underhåll om 104 (84) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2023.

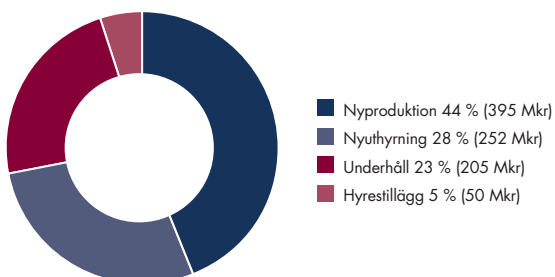
Fastighetsförvärv 2023, area



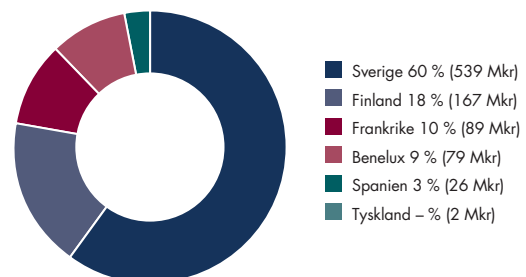
Fastighetsförvärv 2023, förvärvspris



Orsak till investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 2023



Investering i befintligt fastighetsbestånd per marknadssegment, 2023



Fem största investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under 2023

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 419 miljoner kronor, vilket motsvarade 46 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Jakobsberg 18:19, 148 miljoner kronor

Nybyggnation om 14 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler i Järfälla, nordväst om Stockholm. Byggnationen påbörjades under tredje kvartalet 2022 och beräknas vara färdigställd under tredje kvartalet 2025. Den totala investeringen beräknas uppgå till 511 miljoner kronor och fastigheten avses bli certifierad enligt Miljöbyggnad Silver vid färdigställande. Fastigheten är fullt uthyrd.

Sollentuna Häradsallmänning 1:34, 110 miljoner kronor

På fastigheten Sollentuna Häradsallmänning 1:34 i Järfälla, nordväst om Stockholm, pågår nybyggnation om 7 300 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler. Fastigheten förvärvades under fjärde kvartalet 2021 och nybyggnationen beräknas vara färdigställd under fjärde kvartalet 2024. Fastigheten avses att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver vid färdigställande. Den totala investeringen beräknas uppgå till 187 miljoner kronor och fastighetens uthyrningsgrad uppgick till 65 % vid årets utgång.

Jordbromalm 3:1, 65 miljoner kronor

Hyresgäst Anpassningar om 65 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler som beräknas vara färdigställda under andra kvartalet 2024. Den totala investeringen beräknas uppgå till 96 miljoner kronor och areamässig uthyrningsgrad uppgick till 90 % (46 %) vid årets utgång.

Elektra 11, 60 miljoner kronor

Nybyggnation av lager- och verksamhetslokaler om 3 500 kvadratmeter samt 84 parkeringsplatser i Stockholm. Byggnationen påbörja-

des under 2021 och beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2024. Den totala investeringen beräknas uppgå till 87 miljoner kronor. Fastigheten är fullt uthyrd och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver vid färdigställande.

13 Rue Gutenberg, 36 miljoner kronor

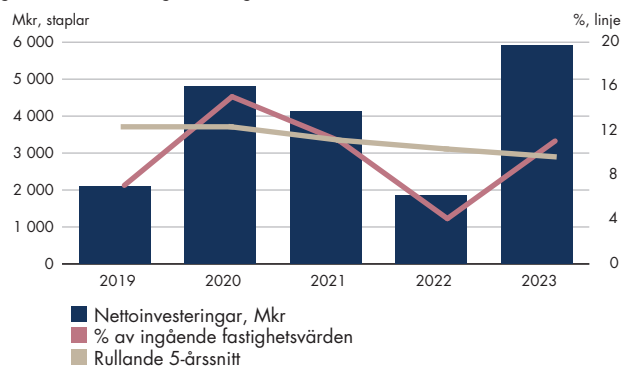
På 13 Rue Gutenberg pågår nybyggnation om 3 200 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler som färdigställs under 2024. Fastigheten är belägen 30 kilometer öster om centrala Paris och den totala investeringen beräknas uppgå till 49 miljoner kronor. Fastigheten avses att certifieras enligt BREEAM New construction, nivå Very Good. Uthyrningsgraden uppgick till 43 % vid årets utgång.

Pågående investeringar vid årsskiftet

Sagax hade vid årsskiftet 12 pågående investeringar med en beräknad investeringsvolym överstigande 10 miljoner kronor, se tabell nedan.

Vid årsskiftet hade Sagax pågående projekt med en beräknad investering om 1 611 miljoner kronor varav 892 miljoner kronor investerats till och med 2023 och 719 miljoner kronor återstår att investera.

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter 2019-2023



Pågående projekt

Pågående projekt med en beräknad total investering överstigande 10 miljoner kronor

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Avseende	Projektarea, kvm	Beräknad investering, Mkr	Återstående investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Jakobsberg 18:19	Järfälla	Sverige	Nybyggnation	14 000	511	337	2025
Sollentuna Häradsallmänning 1:34	Järfälla	Sverige	Nybyggnation	7 000	187	72	2024
Jordbromalm 3:1	Haninge	Sverige	Hyresgäst Anpassning	65 000	96	7	2024
Elektra 11	Stockholm	Sverige	Nybyggnation	4 000	87	2	2024
13 Rue Gutenberg	Bussy-Saint-Georges	Frankrike	Nybyggnation	3 000	49	5	2024
Romben 3	Sollentuna	Sverige	Hyresgäst Anpassning	6 000	35	29	2024
Versterkerstraat 10	Almere	Benelux	Nybyggnation	3 000	35	3	2024
Ruununmyllyntie 13	Tavastehus	Finland	Hyresgästtillägg	18 000	32	16	2024
Kuggihjulet 3	Huddinge	Sverige	Hyresgäst Anpassning	5 000	30	5	2024
Skultuna 3	Stockholm	Sverige	Nybyggnation	5 000	26	2	2024
Chroomstraat 140	Zoetermeer	Benelux	Hyresgäst Anpassning	7 000	15	3	2024
Kopersteden 1	Enschede	Benelux	Hyresgäst Anpassning	21 000	13	10	2024
Delsumma				158 000	1 116	526	
Pågående projekt med en beräknad total investering understigande 10 miljoner kronor					495	193	
Totalt pågående projekt 31 december 2023					1 611	719	

46 Avenue des Gardes Messiers



På fastigheten 46 Avenue des Gardes Messiers i Frankrike färdigställdes nybyggnation om 2 400 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler. Byggnationen påbörjades under första kvartalet 2022 och färdigställdes under andra kvartalet 2023. Den totala investeringen uppgick till 35 miljoner kronor och fastigheten är miljöcertifierad enligt BREEAM New construction, nivå Very Good.

Marknadssegment Sverige

Sagax fastighetsbestånd i Sverige omfattade 125 fastigheter med 918 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 1 085 miljoner kronor.

Korta fakta

	2023	2022
Antal fastigheter	125	119
Uthyrningsbar area, kvm	918 000	905 000
Hyresvärde, Mkr	1 085	991
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	93
Antal hyresavtal	518	513
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	14 649	14 782
Driftnetto, Mkr	816	727
Direktavkastning, %	5,5	4,7

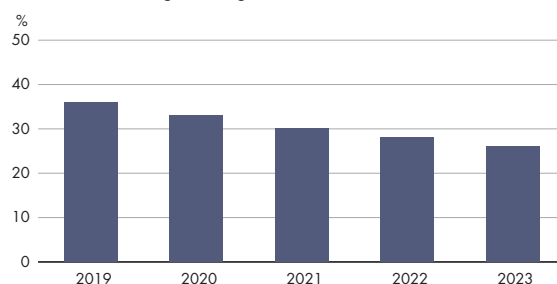
Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	104	2	2	52
< 1 %	923	20	516	2
Totalt	1 028	23	518	2

Segmentets andel av Sagax

26 % Fastigheternas marknadsvärde
23 % Hyresvärde
21 % Uthyrningsbar area

Segmentets andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Sverige i sammandrag

Geografisk fördelning	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2023-12-31				Ekonomisk uthyrningsgrad	2023		Fastighetskostnader ¹⁾		Driftnetto, Mkr	Direktavkastning
			Marknadsvärde		Hyresvärde			Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Mkr	kr/kvm		
Stockholm	91	656 000	12 658	19 300	905	1 380	94 %	785	3	-131	-200	657	5,1 %
Övriga Sverige	34	262 000	1 990	7 600	180	688	100 %	170	1	-12	-45	159	7,9 %
Totalt Sverige	125	918 000	14 649	16 000	1 085	1 183	95 %	955	4	-143	-156	816	5,5 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

SVERIGE

Sverige är en av Sagax huvudmarknader. Av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns 26 % respektive 23 % i detta segment. Sagax fastighetsbestånd i Sverige omfattade 125 fastigheter med 918 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 518 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Sverige fastställdes per 31 december 2023 till 14 649 (14 782) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till -859 (667) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om -5,5 % (4,7 %). Under samma period var inflationen 4,4 % (12,3 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till -9,5 % (-6,8 %). Av den realiserade värdeförändringen var 240 (154) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -1 099 (514) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdetförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2023 5,9 % (5,3 %) med intervallet 5,2-9,5 % (4,3-9,5 %).

Stockholm

Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattade 91 fastigheter med 656 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sagax fastigheter i Stockholm utgjorde 15 % av Sagax uthyrningsbara area och 19 % av koncernens hyresvärde.

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

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

Förvaltning

Hyesintäkterna ökade till 785 (703) miljoner kronor och driftnettot till 657 (581) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv, hyresindexering och förbättrad uthyrningsgrad. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stockholm var 94 % (91 %) vid utgången av 2023.

Sagax har under året tecknat 32 nya hyresavtal omfattande en uthyrningsbar area om 47 000 kvadratmeter och 14 hyresavtal om 21 700 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 32 avtal för avflyttning om 41 300 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 5 700 kvadratmeter.

Under 2023 har 539 (220) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

Förvärv och avyttringar

Under 2023 förvärvades 6 fastigheter i Stockholm för sammanlagt 186 miljoner kronor.

Övriga Sverige

Sagax fastighetsbestånd i Övriga Sverige omfattade vid årets utgång 34 fastigheter med 262 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och utgjorde 6 % av Sagax totala uthyrningsbara area. Sagax fastigheter i Övriga Sverige utgjorde 3 % av Sagax fastigheters totala marknadsvärde och 4 % av koncernens hyresvärde.

Förvaltning

Hyesintäkterna ökade till 170 (154) miljoner kronor och driftnettot till 159 (145) miljoner kronor, främst beroende på hyresindexering. Den ekonomiska uthyrningsgraden i övriga Sverige var 100 % (99 %) vid årets utgång.

Sagax har under året tecknat 2 nya avtal omfattande en uthyrningsbar area om 1 500 kvadratmeter. Under året har 2 avtal om 2 100 kvadratmeter sagts upp för avflyttning och inga avtal har förlängts. Nettouthyrningen uppgick därmed till –600 kvadratmeter. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 6,0 (6,9) år. Merparten av fastigheterna är uthyrda med triple net-avtal.

Under 2023 har 10 (3) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar har skett under året.



På fastigheten Jordbromalm 3:1 i Haninge genomförs hyresgäst Anpassning om 65 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler varav 55 000 kvadratmeter är genomförda vid årets utgång. Fastigheten är belägen 25 kilometer söder om centrala Stockholm och består av 94 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 183 000 kvadratmeter mark. Uthyrningsgraden uppgick till 90 % vid årets utgång.

Marknadssegment Finland

Sagax fastighetsbestånd i Finland omfattade 243 fastigheter med 1 458 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 1 767 miljoner kronor.

Korta fakta

	2023	2022
Antal fastigheter	243	218
Uthyrningsbar area, kvm	1 458 000	1 393 000
Hyresvärde, Mkr	1 767	1 711
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	97
Antal hyresavtal	735	732
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	18 175	17 876
Driftnetto, Mkr	1 370	1 141
Direktavkastning per 31 december, %	7,5	6,7

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	256	6	4	64
< 1 %	1 431	31	731	2
Totalt	1 687	37	735	2

Segmentets andel av Sagax

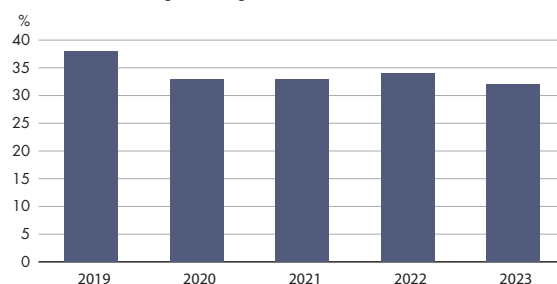
32% 37% 34%

Fastigheternas
marknadsvärde

Hyresvärde

Uthyrningsbar
area

Segmentets andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Finland i sammandrag

Geografisk fördelning	Antal fastigheter		Uthyrningsbar area, kvm		Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr		Övriga intäkter, Mkr		Fastighetskostnader ¹⁾		Driftnetto, Mkr	Direktavkastning
					Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Helsingfors	85	717 000	10 870	15 200	960	1 340	93 %	892	1	–170	–237	723	6,7 %				
Övriga Finland	158	741 000	7 305	9 900	807	1 089	98 %	790	4	–147	–198	647	8,6 %				
Totalt Finland	243	1 458 000	18 175	12 500	1 767	1 212	95 %	1 682	5	–317	–217	1 370	7,5 %				

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

FINLAND

Finland är Sagax största marknadssegment, motsvarande 32 % av koncernens marknadsvärde och 37 % av totalt hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd i Finland omfattade 243 fastigheter med 1 458 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 735 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Finland fastställdes per 31 december 2023 till 18 175 (17 876) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till –629 (108) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om –3,3 % (0,6 %). Under samma period var inflationen 3,6 % (9,1 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till –6,7 % (–7,8 %). Av den realiserade värdeförändringen var 194 (78) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –824 (30) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2023 6,7 % (6,5 %), med intervallet 4,3–14,0 % (4,3–14,0 %).

Helsingfors

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors inklusive de intilliggande kommunerna Esbo, Vanda, Kerava och Tusby omfattade vid årsskiftet 85 fastigheter med 717 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sagax fastigheter ligger placerade utmed ringlederna och större trafikleder.

Sagax fastigheter i Helsingfors utgjorde 17 % av Sagax uthyrningsbara area och 20 % av koncernens hyresvärde.

Förvaltning

Hysesintäkterna ökade till 892 (775) miljoner kronor och driftnettot med 20 % till 723 (605) miljoner kronor, främst till följd av färdigställda nybyggnationer, fastighetsförvärv och hyresindexering. Sagax har under 2023 investerat 86 (168) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat 59 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 25 300 kvadratmeter och 44 hyresavtal om 56 200 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 55 avtal för avflyttning om 39 100 kvadratmeter. Nettouthyrningen uppgick därmed till -13 800 kvadratmeter under 2023.

Förvärv och avyttringar

Under 2023 förvärvades 7 fastigheter i Helsingfors omfattande sammanlagt 53 400 kvadratmeter uthyrningsbar area för totalt 573 miljoner kronor.

Övriga Finland

Övriga Finland omfattade 158 fastigheter med 741 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och utgjorde 17 % av Sagax uthyrningsbara area och 17 % av hyresvärdet. En stor andel av fastigheterna är belägna i universitetsstäderna Jyväskylä, Tammerfors, Uleåborg och Åbo.

Förvaltning

Hysesintäkterna ökade till 790 (660) miljoner kronor och driftnettot 2023 med 20 % till 647 (537) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv och hyresindexering. Merparten av hyresavtalen är triple net-avtal.

Sagax tecknade 20 nya hyresavtal under 2023 med en uthyrningsbar area om 9 000 kvadratmeter. 53 hyresavtal om 69 400 kvadratmeter har förlängts samt 28 uppsägningar för avflyttning om 16 600 kvadratmeter har mottagits. Nettouthyrningen var följaktligen -7 600 kvadratmeter.

Sagax har under 2023 investerat 81 (133) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Förvärv och avyttringar

Under året har 5 fastigheter omfattande 16 000 kvadratmeter uthyrningsbar area förvärvats för 278 miljoner kronor. 3 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 5 200 kvadratmeter avyttrades för motsvarande 12 miljoner kronor under 2023.



På fastigheten Koivuvaarankuja 2 i Finland har Sagax under 2023 uppdaterat fastighetens energisystem. Investeringen omfattade utbyte av fastighetens luftbehandlingssystem med värmeåtervinning samt installation av överordnat styr- och övervakningssystem. Investeringen uppgick till 6 miljoner kronor och den årliga energibesparingen beräknas uppgå till 1 miljon kronor samt minskat koldioxidutsläpp om 82 ton. Fastigheten förvärvades 2014 och omfattar 29 500 kvadratmeter uthyrningsbar area och 52 900 kvadratmeter mark.

Marknadssegment Frankrike

Sagax fastighetsbestånd i Frankrike omfattade 264 fastigheter med 743 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 814 miljoner kronor.

Korta fakta

	2023	2022
Antal fastigheter	264	195
Uthyrningsbar area, kvm	743 000	610 000
Hyresvärde, Mkr	814	651
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	97
Antal hyresavtal	763	637
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	9 815	7 971
Driftnetto, Mkr	534	428
Direktavkastning per 31 december, %	6,4	6,0

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	–	–	–	–
< 1 %	801	18	763	1
Totalt	801	18	763	1

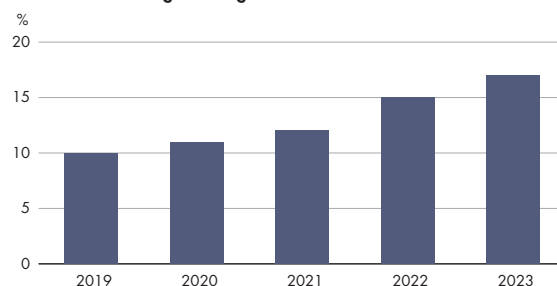
Segmentets andel av Sagax

17% Fastigheternas marknadsvärde

17% Hyresvärde

17% Uthyrningsbar area

Segmentets andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Frankrike i sammandrag

Geografisk fördelning	2023-12-31			2023							
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde	Hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader ¹⁾	Driftnetto, Mkr	Direktavkastning	
Paris	124	479 000	7 162 14 900	601 1 254	98 %	567	5	-146	-305	425	6,2 %
Övriga Frankrike	140	264 000	2 652 10 100	214 810	96 %	130	–	-21	-80	109	7,2 %
Totalt Frankrike	264	743 000	9 815 13 200	814 1 096	98 %	697	5	-167	-225	534	6,4 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

FRANKRIKE

Segmentet Frankrike svarade för 17 % av marknadsvärdet på Sagax fastighetsportfölj och för 17 % av koncernens hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 264 fastigheter med 743 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 763 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Frankrike fastställdes per 31 december 2023 till 9 815 (7 971) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till 230 (363) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om 2,4 % (4,8 %). Under samma period var inflationen 3,7 % (5,9 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till -1,3 % (-1,0 %). Av den realiserade värdeförändringen var 131 (103) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 99 (260) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2023 6,4 % (6,1 %), med intervallet 4,8-9,0 % (4,0-8,5 %).

Paris

Vid utgången av 2023 ägde Sagax 124 fastigheter med 479 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i Paris. Sagax fastigheter i Parisområdet är strategiskt belägna i eftertraktade och etablerade industriområden utmed större trafikleder som A4 och A6. Fastighetsbeståndet i Paris omfattade 11 % av Sagax uthyrningsbara area och 13 % av koncernens hyresvärde.

Förvaltning

Hysesintäkterna ökade till 567 (461) miljoner kronor och driftnettot med 22 % till 425 (348) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv och hyresindexering.

Sagax har under 2023 investerat 80 (57) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat 94 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 49 300 kvadratmeter och 7 hyresavtal om 6 400 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 79 avtal för avflyttning om 43 800 kvadratmeter. Nettouthyrningen uppgick till 5 500 kvadratmeter under 2023.

Förvärv och avyttringar

Under 2023 har 11 fastigheter förvärvats i Paris för 452 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 26 300 kvadratmeter uthyrningsbar area. Under 2023 avyttrades 1 fastighet för motsvarande 7 miljoner kronor.

Övriga Frankrike

Vid utgången av 2023 ägde Sagax 140 fastigheter med 264 000 kvadratmeter uthyrningsbara area i övriga Frankrike. Fastigheterna utgjorde 6 % av Sagax uthyrningsbara area och 5 % av koncernens hyresvärde. Merparten av fastigheternas marknadsvärde i övriga Frankrike återfinns i universitetsstäder som Bordeaux, Lille, Lyon och Marseille.

Förvaltning

Hysesintäkterna ökade till 130 (92) miljoner kronor och driftnettot med 36 % till 109 (80) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv och hyresindexering.

Sagax har investerat 9 (6) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd under 2023.

Sagax har under året tecknat 5 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 5 500 kvadratmeter och 1 avtal om 1 000 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 5 avtal för avflyttning om 5 200 kvadratmeter. Nettouthyrningen uppgick till 300 kvadratmeter under 2023.

Förvärv och avyttringar

Under 2023 har 62 fastigheter förvärvats för 1 149 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 108 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. 4 fastigheter om totalt 2 800 kvadratmeter uthyrningsbar area avyttrades för motsvarande 28 miljoner kronor under 2023.



Under det fjärde kvartalet har Sagax förvärvat en fastighetsportfölj omfattande 65 fastigheter i Frankrike. Fastigheterna omfattar 109 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 1 840 000 kvadratmeter mark. Fastigheterna är fullt uthyrd. På foto framgår fastigheten Route de Meaulan belägen i Limay utanför Paris.

Marknadssegment Benelux

Sagax fastighetsbestånd i Benelux omfattade 147 fastigheter med 661 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 631 miljoner kronor.

Korta fakta

	2023	2022
Antal fastigheter	147	129
Uthyrningsbar area, kvm	661 000	597 000
Hyresvärde, Mkr	631	518
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	97
Antal hyresavtal	246	235
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	8 461	7 383
Driftnetto, Mkr	530	407
Direktavkastning per 31 december, %	6,5	5,8

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	–	–	–	–
< 1 %	605	13	246	2
Totalt	605	13	246	2

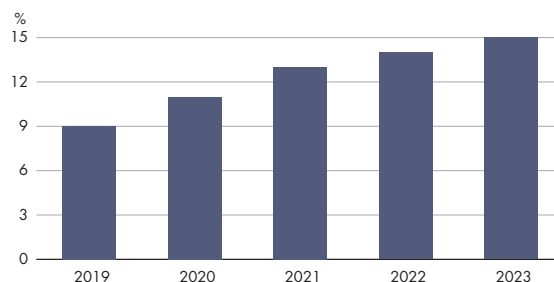
Segmentets andel av Sagax

15% Fastigheternas marknadsvärde

13% Hyresvärde

15% Uthyrningsbar area

Segmentets andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Benelux i sammandrag

Geografisk fördelning	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2023-12-31		Ekonomisk uthyrningsgrad	2023		Driftnetto, Mkr	Direktavkastning		
			Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde Mkr		Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr				
Randstad ²⁾ & Eindhoven	94	425 000	5 708	13 400	96 %	403	9	-54	-127	358	6,4 %
Övriga Nederländerna och Belgien	53	237 000	2 753	11 600	96 %	183	3	-14	-60	172	6,8 %
Totalt Benelux³⁾	147	661 000	8 461	12 800	96 %	586	12	-68	-103	530	6,5 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

2) Randstad är den sammanvuxna storstadsregionen i centrala Nederländerna bestående av Amsterdam, Haag, Rotterdam och Utrecht.

3) Sagax har under året förvärvat fastigheter i Belgien. Fastigheterna i Belgien och Nederländerna redovisas från 1 juli i marknadssegmentet Benelux.

BENELUX

Segmentet Benelux svarade för 15 % av marknadsvärdet på Sagax fastighetsportfölj och för 13 % av koncernens hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 147 fastigheter med 661 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav merparten av fastigheterna är belägna i Randstadområdet och Eindhoven. Randstad är den sammanvuxna storstadsregionen i centrala Nederländerna bestående av Amsterdam, Haag, Rotterdam och Utrecht. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 246 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i segmentet Benelux fastställdes per 31 december 2023 till 8 461 (7 383) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till -37 (407) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om -0,4 % (5,8 %). Under samma period var inflationen 1,2 % (9,6 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till -1,6 % (-3,4 %). Av den orealiserade värdeförändringen var 94 (122) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -131 (285) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2023 6,2 % (7,3 %), med intervallet 5,0-8,5 % (6,5-9,0 %).

Randstad & Eindhoven

94 fastigheter är belägna i Randstad och Eindhoven omfattande sammanlagt 425 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sagax fastigheter i segmentet är belägna i etablerade industriområden i anslutning till större trafikleder. Fastigheterna utgjorde 10 % av Sagax uthyrningsbara area och 9 % av hyresvärdet.

Förvaltning

Hyresintäkterna ökade till 403 (310) miljoner kronor och driftnettot med 30 % till 358 (275) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv och hyresindexering.

Sagax har investerat 70 (23) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd under 2023.

Sagax har under året tecknat 19 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 32 100 kvadratmeter och 10 hyresavtal om 25 600 kvadratmeter har förlängts. 16 uppsägningar för avflyttning har mottagits under året med en uthyrningsbar area om 23 400 kvadratmeter. Nettouthyrningen uppgick till 8 700 kvadratmeter under 2023.

Förvärv och avyttringar

Under 2023 har 8 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 27 900 kvadratmeter förvärvats för 495 miljoner kronor.

Övriga Nederländerna och Belgien

Sagax fastigheter i övriga Nederländerna och Belgien omfattade 53 fastigheter med 237 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna är belägna utmed större trafikleder eller etablerade industriområden i Nederländerna och Belgien. Dessa fastigheter utgjorde 5 % av Sagax uthyrningsbara area och 4 % av hyresvärdet.

Förvaltning

Hyresintäkterna ökade till 183 (138) miljoner kronor och driftnettot med 30 % till 172 (132) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv och hyresindexering.

Sagax har investerat 9 (8) miljoner kronor i befintligt bestånd under 2023.

Sagax har under året tecknat 4 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 4 000 kvadratmeter och 4 hyresavtal om 34 500 kvadratmeter har förlängts. Inga uppsägningar för avflyttning har mottagits under året. Nettouthyrningen uppgick därmed till 4 000 kvadratmeter under 2023.

Förvärv och avyttringar

Under 2023 har 11 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 39 200 kvadratmeter förvärvats för 601 miljoner kronor.



På fastigheten Versterkerstraat 10 i Almere pågår nybyggnation om 3 400 kvadratmeter uthyrningsbar area som färdigställs under 2024. Investeringen beräknas uppgå till 35 miljoner kronor.

Marknadssegment Spanien

Sagax fastighetsbestånd i Spanien omfattade 113 fastigheter med 451 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 317 miljoner kronor.

Korta fakta

	2023	2022
Antal fastigheter	113	84
Uthyrningsbar area, kvm	451 000	298 000
Hyresvärde, Mkr	317	203
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	98
Antal hyresavtal	193	124
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	4 543	3 221
Driftnetto, Mkr	230	272
Direktavkastning per 31 december, %	6,0	5,3

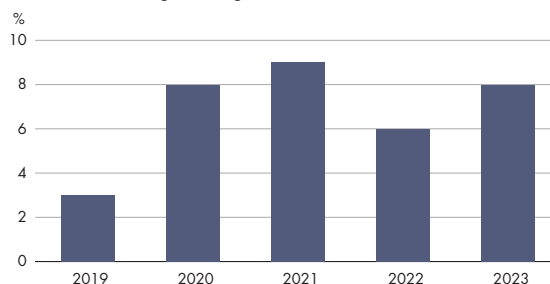
Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	–	–	–	–
< 1 %	314	7	193	2
Totalt	314	7	193	2

Segmentets andel av Sagax

8% Fastigheternas marknadsvärde
7% Hyresvärde
10% Uthyrningsbar area

Segmentets andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Spanien i sammandrag

Geografisk fördelning	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2023-12-31		Ekonomisk uthyrningsgrad	2023		Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader ¹⁾		Driftnetto, Mkr	Direktavkastning	
			Marknadsvärde Mkr	kr/kvm		Hyresvärde Mkr	kr/kvm		Mkr	kr/kvm			
Madrid & Barcelona	87	320 000	2 974	9 300	207	647	98 %	177	0	-19	-60	158	6,0 %
Övriga Spanien	26	131 000	1 568	11 900	111	841	100 %	77	–	-5	-36	72	6,1 %
Totalt Spanien	113	451 000	4 543	10 100	317	703	99 %	254	0	-24	-53	230	6,0 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

SPANIEN

Segmentet Spanien svarade för 8 % av marknadsvärdet på Sagax fastighetsportfölj och för 7 % av koncernens hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 113 fastigheter med 451 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 193 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Spanien fastställdes per 31 december 2023 till 4 543 (3 221) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till 61 (225) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om 1,4 %. Under samma period var inflationen 3,1 % och den reala värdeförändringen uppgick således till -1,7 % (1,7 %). Av den realiserade värdeförändringen var 1 (31) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 60 (193) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring och transaktioner. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2023 6,2 % (6,0 %), med intervallet 5,3-7,5 % (5,0-7,5 %).

Madrid & Barcelona

Sagax fastighetsbestånd i storstadsområdena Madrid och Barcelona omfattade vid årets utgång 87 fastigheter med 320 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna i Barcelona återfinns utanför de centrala delarna och är belägna utmed större trafikleder i kringliggande kommuner som Montcada, Parets och Sant Andreu. Merparten av fastigheterna i Madrid är belägna utmed större trafikleder som M-30 och M-40 och i kringliggande kommuner med etablerade industriområden som Alcalá, Coslada, Getafe och Leganés. Madrid & Barcelona utgör 7 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 4 % av hyresvärdet.

Förvaltning

Hysesintäkterna ökade till 177 (157) miljoner kronor och driftnettot med 13 % till 158 (140) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv, hyresindexering och färdigställd nybyggnation.

Sagax har under året tecknat 12 nya hyresavtal omfattande 20 800 kvadratmeter uthyrningsbar area. 3 hyresavtal om 7 100 kvadratmeter har sagts upp för avflyttning och 6 hyresavtal om 22 700 kvadratmeter har förlängts under året. Nettouthyrningen uppgick till 13 700 kvadratmeter under 2023. Merparten av fastigheterna är uthyrda på triple net-avtal.

Under 2023 har 23 (97) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

Förvärv och avyttringar

Under 2023 har 13 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 69 300 kvadratmeter förvärvats för 597 miljoner kronor.

Övriga Spanien

Sagax fastigheter i övriga Spanien omfattade 26 fastigheter med 131 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Dessa fastigheter utgjorde 3 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 2 % av hyresvärdet.

Förvaltning

Hysesintäkterna minskade till 77 (143) miljoner kronor och driftnettot minskade till 72 (132) miljoner kronor till följd av försäljning av en fastighetsportfölj omfattande 36 fastigheter under fjärde kvartalet 2022.

Nettouthyrningen uppgick till –1 400 kvadratmeter under 2023. Merparten av fastigheterna är uthyrda på triple net-avtal.

Förvärv och avyttringar

Under 2023 har 18 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 83 600 kvadratmeter förvärvats för 684 miljoner kronor



Under det fjärde kvartalet förvärvades fastigheten Calle Lagunda Del Marquesade 37-41 i Madrid. Fastigheten består av verksamhetslokaler för lager och industri och omfattar 5 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Marknadssegment Tyskland

Sagax fastighetsbestånd i Tyskland omfattade 9 fastigheter med 94 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 112 miljoner kronor.

Korta fakta

	2023	2022
Antal fastigheter	9	9
Uthyrningsbar area, kvm	94 000	85 000
Hyresvärde, Mkr	112	108
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	94
Antal hyresavtal	5	2
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 295	1 305
Driftnetto, Mkr	104	90
Direktavkastning per 31 december, %	8,0	7,2

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 %	97	2	1	97
1–2 %	–	–	–	–
< 1 %	13	0	4	3
Totalt	110	2	5	22

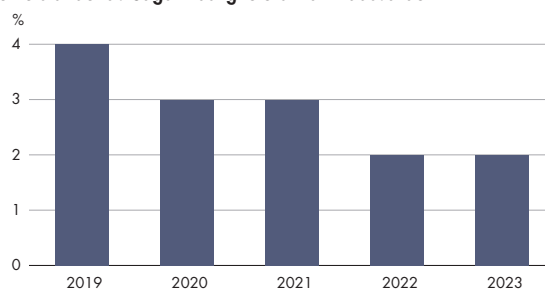
Segmentets andel av Sagax

2 % Fastigheternas marknadsvärde

2 % Hyresvärde

2 % Uthyrningsbar area

Segmentets andel av Sagax fastigheters marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Tyskland i sammandrag

Geografisk fördelning	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2023-12-31		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	2023		Driftnetto, Mkr	Direktavkastning
			Marknadsvärde Mkr	kr/kvm				Fastighetskostnader ¹⁾ Mkr	kr/kvm		
Tyskland	9	94 000	1 295	13 800	98 %	108	0	-4	-43	104	8,0 %
Totalt	9	94 000	1 295	13 800	98 %	108	0	-4	-43	104	8,0 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

TYSKLAND

I Tyskland återfinns 2 % av koncernens totala marknadsvärde och 2 % av koncernens totala hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 9 fastigheter med 94 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Antalet hyresavtal uppgick till 5 stycken vid årsskiftet.

Förvärv och avyttringar

Under 2023 har 1 fastighet med en sammanlagd uthyrningsbar area om 13 700 kvadratmeter förvärvats för 73 miljoner kronor. 1 fastighet omfattande 5 000 kvadratmeter har avyttrats för motsvarande 30 miljoner kronor under året.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Tyskland fastställdes per 31 december 2023 till 1 295 (1 305) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till -52 (-62) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om -3,9 %. Under samma period var inflationen 3,7 % och den reala värdeförändringen uppgick således till -7,3 % (-12,1 %). Av den realiserade värdeförändringen var 10 (0) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -62 (-62) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2023 10,6 % (10,8 %), med intervallet 7,0-11,0 % (6,3-11,0 %).

Marknadssegment Övriga Europa

Sagax fastighetsbestånd i Övriga Europa omfattade 2 fastigheter med 6 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 12 miljoner kronor.

Korta fakta			Fördelning av hyresavtal i segmentet				
	2023	2022	Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
Antal fastigheter	2	2	> 2 %	–	–	–	–
Uthyrningsbar area, kvm	6 000	6 000	1–2 %	–	–	–	–
Hyresvärde, Mkr	12	12	< 1 %	12	0	2	6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	Totalt	12	0	2	6
Antal hyresavtal	2	2					
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	124	143					
Driftnetto, Mkr	12	9					
Direktavkastning per 31 december, %	9,0	6,8					

Fastighetsbestånd i Övriga Europa i sammandrag

Geografisk fördelning	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2023-12-31			Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	2023		Driftnetto, Mkr	Direktavkastning	
			Marknadsvärde		Hyresvärde				Fastighetskostnader				
			Mkr	kr/kvm	Mkr				kr/kvm	Mkr			kr/kvm ¹⁾
Övriga Europa	2	6 000	124	19 200	12	1 840	100 %	12	–	–1	–106	12	9,0 %
Totalt	2	6 000	124	19 200	12	1 840	100 %	12	–	–1	–106	12	9,0 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

ÖVRIGA EUROPA

Sagax fastighetsbestånd i övriga Europa omfattade 2 fastigheter i Danmark med 6 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. I segmentet återfanns 0,2 % av koncernens totala marknadsvärde och 0,3 % av koncernens totala hyresvärde. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 2 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i segmentet Övriga Europa fastställdes per 31 december 2023 till 124 (143) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till –19 (0) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om –13,6 %. Under samma period var inflationen 0,7 % och den reala värdeförändringen uppgick till –14,2 % (-8,0 %). Av den orealiserade värdeförändringen var 0 (0) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –19 (0) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2023 7,9 % (7,9 %), med intervallet 7,3-8,8 % (7,3-8,8 %).

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 57 061 miljoner kronor per 31 december 2023.
Sagax direktavkastning och vägda direktavkastningskrav 2023 uppgick båda till 6,4 %.

BAKGRUND

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 IFRS 13, värdering till verkligt värde, nivå 3. Verkligt värde motsvarar i allt väsentligt fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Marknadsvärde, enligt definitionen från International Valuation Standards Council (IVSC), är det bedömda belopp för vilket en fastighet skulle överlåtas vid värdetidpunkten mellan en välunderrättad köpare och en välunderrättad säljare i en transaktion till marknadsmässiga villkor per datumet för värderingen efter en korrekt marknadsbedömning där båda parter har agerat kunnigt, med försiktighet och utan tvång.

Sagax inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna utförs av auktoriserade värderare från oberoende välnummerade värderingsföretag och uppdateras kvartalsvis.

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 903 (751) fastigheter uppgick den 31 december 2023 till 57 061 (52 682) miljoner kronor. Fastigheternas redovisade värde ökade med 4 379 (6 615) miljoner kronor under 2023, i enlighet med tabell nedan.

Nettoinvesteringarna uppgick till 5 913 (1 855) miljoner kronor eller 11 % (4 %) av ingående fastighetsvärde. Valutakursförändringar under året har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro

respektive danska kronor har förändrats med -229 (3 051) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen uppgick under året till -1 306 (1 709) miljoner kronor.

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde samt restvärde uppgår till 5,0–16,1 % och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning uppgår till 4,3–14,0 % baseras på analyser av jämförbara transaktioner samt på individuella bedömningar avseende respektive fastighets risknivå och marknadsposition.

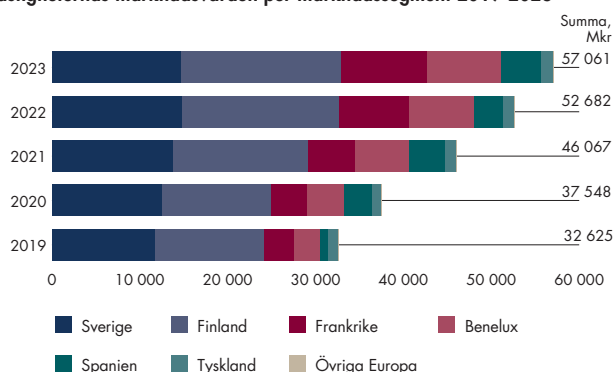
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,8 % (7,8 %) respektive 7,9 % (7,9 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 % (6,3 %) per 31 december 2023.

Orealiserad värdeförändring

Under 2023 uppgick den realiserade värdeförändringen till -1 306 (1 709) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om -2,2 % (3,4 %). Under samma period var den vägda inflationen 3,4 % (9,4 %) i de marknader där Sagax har verksamhet. Den reala värdeförändringen uppgick således till -5,5 % (-5,5 %). Den reala värdeförändringen har varit positiv under perioden 2013 till och med 2021 för Sagax fastigheter.

Av den realiserade värdeförändringen var 670 (488) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -1 976 (1 221) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Värdeförändringarna har varit negativa under årets fyra kvartal, huvudsakligen relaterat höjda

Fastigheternas marknadsvärden per marknadssegment 2019-2023



Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Redovisat värde 31 december 2022	52 682	751
Förvärv av fastigheter	5 088	142
Investeringar i befintligt bestånd	902	
Avyttring av fastigheter	-77	-9
Avstyckning och sammanläggning av fastigheter		19
Omräkningseffekt valuta	-229	
Orealiserad värdeförändring	-1 306	
Fastighetsbestånd 31 december 2023	57 061	903

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2023	apr-jun 2023	jul-sep 2023	okt-dec 2023	jan-dec 2023
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	266	261	157	147	831
Avflyttningar/Omförhandlingar	-92	-35	-13	-20	-160
Allmän marknadsvärdeförändring	-508	-733	-258	-477	-1 976
Totalt	-333	-508	-114	-350	-1 306

direktavkastningskrav, förändrade inflationsförväntningar, högre fastighetskostnader samt höjd stämpelskatt i Nederländerna. Finansieringsvillkoren och marknadsräntorna förbättrades något i slutet av året, men fastighetsmarknaden var fortsatt avvaktande med en låg omsättning jämfört med tidigare år. Avkastningskraven inom Sagax marknadssegment har ökat under året.

Fastigheter med högst marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax värdemässigt tio största fastigheter uppgick per 31 december 2023 till 7,8 (7,8) miljarder kronor. Detta motsvarade 14 % (15 %) av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio fastigheter med högst marknadsvärde, sorterade i bokstavsordning, presenteras i tabellen nedan.

VÄRDERINGSPROCESS OCH METODIK

Sagax styrelse har antagit en värderingsinstruktion för att säkerställa att Sagax följer en konsekvent och standardiserad värderingsprocess i syfte att minimera risken i värderingsprocessen. Fastighetsvärdering är dock till sin natur förknippad med betydande osäkerhet.

Externa och oberoende värderingar

För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax oberoende värderingsföretag. Sagax bedömer att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärde. Enbart värderingsföretag med omfattande kunskap om fastigheter för lager och lätt industri samt med gott anseende anlitas. Av tabellen nedan framgår vilka värderingsföretag som Sagax anlitar.

De externa värderingarna utförs i enlighet med Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) och International Valuation Standards Councils (IVSC) rekommendationer. Varje fastighet värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt, av fastighetsvärderare som auktoriserats av RICS eller liknande nationellt kontrollorgan och med lämplig kompetens och erfarenhet.

Vid årsskiftet ska externa värderingar omfatta minst 97 % av fastigheternas marknadsvärde. Nyligen förvärvade fastigheter kan undantas från att värderas externt under det första kvartalet och kan i stället

Orealiserade värdeförändringar per segment

Segment	jan-mar 2023	apr-jun 2023	jul-sep 2023	okt-dec 2023	jan-dec 2023
Sverige	-73	-364	-110	-312	-859
Finland	-66	-64	-244	-255	-629
Frankrike	37	-113	144	162	230
Benelux	-227	31	-1	160	-37
Spanien	-3	1	133	-70	61
Tyskland	1	6	-27	-32	-52
Övriga Europa	-2	-6	-9	-3	-19
Totalt	-333	-508	-114	-350	-1 306

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet/adress	Kommun, land	Uthyrningsbar area, kvm
Gjutmästaren 8	Stockholm, Sverige	19 400
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	64 000
Hort de Ses Animes 2	Mallorca, Spanien	15 400
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	94 000
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Karaportti 8	Esbo, Finland	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	61 900
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Tikkurilantie 5	Vanda, Finland	62 300
Väinö Tannerin Tie 1 B	Vanda, Finland	59 400
Totalt		496 700

Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Segment	Andel av fastighetsbeståndet
Savills	Sverige	26 %
CBRE	Finland	31 %
Jones Lang LaSalle	Benelux	15 %
Savills	Frankrike	17 %
Savills	Spanien	8 %
Savills	Tyskland	2 %
Jones Lang LaSalle	Tyskland	0 %
Cushman & Wakefield RED	Övriga Europa	0 %
Totalt andel externvärderat		99 %
Internvärdering		1 %
Totalt		100 %

värderas till förvärvspris eller genom internvärdering. 99 % av fastigheterna har per 31 december 2023 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

Värderingsmetodik enligt Sagax värderingspolicy

Med hänsyn till att Sagax fastigheter huvudsakligen är stabila intäktsgenererande fastigheter ska värderaren använda den så kallade avkastningsmetoden innebärande att värdet på en fastighet baseras på det driftnetto som fastigheten förväntas generera.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödesmetoden i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas, en så kallad Discounted Cash Flow (DCF)-modell. En kalkylperiod på 5 till 10 år ska användas men värderaren kan justera kalkylperioden för att avspegla längden på hyresavtal som löper under längre tid, till exempel 15 år.

Om andra metoder anses vara mer lämpade av värderaren för att fastställa marknadsvärdet på en viss fastighet kan dessa användas, men värderaren ska också lägga fram en DCF-beräkning av marknadsvärdet. Ytterligare information om värderingsmetodik och analyser redovisas i not 13.

Besiktningar ska utföras vart tredje år enligt ett rullande schema. Fastigheter som genomgått omfattande ombyggnation, renovering eller påverkats av betydande marknadsrelaterade förändringar sedan den senaste besiktningen ska besiktigas under kvartalet som följer efter att ombyggnationen eller renoveringen färdigställts respektive förändringen konstaterats.

Kvalitetskontroll enligt Sagax värderingspolicy

För att övervaka kvaliteten på de externa värderingarna genomför Sagax varje kvartal interna jämförande värderingar av fastigheter motsvarande 5–10 % av portföljens marknadsvärde. Vid behov beställer Sagax även en värdering från annat oberoende värderingsföretag som komplettering.

Omfattningen av de jämförande värderingarna kan variera från år till år och kan utgöras av en kombination av stora och små fastigheter,

fastigheter inom olika segment, fastigheter med stora förändringar av marknadsvärdet eller fastigheter som har varit eller kommer att bli föremål för betydande investeringar. De jämförande värderingarna fokuserar på analys av marknadsantaganden och verifiering av att korrekt indata använts. Sagax genomför även så kallade "black-box-analyser" som säkerställer att de externa värderingarna och de jämförande värderingarna använder samma indata och marknadsantaganden i båda värderingarna.

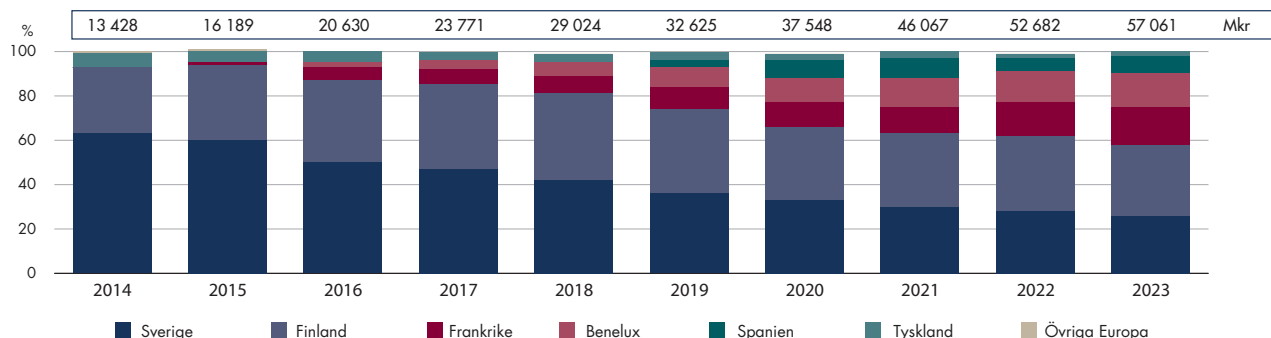
Om de jämförande värderingarna sammantaget resulterar i en marknadsvärdebedömning som avviker mer än 10 % från den externa värderingen och/eller en enskild fastighet avviker mer än 10 miljoner euro från den externa värderingen kommer det att klassificeras som en "väsentlig avvikelse". Alla väsentliga avvikelser analyseras i en värderingskommitté som består av representanter från den oberoende värderaren, Sagax ekonomichef och värderingsansvarig. Syftet med sådana diskussioner är att besluta om Sagax ska rapportera ett värde som skiljer sig från de externa värderingarna.

De jämförande värderingarna som utfördes per 31 december 2023 resulterade i två sådana väsentliga avvikelser och innebar att Sagax redovisade värde understeg det samlade värdet från värderingsföretagen med 157 miljoner kronor.

Intern rapportering

Sagax värderingsansvarige sammanfattar varje kvartal de slutliga värderingarna i en rapport till bolagets ekonomichef med en kopia till Sagax styrelse. Sammanfattningen omfattar en analys av alla betydande värdeförändringar och marknadsbedömningar samt en kommentar om resultatet och processen. I sammanfattningen finns också ett uttalande från bolagets värderingsansvarige om de oberoende värderingarna har genomförts med vederbörlig noggrannhet och om den indata som användes för värderingarna, såvitt denne kan bedöma, är korrekta i alla väsentliga avseenden. Sagax värderingsansvarige kom till slutsatsen att värderingarna som gjordes per 31 december 2023 har utförts i enlighet med Sagax riktlinjer.

Fastigheternas marknadsvärden per segment 2014-2023



Finansiering

Eget kapital uppgick till 36 578 miljoner kronor vid utgången av 2023. Belåningsgraden uppgick till 41 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,7 gånger. Nettoskulden i förhållande till EBITDA uppgick till 5,2 gånger. Sagax erhöll en höjd rating till Baa2 med "stable outlook" från Moody's Investors Service under 2023.

BAKGRUND

Sagax bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Bolagets tillgångar uppgick till 73 410 (72 092) miljoner kronor vid årsskiftet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 50 % (46 %) respektive 41 % (45 %) av Sagax finansiering vid årets slut.

De finansiella kostnaderna uppgick till 765 (520) miljoner kronor inklusive räntekomponenten hänförlig till IFRS 16 Leasing om 31 (28) miljoner kronor. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,7 (7,1) gånger under 2023. Belåningsgraden uppgick till 41 % (45 %) vid årets utgång. Nettoskulden i förhållande till EBITDA uppgick till 5,2 (7,1) gånger. Sagax finansiella struktur är utformad med ett tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen inklusive derivat uppgick till 2,8 (3,2) år vid årsskiftet. Räntebindningen minskar räntekänsligheten men kan medföra en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,1 (3,7) år vid årsskiftet vilket bedöms medföra låg refinansieringsrisk med beaktande av bolagets belåningsgrad. Bolaget har en jämn förfalloprofil under 2024-2029. Sagax har återbetalat obligationslån om 294 miljoner euro den 17 januari 2024.

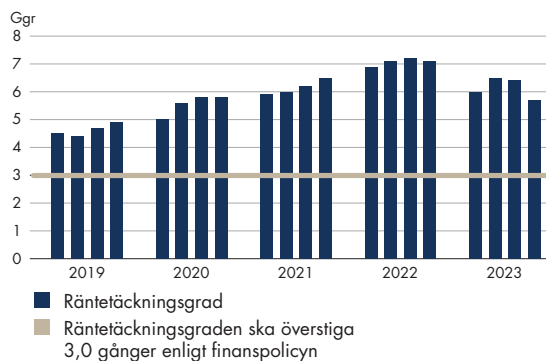
FINANSPOLICY

Sagax finanspolicy anger riktlinjer och regler för finansverksamheten i syfte att belysa hur de finansiella riskerna ska begränsas. Sagax har följande huvudsakliga riktlinjer för finansieringsverksamheten:

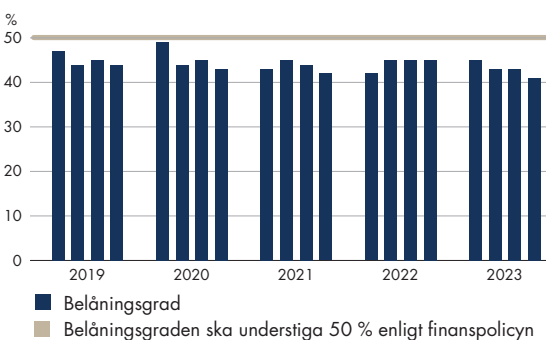
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till EBITDA om högst 8,0 gånger.

I diagrammen nedan redovisas hur utfallen de senaste 5 åren förhållit sig till bolagets riktlinjer.

Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad

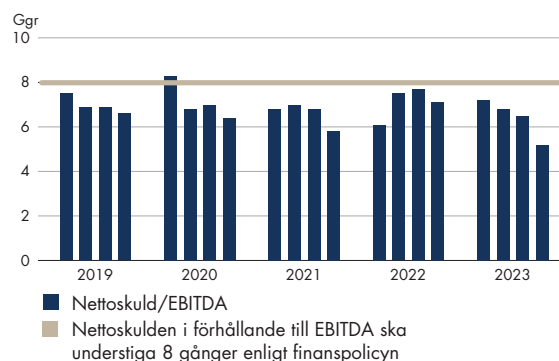


EGET KAPITAL

Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Eget kapital uppgick till 36 578 (33 463) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 50 % (46 %).

Aktiekapitalet fördelades per 31 december 2023 på tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Totalt fanns 26 540 334 A-aktier, 313 794 321 B-aktier och 126 261 329 D-aktier utestående. Innehav av återköpta egna aktier uppgick till 2 000 000 B-aktier. I diagrammet på sidan 40 redovisas förändringar av eget kapital sedan 2014 med angivande av orsaker till förändringarna.

Nettoskuld/EBITDA



Per 31 december 2023 uppgick eget kapital till 95,01 (91,20) kronor per A- och B-aktie efter utspädning och till 35,00 (35,00) kronor per D-aktie. Stamaktier av serie D berättigar till utdelning om fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

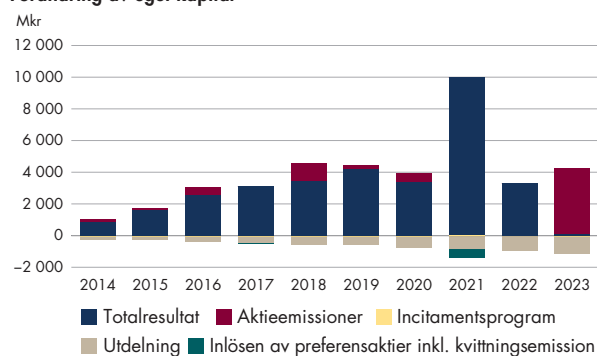
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 41 % (45 %) av bolagets finansiering vid årsskiftet och uppgick till 30 343 (32 294) miljoner kronor motsvarande 30 481 (32 357) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 28 636 (30 077) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

De räntebärande skulderna bestod huvudsakligen av börsnoterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 26 162 (28 508) miljoner kronor inom ramen för Sagax EMTN-program. Återstående räntebärande skuld bestod av skuld till banker om 2 686 (2 215) miljoner kronor samt icke-säkerställda företagscertifikat om 1 495 (1 572) miljoner kronor. Banklånen utgjordes av revolverande kreditfaciliteter, tidsbundna lån och checkräkningskrediter och tillhandahölls av Nordea, SEB, Swedbank, HSBC, ING, Société Générale och Banco Santander. Nettoskulden uppgick till 20 804 (24 364) miljoner kronor och motsvarade vid årets utgång 5,2 (7,1) gånger EBITDA för 2023, se även sidan 151.

Förändring av eget kapital



Finansiella nyckeltal beräknade enligt Sagax EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	31 dec 2023	31 dec 2022
Nettoskuld/totala tillgångar	< 65 %	30 %	35 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	8,1 x	12,7 x
Säkerställda skulder/totala tillgångar	< 45 %	3 %	3 %
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa2, "stable outlook"	Baa3, "positive outlook"

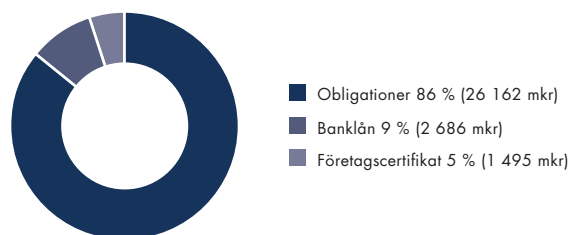
Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



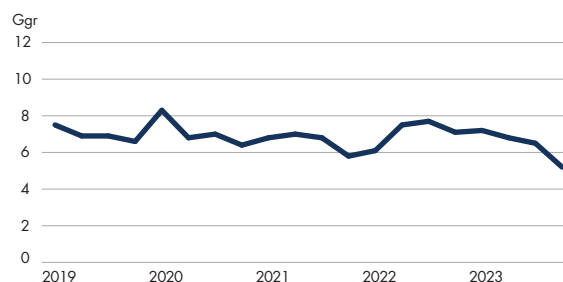
Förändring av räntebärande skulder

Belopp i miljoner kronor	
Räntebärande skulder 31 december 2022	32 294
Upptagna lån	7 326
Amorteringar	-9 206
Valutakursförändring	-72
Räntebärande skulder 31 december 2023	30 343

Finansieringskällor



Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Åtaganden i låneavtal

Obligationslån

Icke-säkerställda obligationslån motsvarade 46 % (54 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet och uppgick till 26 162 (28 508) miljoner kronor. Sagax obligationer är emitterade inom ramen för bolagets EMTN-program och är inregistrerade vid Euronext Dublin. Under 2023 emitterades obligationslån om nominellt 75 miljoner euro motsvarande 832 miljoner kronor. I not 17 redogörs för obligationslånen räntevillkor.

Finansiella åtaganden för obligationerna är bland annat att obligationslånen ska vara marknadsnoterade och att bolaget ska publicera kvartalsrapporter. För det fall att budplikt skulle inträda på aktierna i Sagax har obligationsinnehavarna rätt att begära förtida återbetalning av lånen. Ytterligare åtaganden är att nettoskulden ska understiga 65 % av totala tillgångar, att rätetäckningsgraden ska överstiga 1,8 gånger samt att säkerställda skulder ska understiga 45 % av totala tillgångar. Åtagandena följs upp kvartalsvis.

För det fall att Moody's Investors Service skulle sänka Sagax kreditrating understigande Baa3, omfattas 45 % av obligationsvolymen emitterad under Sagax EMTN-program av villkor som skulle höja den fasta räntekuponen med 1,25 procentenheter. Se tabell på sidan 40 för Sagax ställning i förhållande till åtagande per 31 december 2023.

Banklån

Banklån motsvarade 5 % (4 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet och uppgick till 2 686 (2 215) miljoner kronor.

Banklånen inkluderar olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som Sagax ska uppfylla. Vid brott mot åtagandena kan banken begära att Sagax ska återbetala lånet i förtid. De finansiella åtagandena som finns i låneavtalen är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad och utgörs typiskt av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. Exempel på åtaganden är att belåningsgraden ska understiga en specifik nivå eller att rätetäckningsgraden ska överstiga en viss nivå.

Övriga åtaganden är bland annat att de låntagande dotterbolagen är helägda, att dessa inte upptar ytterligare lån, att hyresavtalen efterlevs, att kreditgivare ska förses med finansiell information såsom till exempel årsredovisningar samt andra icke finansiella åtaganden. Åtagandena följs upp kvartalsvis.

För det fall budplikt skulle inträda på aktierna i Sagax har bankerna rätt att i vissa fall begära förtida återbetalning.

Säkerheter för bankfaciliteter

Som säkerhet för de räntebärande bankskulden var pantbrev om sammanlagt 11 326 (8 888) miljoner kronor pantsatta vid årsskiftet. Därutöver lämnas regelmässigt pant i form av aktier och andelar i koncernföretagen. Bolagets bedömning är att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

Företagscertifikat

Sagax har tre program för företagscertifikat som ger bolaget möjlighet att emittera certifikat i svenska kronor och i euro. Rambeloppen för de tre programmen uppgår till 2 500 miljoner kronor respektive 200 och 500 miljoner euro. Löptiden för företagscertifikaten är högst 364 dagar och vid årsskiftet var företagscertifikatet motsvarande 1 495 (1 572)

miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,2 (0,1) år. Utestående företagscertifikat motsvarade 3 % (3 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet.

Sagax har ett åtagande att inneha långfristiga outnyttjade kreditfaciliteter (så kallade back-up faciliteter) som vid varje tillfälle motsvarar samtliga utestående företagscertifikat.

Grön finansiering

Sagax har ett ramverk för grön finansiering. Finansiering inom det gröna ramverket kan användas till förvärv, projekt samt refinansiering av befintliga fastigheter som uppfyller vissa miljökrav (certifierade enligt BREEAM In-Use Very good eller Miljöbyggnad Silver) liksom till investeringar i energibesparingar och i förnyelsebar energi. Sagax har inget lån inom det gröna ramverket per 31 december 2023.

Kapitalbindning

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 25 436 (29 820) miljoner kronor motsvarande 84 % (92 %) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 4 907 (2 474) miljoner kronor motsvarande 16 % (8 %) av de räntebärande skulderna, varav 1 495 (1 572) miljoner kronor avsåg företagscertifikat.

Läneförfall under 2024 enligt tabell på sidan 42 uppgår till 3 412 miljoner kronor, motsvarande 11 % av de räntebärande skulderna, varav obligationer om 3 266 miljoner kronor som återbetalats den 17 januari 2024. Företagscertifikat om 1 495 miljoner kronor redovisas i denna tabell med förfall 2027 till 2029 då back-up faciliteter i form av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter förfaller 2027 till 2029.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker finansieringsbehovet på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och lån som avtalsenligt ska återbetalas inom tolv månader utgör typiska kortfristiga räntebärande skulder i balansräkningen. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, tillgängliga kreditfaciliteter 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 eftersträvar därför att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 3,1 (3,7) år vid årets utgång.

Räntebindning

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntorna, och därmed öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet, har Sagax 86 % (87 %) lån med en fast ränta under lånets löptid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder bolaget olika typer av räntederivat.

Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 1 632 (1 486) miljoner kronor motsvarande 7 % av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivat uppgick till 2,8 (3,2) år vid årsskiftet. Kostnaden för räntebindningen via derivat är en konsekvens av räntederivatens storlek, löptid och typ av derivat.

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 1,9 % (1,7 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. Ökningen om 0,2 procentenheter jämfört med föregående år hänförs till högre marknadsräntor och lånemarginaler.

Räntederivat

Sagax räntederivat uppgick till 1 632 (1 486) miljoner kronor i nominellt värde, motsvarande 39 % (37 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor, den 31 december 2023.

Derivaten utgörs av ränteswappar och räntetak. Motparter för derivatavtalen var Nordea, HSBC, Danske Bank och ING. Räntederivatet ingås i svenska kronor eller euro. De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i resultatet under posten värdeförändringar på finansiella instrument. Orealiserade värdeförändringar påverkar årets resultat men inte kassaflöde.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick till 6 489 (6 335) miljoner kronor motsvarande 9 % (9 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader samt leasingkulder i enlighet med IFRS 16.

Rörelsekapital

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

Sagax rörelsekapital uppgick den 31 december 2023 till -4 445 (2 750) miljoner kronor. Rörelsekapitalförändringen är huvudsakligen hänförlig till omklassificering av koncernens innehav i Nyfosa AB från börsnoterade aktier till intresseföretag samt minskning av kortfristig finansiell leasingfordran. Förutom likvida medel om 28 (76) miljoner kronor hade Sagax outnyttjade kreditfaciliteter, se nedan.

Avtalade kreditfaciliteter

Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för företagscertifikatprogram uppgick den 31 december 2023 till 11 393 miljoner kronor.

Vid årsskiftet fanns avtal med SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank, ING, Société Générale, J.P. Morgan, HSBC och Deutsche Bank om revolverande kreditfaciliteter om totalt 10 571 (9 406) miljoner kronor, varav 9 823 (7 502) miljoner kronor var tillgängliga vid årsskiftet.

Sagax har även avtalat med SEB, Nordea, Swedbank, Société Générale, ING och Banco Santander om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 604 (550) miljoner kronor varav 460 (398) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet.

Därutöver har Sagax avtalat om 1 110 miljoner kronor i tidsbundna lån som inte hade betalats ut per balansdagen.

Kostnaden för Sagax kreditfaciliteter (så kallad commitment fee) uppgick till 41 (30) miljoner kronor under 2023.

Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

SAGAX KASSAFLÖDE UNDER 2023

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 3 485 (3 015) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint venture och intresseföretag 2023 delvis återinvesterats i dessa verksamheter. Under året erhölls totalt 653 (577) miljoner kronor i utdelning från joint venture och intresseföretag, vilket inkluderats i kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet från den löpande verksamheten med 80 (212) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -4 749 (-5 902) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde 1 135 (2 666) miljoner kronor, varav två riktade nyemissioner om sammanlagt 4 166 miljoner kronor inklusive transaktionskostnader. Sammantaget har likvida medel förändrats med -48 (-8) miljoner kronor under 2023, se kassaflödesanalys på sidan 78.

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2023

Förfalloår	Räntebindning inklusive derivat			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2024	5 675	4,3 %	19 %	3 412	11 %
2025	4 438	2,3 %	15 %	4 488	15 %
2026	3 329	1,7 %	11 %	3 606	12 %
2027	5 088	2,1 %	17 %	5 881	19 %
2028	6 014	1,0 %	20 %	6 713	22 %
> 2028	5 936	1,1 %	19 %	6 380	21 %
Summa/ genomsnitt	30 481	1,9 %	100 %	30 481	100 %

Räntederivat 31 december 2023

Förfalloår	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr ¹⁾	Genomsnittlig ränta ²⁾
2024	239	5	0,8 %
2025	–	–	–
2026	–	–	–
2027	927	–21	3,0 %
2028	466	–4	2,6 %
>2028	–	–	–
Summa/genomsnitt	1 632	–19	2,5 %

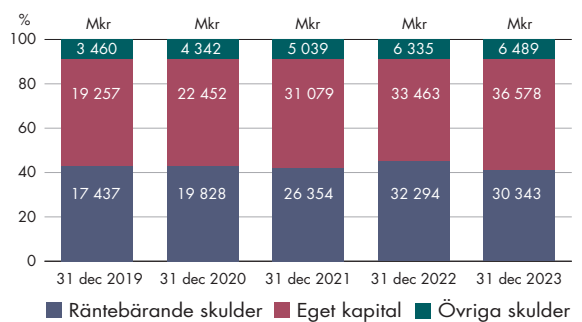
1) Sagax har ingått avtal avseende ränteswappar om nominellt 388 miljoner kronor med start i januari 2024. Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet till –2 miljoner kronor för dessa.

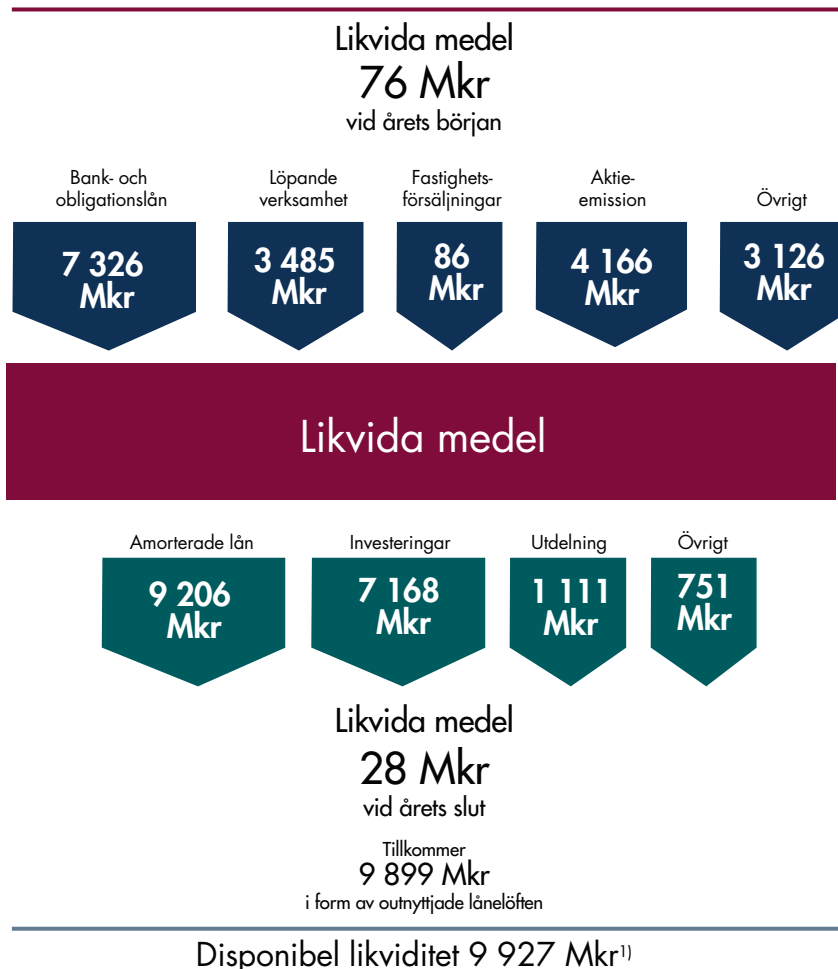
2) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder	30 343	32 294
Räntebärande tillgångar	–729	–822
Börsnoterade aktier	–8 782	–7 032
Likvida medel	–28	–76
Nettoskuld	20 804	24 364

Kapitalstrukturens utveckling





1) Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 1 495 miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet.

KREDITRATING

Sagax erhöll höjd kreditrating från Moody's Investors Service till Baa2 med "stable outlook". Tidigare rating var Baa3 med "positive outlook". Den höjda ratingen bedöms vara av godo för Sagax då det innebär förbättrad tillgång till den svenska och den övriga europeiska kapitalmarknaden och därmed lägre refinansieringsrisk, lägre finansieringskostnader och längre löptider på Sagax upplåning.

VALUTAEXPONERING

Sagax äger fastigheter i sex länder i euroområdet. Nettotillgångarna i euro uppgick vid årsskiftet till 1 067 miljoner euro, se vidstående tabell. Marknadsvärdet på fastigheterna i euroområdet uppgick till 3 861 miljoner euro och övriga tillgångar till 134 miljoner euro vid årets utgång. Räntebärande skulder uppgick till 2 580 miljoner euro. Övriga skulder uppgick till 348 miljoner euro. Sammantaget uppgick nettotillgångarna i euro till 1 067 miljoner motsvarande 32 % av eget kapital.

Under 2023 nettoinvesterade Sagax motsvarande 5 188 miljoner kronor i fastigheter i Nederländerna, Belgien, Frankrike, Spanien, Finland och Tyskland. Investeringarna finansierades huvudsakligen med medel från årets nyemissioner.

Valutaexponering

	2023 31 dec	2022 31 dec
Belopp i miljoner euro		
Förvaltningsfastigheter	3 861	3 393
Övriga tillgångar	134	318
Summa tillgångar	3 995	3 711
Räntebärande skulder	2 580	2 703
Övriga skulder	348	326
Summa skulder	2 928	3 028
Nettoexponering	1 067	683

Joint venture och intresseföretag

Sagax ackumulerade investeringar i joint venture och intresseföretag uppgick till 7 579 miljoner kronor och har genererat ackumulerade utdelningar om 3 249 miljoner kronor. Det redovisade värdet på innehaven uppgick till 13 171 (11 022) miljoner kronor.

BAKGRUND

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag. Investeringarna syftar till att nå marknader som bedömts som attraktiva för Sagax aktieägarna där bolaget inte är aktivt. De ackumulerade investeringarna uppgick till 7 579 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 3 249 (2 375) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 13 171 (11 022) miljoner kronor inklusive option om 931 (1 172) miljoner kronor redovisad som finansiellt instrument. 92 % av värdet bestod av Hemsö Fastighets AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB och NP3 Fastigheter AB. Årets förändring av det redovisade värdet avser i huvudsak omklassificering av innehavet i Nyfosa AB till intresseföretag.

Under året bidrog dessa investeringar med sammanlagt 937 (766) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 692 (577) miljoner kronor till kassaflödet, varav 39 miljoner kronor avser utbetald utdelning från Nyfosa AB innan företaget omklassificerades till intresseföretag. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 220 (536) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till -302 (315) miljoner kronor

JOINT VENTURE

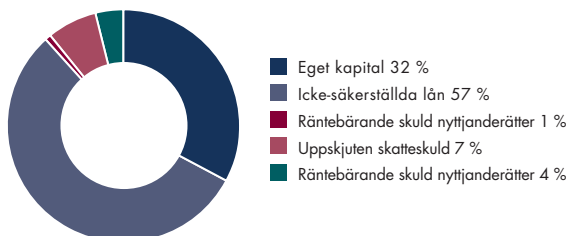
Hemsö Intressenter AB (Hemsö)

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande 85 % ägs av Tredje AP-fonden (AP3).

Hemsö bidrog med 297 (295) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2023 efter att resultatet i Hemsö Intressenter AB belastats med kostnader för räntor.

Hemsö bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 488 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 83 miljarder kronor den 31 december 2023. 95 % av

Kapitalstruktur 31 december 2023



hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. En genomsnittlig återstående hyresduration om 9,5 (9,6) år bidrar, i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad, till ett stabilt driftnetto. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 98 % (98 %). Direktavkastningen uppgick till 4,7 % (4,1 %) under 2023. Under 2023 har 8 fastigheter förvärvats för 351 miljoner kronor och 2 fastigheter avyttrats för 93 miljoner kronor. 2 825 miljoner kronor har investerats i befintligt fastighetsbestånd, varav 1 933 miljoner kronor i nyproduktion och 892 miljoner kronor avseende hyresgäst Anpassningar och underhåll. Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 50 823 (49 567) miljoner kronor varav icke-säkerställda obligationslån uppgick till 39 203 (38 813) miljoner kronor.

Samarbetet mellan Tredje AP-fonden och Sagax styrs av ett aktieägaravtal. Avtalet reglerar styrelsesammansättning, verksamhetsinriktning, vinstutdelning, vissa finansieringsfrågor samt säljrespektive köpoptioner mellan de två delägarna.

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

Hemsö Fastighets AB

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Sagax ägarandel, %	15	15
Sagax andel av årets totalresultat, Mkr	-219	352
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	297	295
Hyresintäkter, Mkr	4 818	4 073
Förvaltningsresultat, Mkr	2 345	2 309
Årets resultat, Mkr	-2 721	2 563

	2023 31 dec	2022 31 dec
Innehavets redovisade värde, Mkr ¹⁾	4 546	4 928
Antal fastigheter	488	480
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	82 624	84 879
Uthyrningsbar area, kvm	2 458 000	2 400 000
Hyresduration, år	9,5	9,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98
Räntebärande skulder, Mkr	50 823	49 567
Kapitalbindning, år	5,5	6,3
Räntebindning, år	5,0	5,6
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-187	247

1) Inklusive värde på option som redovisas som finansiellt instrument.

Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Hyresintäkter, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastigheternas marknadsvärde, Mkr
Äldreboende	242	1 814	1 078 000	8,8	99	31,4
Utbildning	154	1 648	823 000	11,4	98	29,9
Vård	65	765	326 000	7,7	96	12,0
Rättsväsende	27	590	230 000	8,6	97	9,3
Totalt	488	4 818	2 458 000	9,5	98	82,6

Söderport Property Investment AB (Söderport)

Sagax äger 50 % av Söderport och resterande del ägs av Nyfosa AB. Samarbetet mellan Nyfosa och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Söderport. Aktieägaravtalet reglerar till exempel beslutsordning för investeringar och försäljningar, hembud och hur försäljning av aktier i Söderport kan ske.

Söderports verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen.

Söderport bidrog med 224 (234) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2023. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 14 418 miljoner kronor.

Motsvarande 74 % av Söderports hyresvärde om 1 164 (1 068) miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2023. Söderports ekonomiska vakansvärde uppgick till 43 (47) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en uthyrningsgrad om 96 % (96 %). Av vakans-

värdet utgjorde 17 (19) miljoner kronor tidsbegränsade hyresrabatter. 89 % (95 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm. Under 2023 har 75 (113) nya hyresavtal tecknats omfattande en uthyrningsbar area om 28 000 (50 000) kvadratmeter. Hyresgäster har under året sagt upp 57 (71) hyresavtal för avflyttning om totalt 32 000 (30 000) kvadratmeter. Nettouthyrning uppgick följaktligen till -4 000 (20 000) kvadratmeter. Under 2023 har överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 36 000 (40 000) kvadratmeter.

Under året har en fastighet förvärvats för 67 miljoner kronor med en uthyrningsbar area om 3 300 kvadratmeter och 233 miljoner kronor har investerats i det befintliga fastighetsbeståndet. Direktavkastningen uppgick till 5,8 % (5,1 %) under 2023.

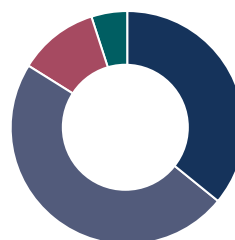
Söderports räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 7 354 (6 936) miljoner kronor med en genomsnittlig vägd kapitalbindning om 3,9 (2,4) år. Den genomsnittliga vägda räntebindningen uppgick till 2,7 (1,7) år.

Söderport Property Investment AB

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Sagax ägarandel, %	50	50
Sagax andel av årets totalresultat, Mkr	24	532
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	224	234
Hyresintäkter, Mkr	1 025	907
Förvaltningsresultat, Mkr	449	492
Årets resultat, Mkr	48	1 149

	2023 31 dec	2022 31 dec
Innehavets redovisade värde, Mkr	2 728	2 991
Antal fastigheter	86	84
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	14 418	14 197
Uthyrningsbar area, kvm	773 000	769 000
Hyresduration, år	4,0	4,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96
Räntebärande skulder, Mkr	7 354	6 936
Kapitalbindning, år	3,9	2,4
Räntebindning, år	2,7	1,7
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-72	153

Kapitalstruktur 31 december 2023



Eget kapital	36 %
Säkerställda lån	48 %
Reserv för finansiella derivat	0 %
Uppskjuten skatteskuld	11 %
Övriga icke räntebärande skulder	5 %

Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastigheternas marknadsvärde, Mkr
Stockholm	73	861	506 000	4,0	96	10 876
Övriga Sverige	13	302	267 000	4,0	99	3 542
Totalt	86	1 164	773 000	4,0	96	14 418

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

Sagax äger 50 % av Ess-Sierra och resterande del ägs av NP3 Fastigheter AB. Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheter för framförallt byggvaruhandel. Den uthyrningsbara arean uppgår till 184 000 kvadratmeter varav 92 % utgörs av lagerlokaler/byggvaruhandel och 8 % av kontorslokaler. Sagax ombesörjer ekonomisk och fastighetsförvaltning.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Sagax ägarandel, %	50	50
Sagax andel av årets totalresultat, Mkr	-30	65
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	31	32
Hyresintäkter, Mkr	96	93
Förvaltningsresultat, Mkr	62	65
Årets resultat, Mkr	-59	130

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

	2023 31 dec	2022 31 dec
Innehavets redovisade värde, Mkr	283	320
Antal fastigheter	39	39
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 475	1 610
Uthyrningsbar area, kvm	184 000	184 000
Hyresduration, år	6,5	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Räntebärande skulder, Mkr	847	869
Kapitalbindning, år	4,0	2,0
Räntebindning, år	2,8	1,0
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-	-

INTRESSEFÖRETAG**Nyfosa AB (Nyfosa)**

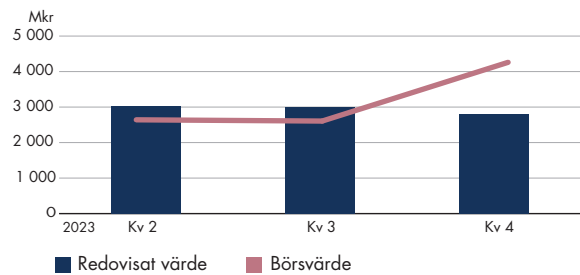
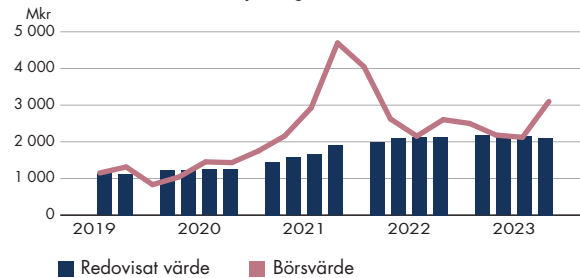
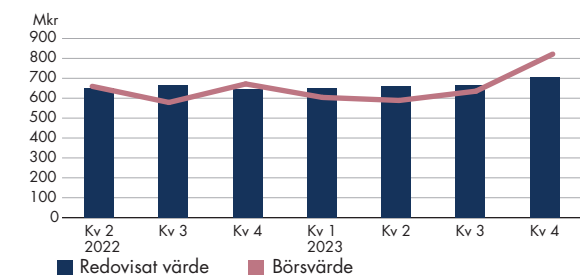
Sagax äger aktier motsvarande 23,3 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa. På Nyfosas årsstämma 25 april 2023 invaldes Sagax verkställande direktör som ny ledamot i Nyfosas styrelse varvid Sagax därmed bedömdes få betydande inflytande i Nyfosa. Följaktligen redovisas innehavet i Nyfosa därefter som ett intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 4 265 (3 278) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 789 (–) miljoner kronor per 31 december 2023. Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 497 fastigheter med ett fastighetsvärde om 39,3 miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 897 miljoner kronor per 31 december 2023. Nyfosa är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se bolagets hemsida, www.nyfosa.se.

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger 21,2 % av rösterna och 15,8 % av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 041 (2 553) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 104 (2 133) miljoner kronor per 31 december 2023. NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 507 fastigheter med ett fastighetsvärde om 20,3 miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 065 miljoner kronor per 31 december 2023. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger 24,1 % av rösterna och 22,2 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 820 (672) miljoner kronor och det redovisade värdet till 708 (645) miljoner kronor per 31 december 2023. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad. Fastighetsbeståndet omfattade 130 fastigheter med ett fastighetsvärde om 7,3 miljarder kronor och ett hyresvärde om 636 miljoner kronor per 31 december 2023. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se bolagets hemsida, www.emilshus.com.

Börsvärde och redovisat värde på Sagax innehav i Nyfosa**Börsvärde och redovisat värde på Sagax innehav i NP3****Börsvärde och redovisat värde på Sagax innehav i Emilshus****Sagax intresseföretag**

	Nyfosa AB		NP3 Fastigheter AB		Fastighetsbolaget Emilshus AB	
	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Sagax ägarandel av kapitalet, %	23	21	16	16	22	21
Sagax andel av årets totalresultat, Mkr	-104	-	-26	272	9	65
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	180	-	154	167	51	38
Hyresintäkter, Mkr	3 242	2 853	1 797	1 551	588	454
Förvaltningsresultat, Mkr	1 239	1 533	745	785	233	182
Årets resultat, Mkr	-639	1 694	-61	1 244	33	311
	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec
Innehavets redovisade värde, Mkr	2 789	3 278	2 104	2 133	708	645
Antal fastigheter	497	504	507	488	130	125
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	39 278	40 446	20 276	19 805	7 324	7 111
Uthyrningsbar area, kvm	2 930 000	3 012 000	1 998 000	1 950 000	805 000	786 000
Hyresduration, år	3,6	3,7	3,9	4,0	5,3	5,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	93	94	95	97
Räntebärande skulder, Mkr	23 340	24 033	11 943	12 235	3 984	4 103
Kapitalbindning, år	2,9	3,2	2,2	2,3	1,8	2,9
Räntebindning, år	1,5	1,0	2,1	1,9	3,1	1,9
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	77	372	43	131	35	137

Aktuell intjäningsförmåga

Sagax har fokus på långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat. För att underlätta bedömningen av bolagets ställning redovisas den bedömda intjäningsförmågan på årsbasis samt en sammanställning över intjäningsförmågans utveckling sedan 2018.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månaders-basis per 1 januari 2024. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter, bokslutskommunikéer och i årsredovisningen.

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 och kostnaden avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Skatten är beräknad med 18 % (18 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,10 (11,13) kronor.

Resultatandelar från joint venture och intresseföretag är beräknade enligt samma principer som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2023

I tabellen på nästa sida presenteras Sagax redovisade intjäningsförmåga under åren 2018-2023. Förändringarna mellan årsskiften redovisas uppdelat på förändringar i befintligt fastighetsbestånd, fastighetsförvärv, fastighetsförsäljningar samt valutaeffekter. Även

uppgifter om investeringar och avyttringar under respektive år presenteras i tabellen. Det kan noteras att investeringar i befintligt fastighetsbestånd kan ge effekt på intjäningsförmågan med viss fördröjning beroende på om det fortfarande är en pågående investering och om till exempel inflyttning har skett.

Förändringar i befintligt bestånd ökade hyresvärdet med 155 miljoner kronor samtidigt som vakanserna minskade med 1 miljon kronor och fastighetskostnaderna ökade med 41 miljoner kronor. Totalt ökade driftnettot i befintligt bestånd med 115 miljoner kronor. Eurokursens utveckling har medfört att driftnettot minskade med 8 miljoner kronor.

Fastighetsförvärv under 2023 har medfört att hyresvärdet ökat med 406 miljoner kronor, fastighetskostnaderna ökade med 30 miljoner kronor och att vakansvärdet ökade med 16 miljoner kronor. Totalt ökade driftnettot med 360 miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv under året.

Fastighetsförsäljningar under året minskade hyresvärdet med 8 miljoner kronor och vakanserna med 4 miljoner kronor samtidigt som fastighetskostnaderna minskade med 2 miljoner kronor. Totalt minskade driftnettot med 1 miljon kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året.

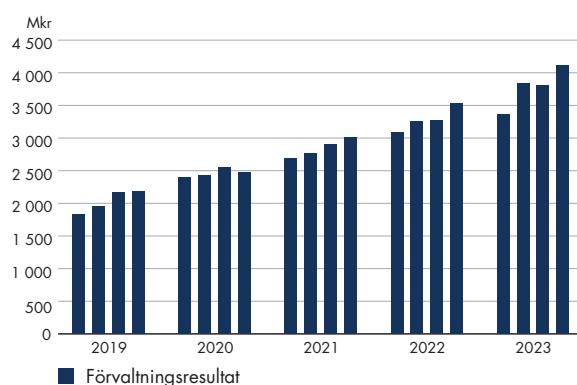
Finansnettot har förändrats med -40 % till -555 miljoner kronor. Finansiella intäkter hänförliga till den kortfristiga finansiella leasingfordran som uppstått till följd av försäljning av 36 fastigheter i Spanien till hyresgästen ingick med 132 miljoner kronor i beräkningen av finansnettot för 2022.

Resultat efter schablonskatt som tillfaller A- och B-aktieägarna har ökat med 18 % (19 %) till 3 122 (2 650) miljoner kronor, motsvarande 9,22 (8,32) kronor per A- och B-aktie.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2024	1 jan 2023
Hyresvärde	4 738	4 195
Vakans	-182	-171
Hyresintäkter	4 557	4 024
Fastighetskostnader	-771	-704
Driftnetto	3 785	3 319
Central administration	-182	-174
Joint venture och intresseföretag	1 096	818
Finansnetto	-555	-398
Leasingkostnader	-31	-28
Förvaltningsresultat	4 114	3 538
Skatt	-741	-637
Resultat efter skatt	3 374	2 902
- varav ägare av D-aktier	253	253
- varav ägare av A- och B-aktier	3 122	2 650

Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Utveckling av aktuell intjäningsförmåga 2018–2023

Belopp i miljoner kronor	2018					2019					2020				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastig-hets-förvärv	Fastig-hets-försälj-ningar	1 jan 2019	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastig-hets-förvärv	Fastig-hets-försälj-ningar	1 jan 2020	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastig-hets-förvärv	Fastighets-försälj-ningar	1 jan 2021
Hyresvärde	53	54	322	-17	2 510	58	25	271	-128	2 735	64	-73	302	-3	3 024
Vakans	-4	-3	-7	4	-132	14	-1	-21	4	-135	-13	3	-15	1	-159
Hyresintäkter	49	51	315	-13	2 378	71	23	251	-124	2 600	51	-70	286	-2	2 865
Fastighetskostnader	-34	-14	-40	6	-395 ¹⁾	-41	-4	-39	13	-446	-21	-13	13	-30	-495
Driftnetto	15	37	275	-7	1 983	31	19	212	-111	2 155	30	-83	300	-32	2 370
Central administration					-132					-122					-132
Joint venture och intresseföretag					372					539					638
Finansnetto					-387					-352					-372
Leasingkostnader ¹⁾					-20					-22					-26
Förvaltningsresultat					1 816					2 198					2 479
Skatt					-400					-414					-471
Resultat efter skatt					1 416					1 764					2 008
varav tillkommer															
– ägare av preferensaktier					34					34					34
– ägare av D-aktier					204					216					252
– ägare av A- och B-aktier					1 178					1 515					1 723
Investeringar och avyttringar	-456	-	3 026	24		-707	-	2 836	1 413		-666	-	5 585 ²⁾	1 456 ²⁾	

Belopp i miljoner kronor	2021					2022					2023				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastig-hets-förvärv	Fastighets-försälj-ningar	1 jan 2022	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastig-hets-förvärv	Fastighets-försälj-ningar ³⁾	1 jan 2023	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastig-hets-förvärv	Fastig-hets-försälj-ningar	1 jan 2024
Hyresvärde	118	40	370	-94	3 459	379	217	269	-128	4 195	155	-9	406	-8	4 738
Vakans	31	-2	-14	9	-135	-16	-8	-18	5	-171	1	0	-16	4	-182
Hyresintäkter	149	38	357	-85	3 324	362	209	251	-123	4 024	156	-9	390	-4	4 557
Fastighetskostnader	-38	-6	-40	16	-563	-89	-34	-35	17	-704	-41	1	-30	2	-771
Driftnetto	111	32	317	-69	2 761	274	175	216	-106	3 319	115	-8	360	-1	3 785
Central administration					-147					-174					-182
Joint venture och intresseföretag					780					818					1 096
Finansnetto					-354					-398					-555
Leasingkostnader					-28					-28					-31
Förvaltningsresultat					3 012					3 538					4 114
Skatt					-542					-637					-741
Resultat efter skatt					2 470					2 902					3 374
varav tillkommer															
– ägare av preferensaktier					-					-					-
– ägare av D-aktier					252					253					253
– ägare av A- och B-aktier					2 218					2 650					3 122
Investeringar och avyttringar	-658	-	4 824	1 351		-715	-	3 202	2 062		-902	-	5 088	77	

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

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

3) Inkluderar en portfölj omfattande 36 fastigheter med avtalad ej frånträdd avyttring som omrubricerats till kortfristig finansiell leasingfordran.

Risker och riskhantering

Sagax är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och, om möjligt, begränsa effekterna av riskerna på verksamheten.

MARKNADSRISKER

Fastigheternas marknadsvärde

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandard 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, förändring i utbud eller efterfrågan eller till följd av fastighets specifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrade tekniska standard eller incidenter med materiella skador som följd. Därutöver kan fastigheternas marknadsvärden indirekt påverkas av förändrade lagkrav.

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

Hantering

För att bedöma fastigheternas marknadsvärde anlitar Sagax auktoriserade fastighetsvärderare från välrenommerade oberoende värderingsföretag, vilket bolaget anser skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden. För att kvalitetssäkra de externa värderingarna utför Sagax därutöver interna värderingar avseende 5-10 % av portföljens marknadsvärde varje kvartal. De jämförande interna värderingarna fokuserar på:

- Analys av marknadsantaganden.
- Analys av marknadsparametrar tillsammans med Sagax fastighetsförvaltare och transaktionsteam.
- Verifiering av indata.
- Genomförande av så kallad "Black box-analys" som säkerställer att de oberoende värderingarna och interna jämförande värderingarna överensstämmer om samma indata och marknadsantaganden tillämpas i båda värderingsmodellerna.

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

Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot att fastighets specifika händelser negativt påverkar marknadsvärdet genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och tecknande av hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

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 hyresintäkter, miljöhöjdhållanden, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende ägande, hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även avsaknaden av skattetvister och andra rättsliga tvister som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt belopps- och tidsbegränsade.

Hantering

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

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån, kreditfaciliteter och företagscertifikat. Sagax har en rating från Moody's Investors Service om Baa2 med "stable outlook".

Obligationerna har särskilda åtaganden om upprätthållandet av nettoskuld, räntetäckningsgrad och andel säkerställd skuld. Detta innebär att obligationsinnehavare har en rätt att påkalla inlösen eller återköp av obligationerna i fall åtaganden inte uppfylls i kombination med en nedsättning av kreditrating. Även banklån inkluderar olika typer av åtaganden och utgörs typiskt av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. För mer information se sidorna 40-41.

Sagax finanspolicy anger riktlinjer och regler för finansieringsverksamheten i syfte att begränsa risker kopplade till Sagax finansiering samt att säkerställa att den långsiktiga kreditvärdigheten bibehålls. Sagax har följande huvudsakliga riktlinjer för finansieringsverksamheten:

- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till EBITDA om högst 8,0 gånger.

Refinansieringsrisk

Förutsättningarna på kapital- och kreditmarknaderna kan förändras, vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller ej kan ske till skäliga villkor. Därutöver kan försvagad konjunktur, förändring i utbud eller efterfrågan på bolagets lokaler inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning samt nyckeltal, vilket kan leda till sänkt kreditbetyg och därmed försvåra möjligheten till refinansiering av befintliga skulder.

Hantering

I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar Sagax efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering och att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid före förfall, samt att använda flera olika finansieringskällor. Sammantaget bedöms detta arbetssätt begränsa bolagets refinansieringsrisk. I tabellen på sidan 53 redovisas dels belåningsgradens känslighet för förändringar av fastighetsvärden, dels räntetäckningsgradens känslighet för förändringar av fastigheternas uthyrningsgrad.

Ränterisk

Räntekostnader är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar av marknadsräntor påverkar Sagax finansieringskostnad och kassaflöde. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras vilket i sin tur kan påverka ränteläget. Riksbankens och den europeiska centralbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling, såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Hantering

För att reducera Sagax exponering mot ett eventuellt stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Den 31 december 2023 uppgick andelen fasträntelån till 86 % av Sagax räntebärande skulder. En höjning av marknadsräntorna bedöms därför få en begränsad effekt på Sagax räntekostnader på kort och medellång sikt. Se även känslighetsanalysen på sidan 53.

Valutarisk

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

Hantering

Valutarisken hanteras genom att förvärv av fastigheter i euro huvudsakligen finansieras genom upplåning i euro. Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta. Nettoexponeringen, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 11 838 (7 598) miljoner kronor den 31 december 2023. Sammantaget uppgick nettoexponeringen till 32 % (23 %) av eget kapital.

I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. Se även känslighetsanalysen på sidan 53.

Likviditetsrisk

Koncernen definierar likviditetsrisk som risken att inte ha tillgång till likviditet för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar. Brist på likviditet för att täcka förfallna betalningar skulle ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Hantering

Sagax har ett positivt operativt kassaflöde och kommer att ha ett begränsat refinansieringsbehov under de närmaste åren; se not 17 där förfalldatum för koncernens lån presenteras. Sagax rörelsekapital uppgick till -4 445 (2 750) miljoner kronor vid årsskiftet. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 11 393 (9 427) miljoner kronor, inklusive back-up faciliteter avseende Sagax utestående företagscertifikat.

OPERATIONELLA RISKER

Hyresintäkter och hyresutveckling

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror som påverkas av den ekonomiska utvecklingen, demografisk tillväxt samt omfattningen av nybyggnationer på marknaden.

Hantering

För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter långvariga kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet, även om detta initialt kan medföra något lägre intjäning. Detta är av särskild vikt i förhållande till större hyresgäster.

Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år har normalt ett tillägg kopplat till konsumentprisindex i Sverige och till liknande index på övriga marknader, det vill säga de är helt eller delvis inflationsjusterade. Mer än 95 % av Sagax hyresavtal är indexerade till KPI eller motsvarande. Den årliga indexeringen kan i vissa fall vara begränsad genom tak respektive golv. Ett mindre antal hyresavtal har årliga fasta hyresjusteringar.

Kreditrisk

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

Hantering

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

I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och vid behov kompletteras avtalen 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.

Drifts- och underhållskostnader

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

Hantering

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

Operationell risk och risk för bristande IT-säkerhet

Koncernens verksamhet är beroende av välanpassade IT-system, effektiv intern kontroll, kompetensutveckling samt tillgång till tillförlitliga värderings- och riskmodeller som ger underlag för att minska operativa risker. Bristande IT-säkerhet eller bristfälliga rutiner kan resultera i förstörd eller förlorad data, vilket kan ha negativ inverkan på Sagax verksamhet.

Hantering

Sagax arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, som att utveckla sina administrativa rutiner, policyer och riktlinjer för IT-säkerhet. Sagax använder brandväggar, e-postfilter, back-upsystem och antivirusprogram för att förhindra IT-relaterade driftstörningar.

Organisatorisk risk

Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera nyckelpersoner skulle lämna sin anställning eller om bolaget inte kan attrahera kompetent personal.

Hantering

Bolagets tillväxt och därmed större organisation har bidragit till att minska denna risk under de senaste åren. Regelbundna utvecklingsamtal genomförs med all personal bland annat för att identifiera behov av kompetensutveckling. Därutöver görs uppföljning av arbetsmiljön genom årliga medarbetarundersökningar. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor. Sagax har även upprättat årliga incitamentsprogram för att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare.

RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

Bristande transparens avseende styrelsens och företagsledningens eventuella intressekonflikter med Sagax kan påverka kapitalmarknadens förtroende för Sagax och därmed påverka bolagets finansiella ställning negativt.

Hantering

För att begränsa risken för att Sagax ska drabbas av potentiella intressekonflikter och samtidigt tydligt och enkelt kunna kommunicera att styrelse och ledning inte har intressen som potentiellt skulle kunna stå i konflikt med Sagax har bolaget policyer som medför förbud för Sagax medarbetare och styrelseledamöter att:

- Åta sig styrelseuppdrag i fastighetsbolag som huvudsakligen äger lager- och industrilokaler med undantag för bolag där Sagax är aktieägare och där styrelseuppdraget utförs inom ramen för Sagax verksamhet.

- Investera i bolag där Sagax är aktieägare.
 - Investera i konkurrerande bolag med ett belopp överstigande 10 % av värdet på medarbetarens eller styrelseledamotens innehav i Sagax.
- Av policyerna följer även att ledningspersoner och styrelseledamöter som belånar sina aktier i Sagax till mer än 10 % av marknadsvärdet ska meddela bolaget detta. Något sådant meddelande har inte erhållits under 2023.

REGULATORISKA RISKER**Regelefterlevnad och affäretik**

Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsyns-sanktioner, ryktesförluster och avnotering. Vissa regelverk är öppna för tolkning innebärande att eventuell regelövervakare och Sagax kan ha olika uppfattning. Risker finns även inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Sagax kan drabbas av detta genom medarbetare eller uppdragstagares agerande.

Hantering

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

Skatter och ändrad lagstiftning

Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med koncernens tolkning av gällande skattelagar, förordningar och rättspraxis samt i enlighet med råd från skatterådgivare. Det kan dock inte uteslutas att koncernens tolkning är felaktig eller att sådana föreskrifter eller rättspraxis ändras med potentiell retroaktiv verkan. Beslut från skattemyndigheter och förvaltningsdomstolar kan komma att ändra koncernens tidigare eller nuvarande skattesituation, vilket kan påverka koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Sagax har i sin redovisning beaktat uppskjuten skatt beräknat på skillnaden mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader, se not 14. Sagax har även beaktat uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott i koncernbolagen. Konsekvensen blir att Sagax resultat och egna kapital är exponerat för förändringar i skattelagstiftning i de länder som koncernen har verksamhet i.

Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja underskott från tidigare år. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljöfrågor, kan få negativa konsekvenser för bolaget. I not 12 redogörs för Sagax skatter.

Risker förebyggs genom att säkerställa att rätt kompetens finns i organisationen eller anlitas vid behov. Härutöver strävar Sagax efter att utföra de kontroller och utredningar som rör skatterelaterade frågor noggrant.

MILJÖ- OCH KLIMATRISKER**Miljörisk**

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning i de länder Sagax äger fastigheter att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Sagax bedriver

ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd, det vill säga är verksamhetsutövare.

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 tillämplig miljölagstiftning. Sådana krav kan påverka Sagax negativt.

Hantering

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

Sagax genomför vid behov miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva för att identifiera miljö- och hälsorisker och bolaget har som målsättning att all nyproduktion miljöcertifieras.

I Sverige använder Sagax Byggsvarubedömningen för att genomföra en miljöbedömning av byggvaror och material i större ombyggnationer och nyproduktionsprojekt. Syftet är att främja miljömässigt bra materialval.

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

Klimatrisker

Effekter av klimatförändringar såsom förhöjda vattennivåer, ökad nederbörd eller andra förändringar i den fysiska miljön skulle kunna medföra skador på Sagax fastigheter. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftskostnader.

Det kan även föreligga risker för olönsamma investeringar om klimatriskerna inte beaktas. Därtill kan klimatpolitiska beslut påverka Sagax bland annat genom ökade skatter eller investeringar.

Hantering

Sagax har som målsättning att all nyproduktion ska miljöcertifieras. Fastigheter i befintligt bestånd miljöcertifieras om förutsättningar för det finns till exempel vid omfattande ombyggnationer. Sagax gör löpande utvärderingar av fastigheternas skick och behov av anpassningar av fastigheternas prestanda för att uppfylla regulatoriska krav och kundernas förväntningar. Därutöver följer Sagax utvecklingen av lagar och förordningar inom klimatområdet.

Sagax har genomfört en riskanalys av fastighetsbeståndet för att identifiera fysiska klimatrelaterade risker som kan påverka verksamheten. Ingen fastighet bedömdes bli obsolet på grund av permanent översvämningsrisk.

För närmare information om Sagax mål relaterade till bland annat koldioxidutsläpp samt analys av klimatrisker och dess hantering hänvisas till sidorna 158-160 och 169-170.

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2023

Förändring, %	-20	-10	0	10	20
Värdeförändring, Mkr	-11 412	-5 706	-	5 706	11 412
Belåningsgrad, %	49	45	41	38	36

Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2023

Förändring, %	-10	-5	0	5	10
Uthyrningsgrad, %	87	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,4	5,7	ET	ET

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet

Känslighetsanalys per 31 december 2023¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultatet, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+47/-47	+38/-38	+38/-38
Hyresintäkter	+/- 1 %	+46/-46	+37/-37	+37/-37
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-8/+8	-6/+6	-6/+6
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-9/+9	-7/+7	-7/+7
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-33/+33	-26/+26	-26/+26
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/- 10 %	+234/-234	+187/-187	+1 183/-1 183
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2023	+/- 10 %	+73/-73	+59/-59	+59/-59

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Aktien och ägarna

Sagax aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde uppgick den 31 december 2023 till 97 miljarder kronor.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 816 542 972 kronor och fördelades på totalt 466 595 984 aktier varav 2 000 000 B-aktier i eget förvar. Kvotvärdet per aktie är 1,75 kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B- respektive D-aktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

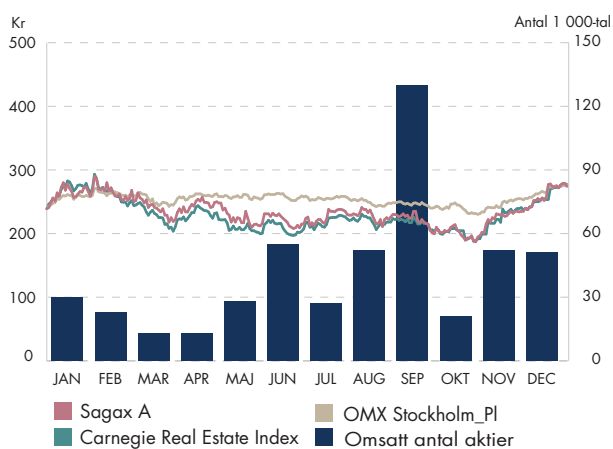
Sagax har med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner som utfärdats genom incitamentsprogram 2020/2023 emitterat 314 638 stamaktier av serie B i juli 2023.

UTDELNINGSPOLICY

Sagax utdelningspolicy är att den sammanlagda utdelningen ska uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär överförs till aktieägarna. Stamaktier av serie D ger rätt till utdelning om fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktier av serie A och B, dock maximalt 2,00 kronor per aktie.

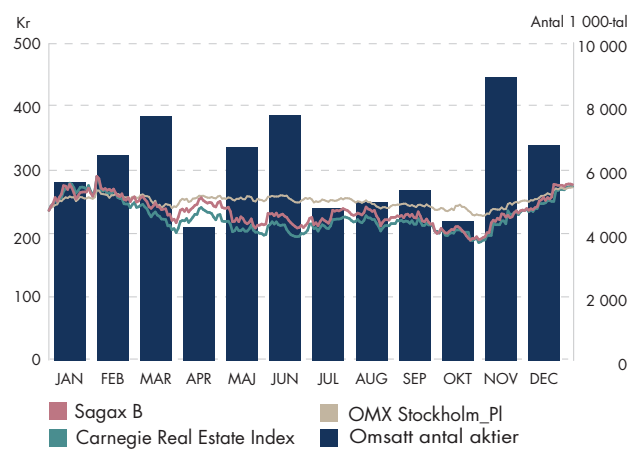
Styrelsen föreslår årsstämman 2024 att besluta om att utdelning ska ske med 3,10 (2,70) kronor per A- respektive B-aktie. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor i enlighet med bolagsordningen. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 1 301 (1 111) miljoner kronor, motsvarande 33,5 % (33,3 %) av förvaltningsresultatet för 2023.

A-aktiens kursutveckling 2023



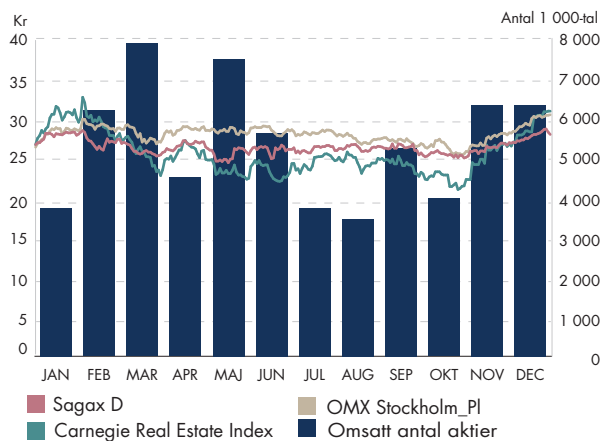
Källa: Monitor av Modular Finance AB

B-aktiens kursutveckling 2023



Källa: Monitor av Modular Finance AB

D-aktiens utveckling 2023



Källa: Monitor av Modular Finance AB

Handel med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättnings- hastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 dec 2023	31 dec 2022	2023	2022	2023	2022
A-aktier	274,00	239,00	2	24	1	6
B-aktier	277,40	236,50	25	35	69	94
D-aktier	28,00	26,70	51	71	7	10

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,3 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2021-2024, 2022-2025 respektive 2023-2026.

Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprograms inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen enligt fastighetsindex bestående av fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista under respektive treårsperiod. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax aktie har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

Sagax styrelse har föreslagit årsstämman den 8 maj 2024 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya B-aktier i juni 2027 för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

LIKVIDITETSGARANTI

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

BÖRSKURS RELATIVT FÖRVALTNINGSRESULTATET

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning uppgick till 11,16 (9,70) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 24,9 (24,4) gånger.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 95,01 (91,20) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 110,90 (106,61) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 292 % (259 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 250 % (222 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

Största aktieägare 31 december 2023

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ¹⁾
David Mindus med bolag	14 000 000	63 713 912	900 000	16,8 %	29,1 %
Staffan Salén med bolag	5 737 309	31 598 279	95 600	8,0 %	12,7 %
Tredje AP-fonden	–	24 786 383	–	5,3 %	3,5 %
Fjärde AP-fonden	821 630	13 583 838	9 648 561	5,2 %	4,5 %
Vanguard	–	7 476 512	5 447 656	2,8 %	1,8 %
Avanza Pension	41 194	203 347	12 455 035	2,7 %	1,9 %
SEB Fonder	–	12 100 314	–	2,6 %	1,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	10 144 555	845 881	2,4 %	1,6 %
Handelsbanken Fonder	–	8 316 177	1 669 266	2,1 %	1,4 %
BlackRock	–	8 012 668	13 594	1,7 %	1,1 %
Norges Bank	–	3 993 829	2 577 164	1,4 %	0,9 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	5 764 083	–	1,3 %	1,5 %
Erik Selin med bolag	1 174 959	2 480 549	2 026 868	1,2 %	2,3 %
Lannebo Fonder	–	5 258 374	–	1,1 %	0,7 %
Rutger Arnhult med bolag	–	231 824	4 535 303	1,0 %	0,7 %
Andra AP-fonden	–	4 176 888	–	0,9 %	0,6 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	4 066 666	0,9 %	0,6 %
Folksam	–	3 734 608	–	0,8 %	0,5 %
Nordnet Pensionsförsäkring	10 504	378 268	3 006 572	0,7 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	22 526 596	207 824 192	51 488 166	60,4 %	68,9 %
Övriga aktieägare	4 013 738	103 970 129	74 773 163	39,2 %	31,1 %
Delsumma	26 540 334	311 794 321	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	26 540 334	313 794 321	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 353 565	103 910 658	6 577 290	28,0 %	44,6 %

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

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear Sweden, Morningstar och Finansinspektionen.

Aktieägarstruktur 31 december 2023¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal aktieägare		Röstandel	Aktieägare per land	Antal aktieägare		Röstandel
1-500	16 632	Privatpersoner bosatta i Sverige	21 665	13 %	13 %	Sverige	22 271	85 %	
501-1 000	1 954					USA	82	5 %	
1 001-2 000	1 584	Privatpersoner bosatta utomlands	302	1 %	1 %	Norge	217	2 %	
2 001-5 000	1 499					Danmark	520	1 %	
5 001-10 000	670	Företag/institutioner i Sverige	607	72 %	72 %	Nederländerna	11	1 %	
10 001-50 000	833					Företag/institutioner utomlands	938	9 %	
50 001-	340	Okänd ägartyp	-	6 %	6 %	Övriga	411	7 %	
Totalt	23 512	Totalt	23 512	100 %	100 %	Totalt	23 512	100 %	

1) Inklusive aktier som innehas av Sagax.

Nyckeltal per B-aktie

	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec
Börskurs vid årets utgång, kr	277,40	236,50	305,00	169,60	136,20
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾	9,94	8,68	6,58	6,09	4,86
Eget kapital efter utspädning, kr	95,01	91,20	83,84	55,09	46,78
Substansvärde, kr	110,90	106,61	97,92	66,38	56,77
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	24,9	24,4	38,2	25,6	24,7
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾	27,9	27,3	46,4	27,9	28,0
Börskurs/Eget kapital, %	292	259	364	308	292
Börskurs/Substansvärde, %	250	222	311	255	240

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

Aktiekursutveckling och volatilitet

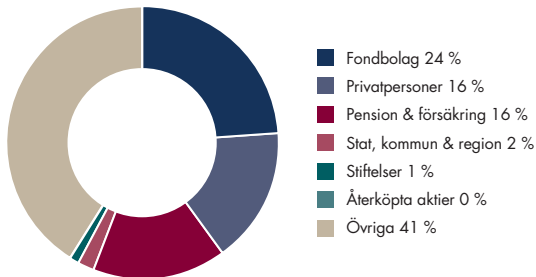
Utveckling ^{1,2)}	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie	Sagax D-aktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	15 %	17 %	5 %	16 %	15 %
2 år	-10 %	-9 %	-16 %	-36 %	-13 %
3 år	63 %	64 %	-13 %	-6 %	18 %
4 år	97 %	104 %	-23 %	-10 %	33 %
5 år	257 %	328 %	-12 %	41 %	72 %

Volatilitet ¹⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie	Sagax D-aktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	51 %	43 %	23 %	39 %	20 %
2 år	49 %	44 %	22 %	37 %	21 %
3 år	46 %	40 %	19 %	34 %	19 %
4 år	46 %	43 %	22 %	35 %	21 %
5 år	43 %	36 %	18 %	31 %	19 %

1) Beräknade per 31 december 2023.

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

Ägarkategorier, aktiekapitalandel

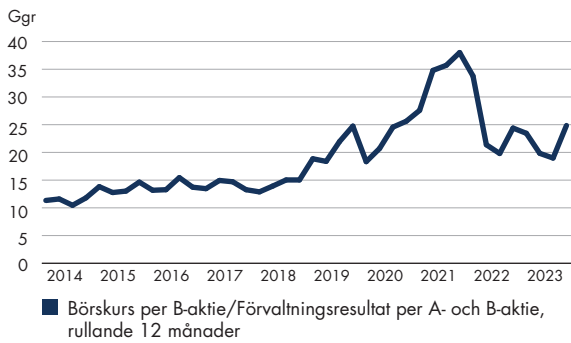


Källa: Monitor av Modular Finance AB

Substansvärde (NAV) 31 december 2023

	Per A- och B-aktie Mkr efter utspädning, kr	
Eget kapital	36 578	108
Avdrag för eget kapital D-aktier	-4 419	-13
Återläggning av derivat	-21	0
Återläggning av uppskjuten skatt på temporära skillnader	3 882	11
Återläggningar hänförliga till joint venture	1 474	4
Substansvärde (NAV)	37 537	111

Börskurs/Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 540 334	1,0	26 540 334,00	38 %	6 %
B-aktier	313 794 321	0,1	31 379 432,10	44 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
Summa	466 595 984		70 545 899,00	100 %	100 %

Organisation och medarbetare

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

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod vid årsskiftet av 455 koncernföretag med säte i Sverige, Finland, Frankrike, Nederländerna, Belgien, Spanien, Tyskland och Danmark. Moderbolaget ägde indirekt 50 % av Söderport Property Investment AB, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra respektive Hemsö Intressenter AB som i sin tur ägde 30 % av Hemsö Fastighets AB. Därutöver ägde Sagax 23,3 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa AB, 24,1 % av rösterna och 22,2 % av kapitalet i Fastighetsbolaget Emilshus AB samt 21,2 % av rösterna och 15,8 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB. Moderbolaget äger inga fastigheter.

ORGANISATION

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

MEDARBETARE

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

Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av korta beslutsvägar. Kompetensutveckling är viktigt för Sagax och utvecklingsamtal sker årligen för att bland annat stimulera till vidareutveckling av respektive medarbetare. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid kompetens och erfarenhet samt personliga egenskaper och kvaliteter. Rekrytering sker alltid i konkurrens. Som ett led i Sagax rekryteringsprocess träffar slutkandidater alltid medarbetare inom olika delar av bolaget och nyckelpersoner utvärderas även av VD och minst en styrelseledamot. I förekommande fall kan även olika tester genomföras.

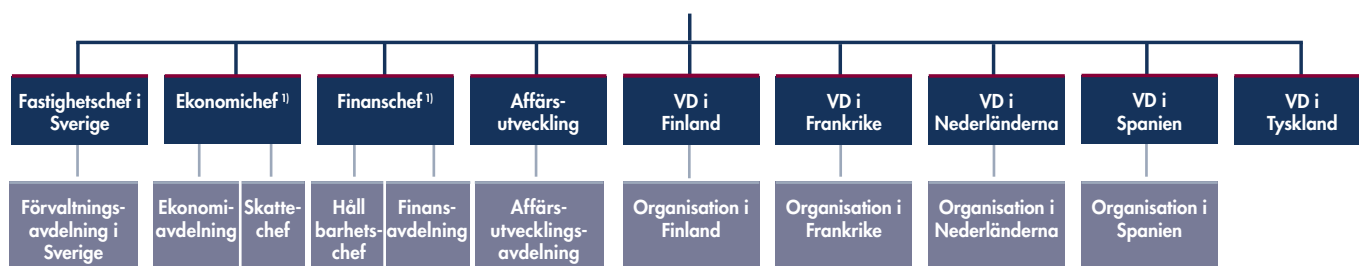
Sagax genomför en årlig konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras. För att upprätthålla en gemensam kunskapsgrund och bidra till ökad förståelse för bolagets verksamhet har kvartalsvisa presentationer av Sagax delårsrapporter genomförts för all personal.

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en relativt liten organisation. Av Sagax 96 medarbetare var alla utom 1 medarbetare tillsvidareanställda. Medelantalet anställda var under året 92 personer. 5 medarbetare anställdes under 2023 varav 2 i Spanien, 1 i Finland och 2 i Sverige. 3 medarbetare lämnade bolaget under året.

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

Operativ struktur

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR I SAGAX¹⁾



1) Företagsledning.

Antal koncernbolag

Säte	Antal
Sverige	156
Finland	201
Frankrike	8
Nederländerna	67
Belgien	10
Spanien	7
Tyskland	4
Danmark	2
Summa	455

Antal anställda

Land	Antal
Sverige	39
Finland	27
Frankrike	12
Nederländerna	9
Spanien	8
Tyskland	1
Totalt	96

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och har riktats till samtliga medarbetare. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av incitamentsprogrammen.

ANTI-DISKRIMINERING

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



Flerårsöversikt

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	4 293	3 696	3 100	2 898	2 581
Övriga intäkter	25	31	23	10	27
Drifts- och underhållskostnader	-454	-430	-324	-311	-306
Fastighetskatt	-220	-178	-153	-141	-121
Fastighetsadministration	-94	-87	-73	-60	-47
Driftnetto	3 551	3 032	2 573	2 397	2 133
Central administration	-182	-174	-147	-132	-122
Resultat från joint venture och intresseföretag	-556	1 375	2 718	1 033	917
– varav förvaltningsresultat	937	766	713	565	441
– varav värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument	-1 523	852	2 572	741	690
– varav skatt	14	-351	-558	-272	-214
– varav övrigt	15	108	-9	-	-
Finansiella intäkter	339	235	113	39	20
Finansiella kostnader	-734	-492	-419	-455	-446
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-31	-28	-28	-26	-24
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	2 388	3 948	4 809	2 857	2 478
– varav Förvaltningsresultat	3 881	3 339	2 805	2 389	2 001
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	9	-12	6	-30	-40
Finansiella instrument	23	3	-10	1	-
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	-1 306	1 709	3 870	1 274	1 301
Finansiella instrument	-955	-2 343	1 868	228	889
Resultat före skatt	159	3 305	10 543	4 330	4 627
Uppskjuten skatt	-16	-523	-624	-511	-416
Aktuell skatt	-156	-63	-112	-108	-100
Årets resultat	-13	2 718	9 807	3 711	4 111
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-174	1 478	282	-693	217
Andel övrigt totalresultat för joint venture	228	27	8	-13	13
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning	29	-878	-141	355	-143
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	16	-42	6	14	3
Totalresultat för året	86	3 303	9 963	3 374	4 201

Rapport över finansiell ställning, koncernen i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsfastigheter	57 061	52 655	46 067	37 264	32 333
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	27	–	284	292
Nyttjanderätter, leasingavtal	454	380	390	394	370
Joint venture och intresseföretag	13 171	11 022	9 818	6 833	5 693
Räntebärande fordringar på joint venture	124	76	8	41	–
Övriga anläggningstillgångar	396	1 092	737	613	545
Summa anläggningstillgångar	71 207	65 252	57 020	45 429	39 233
Börsnoterade instrument	752	3 891	4 772	738	405
Kortfristig finansiell leasingfordran	–	2 008	–	–	–
Övriga omsättningstillgångar	1 423	865	596	430	429
Kassa och bank	28	76	84	24	86
Summa omsättningstillgångar	2 203	6 840	5 452	1 193	921
Summa tillgångar	73 410	72 092	62 472	46 622	40 154
Eget kapital	36 578	33 463	31 079	22 452	19 257
Långfristiga räntebärande skulder	25 436	29 820	23 368	17 977	16 052
Uppskjuten skatteskuld	3 954	4 040	3 087	2 476	2 018
Övriga långfristiga skulder	793	679	659	657	583
Summa långfristiga skulder	30 184	34 539	27 114	21 110	18 653
Kortfristiga räntebärande skulder	4 907	2 474	2 986	1 851	1 385
Övriga kortfristiga skulder	1 741	1 616	1 293	1 209	858
Summa kortfristiga skulder	6 648	4 090	4 279	3 060	2 243
Summa skulder	36 832	38 629	31 393	24 170	20 896
Summa eget kapital och skulder	73 410	72 092	62 472	46 622	40 154

Nyckeltal och data per aktie

	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	6,4	5,8	6,0	6,3	6,4
Totalavkastning, %	4,0	9,3	15,3	10,0	11,0
Överskottsgrad, %	83	82	83	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	95	96	95	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	95	95
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	4 331	3 895	3 759	3 480	3 022
Antal fastigheter	903	751	673	673	553
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	5,7	5,9	6,6	6,7
Avkastning på eget kapital, %	0,0	8,4	36,6	17,8	23,7
Genomsnittlig ränta, %	1,9	1,7	1,4	1,8	1,9
Räntebindning inkl. derivat, år	2,8	3,2	4,0	3,4	3,5
Kapitalbindning, år	3,1	3,7	4,3	3,4	3,8
Soliditet, %	50	46	50	48	48
Belåningsgrad, %	41	45	42	43	44
Nettoskuld/EBITDA	5,2	7,1	5,8	6,4	6,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	7,1	6,5	5,7	4,9
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	8,1	12,7	9,4	6,4	5,3
Data per A- och B-aktie					
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	277,40	236,50	305,00	169,60	136,20
Substansvärde (NAV), kr	110,90	106,61	97,92	66,38	56,77
Eget kapital, kr	95,05	91,33	83,93	55,19	46,86
Eget kapital efter utspädning, kr	95,01	91,20	83,84	55,09	46,78
Resultat, kr	-0,82	7,76	30,09	10,80	12,15
Resultat efter utspädning, kr	-0,82	7,75	30,04	10,78	12,13
Förvaltningsresultat, kr	11,17	9,71	8,01	6,63	5,51
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51
Kassaflöde, kr	9,95	8,69	6,59	6,10	4,86
Kassaflöde efter utspädning, kr	9,94	8,68	6,58	6,09	4,86
Utdelning per aktie, kr (2023 föreslagen)	3,10	2,70	2,15	1,65	1,30
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	338,3	318,0	317,7	317,3	317,1
Antal aktier vid årets utgång efter utspädning, miljoner	338,5	318,5	318,0	317,9	317,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	324,8	317,8	317,5	317,1	316,9
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	325,1	318,3	318,0	317,7	317,3
Data per D-aktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	28,00	26,70	33,40	32,05	36,35
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2023 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	125,8	107,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	126,3	126,3	126,2	118,4	105,7



De Vest 62, Nederländerna



Tiilitie 11, Finland



Donker Duyvisweg 301, Nederländerna



Vainö Tannerin tie 1 B, Finland



Borchwerf 39, Nederländerna



Lumijälki 2, Finland

Bolagsstyrningsrapport

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

BOLAGSORDNING

Bolagets företagsnamn är enligt bolagsordningen AB Sagax och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska direkt eller indirekt äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. För ytterligare information, se Sagax hemsida www.sagax.se.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

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

Styrelsen har valt att tillsätta två ledamöter i revisionsutskottet istället för tre ledamöter i enlighet med Koden. Orsaken är att styrelsen totalt består av sex ledamöter och att två ledamöter i utskottet bedömts vara ändamålsenligt.

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

Födelseår för styrelse och ledning redovisas inte då dessa uppgifter saknar betydelse för bedömning av kompetens och erfarenhet. Utbildning, styrelsuppdrag och arbetslivserfarenhet redovisas.

BOLAGSSTÄMMA

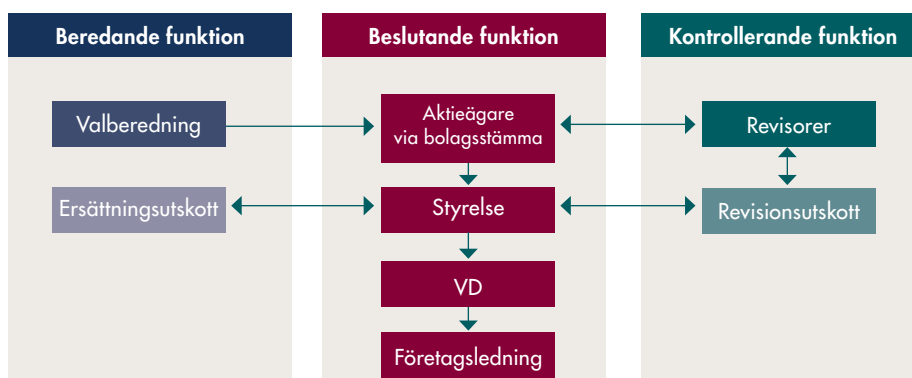
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen fattades även följande beslut:

Årsstämma den 9 maj 2023

Vid Sagax årsstämma den 9 maj 2023 beslutades bland annat följande:

- Att fastställa styrelsens förslag till utdelning om 2,70 kronor per stamaktie av serie A och serie B, samt 2,00 kronor per stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2022 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per stamaktie av serie D.
- Att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.
- Att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sex för tiden intill nästa årsstämma.
- Att omvälja styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Staffan Salén utsågs till styrelsens ordförande.
- Att arvode ska utgå med 330 000 kronor till styrelseordföranden och med 180 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete.
- Omval av Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. Arvodet till revisorerna ska utgå enligt godkänd räkning.
- Att godkänna styrelsens ersättningsrapport 2022.
- Om införandet av Incitamentsprogram 2023/2026 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB och b) godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till anställda i bolaget eller dess dotterbolag.

STYRINGSSTRUKTUR



- Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler.
- Om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Bolagets innehav får vid var tid inte överstiga en tiondel av samtliga aktier i bolaget.

Inför årsstämman den 8 maj 2024

Sagax årsstämma äger rum den 8 maj 2024 kl 16.00 i Spårvagnshallarna på Birger Jarlsgatan 57 A i Stockholm. Aktieägare har möjlighet att utöva sin rösträtt genom poströstning i enlighet med §9 i Sagax bolagsordning, genom fysiskt deltagande, poströstning eller genom ombud.

Aktieägare som vill delta genom poströstning på årsstämman ska:

- Dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken måndagen den 29 april 2024,
- Dels anmäla sitt deltagande genom att avge sin poströst enligt instruktionerna nedan, senast torsdagen den 2 maj 2024.

Formuläret finns tillgängligt på Bolagets hemsida, www.sagax.se. Det ifyllda formuläret ska skickas till AB Sagax, c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm eller genom att det ifyllda formuläret skickas med e-post till GeneralMeetingService@euroclear.com. Ifyllt formulär får även inges elektroniskt genom signering med BankID enligt instruktioner på <https://anmalan.vpc.se/euroclearproxy>.

Aktieägare som vill delta fysiskt på årsstämman ska:

- Dels vara införd i den av Euroclear förda aktieboken måndagen den 29 april 2024,
- Dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast torsdagen den 2 maj 2024 på följande adress: AB Sagax, c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm eller via <https://anmalan.vpc.se/euroclear-proxy>. Vid anmälan ska uppges namn och person- eller organisationsnummer samt gärna adress och telefonnummer.

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

VALBEREDNING

Sagax valberedning ska enligt de instruktioner som beslutades på årsstämman 2023 bestå av fyra ledamöter varav en ledamot ska vara styrelsens ordförande. De tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt den av Euroclear förda aktieboken per 31 december 2023, ska vardera utse en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning inför årsstämman 2024. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men ska inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot ska inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska enligt stämmobeslutet tillkännages senast sex månader före årsstämman 2024. Valberedningen som tillkännagavs 30 oktober 2023 har följande sammansättning:

- Björn Alsén, ordförande, nominerad av David Mindus med bolag.
- Erik Salén, nominerad av familjen Salén med bolag.
- Olof Nyström, nominerad av Fjärde AP-fonden.
- Staffan Salén, styrelseordförande i Sagax.

Valberedningen har i enlighet med årsredovisningslagens och Kodens krav beslutat om en mångfaldspolicy för val till styrelsen. Policyn har följande utformning "Styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning avseende kompetens och erfarenhet. Det anses viktigt att ledamöterna även är aktieägare i bolaget. Synnerlig vikt fästs vid att något diskriminerande urval av ledamöter på basis av exempelvis kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder inte förekommer". Valberedningen har haft två protokollförda sammanträden samt kontakt via telefon och e-mail.

STYRELSEN

Sagax styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2023. Styrelsen består av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Staffan Salén, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och VD David Mindus. Staffan Salén har utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se sidan 70-71.

Styrelsens arbetsordning

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

- Styrelsen har till uppgift att bland annat besluta om förvärv och avyttringar av företag och fastigheter, upptagande av lån och garantier, organisationsfrågor, prognoser samt hel- och delårsrapporter.
- Styrelsen ska enligt arbetsordningen sammanträda minst fem gånger per kalenderår utöver konstituerande möte och strategimöte.
- Arbetsordningen reglerar vilka frågor som alltid ska behandlas vid dessa fem möten och vid det konstituerande mötet.

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens arbete under 2023

Sagax styrelse hade 35 protokollförda möten under 2023 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under året har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, finansieringsfrågor samt fastställande av delårsrapporter och prognoser. Styrelsen har även infor-

merats om det aktuella affärsläget. Bolaget investerar i fastigheter som bedöms uppfylla koncernens krav på avkastning och risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandens försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budget och kvartalsrapporter.

STYRELSEUTSKOTT

Ersättningsutskott

Styrelsen har vid det konstituerande styrelsemötet den 9 maj 2023 tillsatt ett ersättningsutskott bestående av Ulrika Werdelin och Johan Cederlund. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningsutskottets arbete. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet har haft ett sammanträde avseende ersättningar. Utskottets redovisning finns på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 9 maj 2023 och består av Johan Thorell och Staffan Salén. Revisionsutskottet träffar bolagets revisor vid tre tillfällen per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionsutskottets arbete. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorns arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionsutskottet har haft

tre protokollförda sammanträden med revisorn under 2023 samt ett protokollfört sammanträde hittills under 2024. Under dessa sammanträden har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats. Revisorns iakttagelser och synpunkter har sedan vidare- rapporterats till styrelsen.

AKTIEMARKNADSFÖRKLÄMNING

Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Sagax använder hemsidan för att snabbt ha möjlighet att leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom pressmeddelanden.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDNING

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

GRUNDLÄGGANDE STRUKTUR FÖR SAGAX STYRELSEARBETE

DEC Styrelsemöte i december

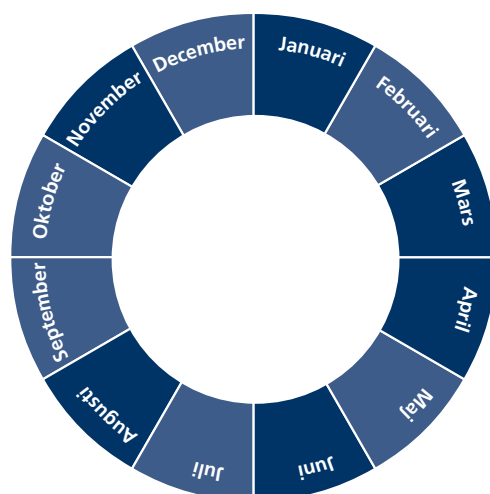
- Budget för kommande år
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Kapitalstruktur
- Styrelseutvärdering
- Ledningsutvärdering
- Organisationsfrågor

OKT Styrelsemöte i oktober

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

SEP Strategimöte i september

- Strategifrågor
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Organisationsfrågor



JUL Styrelsemöte i juli

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

FEB Styrelsemöte i februari

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

MAJ Styrelsemöte i maj

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

MAJ Konstituerande styrelsemöte

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

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

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 9 maj 2023 beslutades att styrelsearvodet ska utgå med sammanlagt 1 050 000 kronor, fördelat med 330 000 kronor till styrelseordföranden och med 180 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Sagax. Verkställande direktören erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Sagax. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Årsstämman har även beslutat om riktlinjer som omfattar ersättningen till den verkställande direktören och övriga medlemmar i Sagax ledning. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Sagax affärsstrategi och långsiktiga intressen. Sagax har långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram som beslutats av bolagsstämman och därför inte omfattas av dessa riktlinjer. Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: Fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning mäts under ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 % av den fasta årslönen. Vid uppsägning från Sagax sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Avgångsvederlag tillämpas ej. För mer information om Sagax riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare se Sagax hemsida, www.sagax.se.

För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 5.

REVISION

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorn ska närvara och avlämna rapport vid det styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorn har även utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för perioden januari-september 2023 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen. Revisorer utses av årsstämman för en period om ett år.

Årsstämman 2023 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som påskrivande huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2024. Jonas Svensson har varit Sagax revisor sedan 2022.

Bolagets ansvarige revisor har vid två tillfällen varit närvarande vid styrelsemöte i Sagax under 2023 och vid ett tillfälle hittills under 2024.

INTERN KONTROLL

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

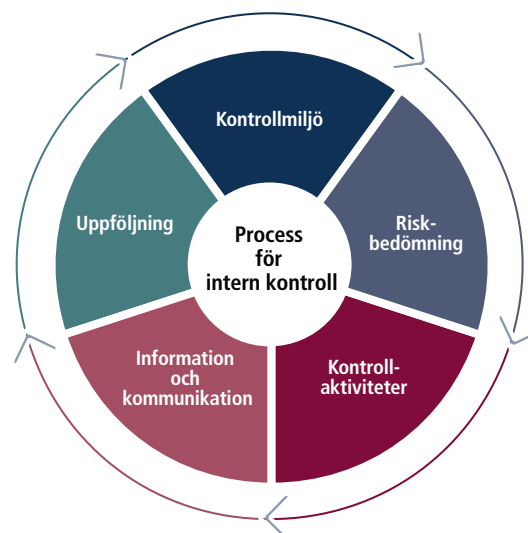
Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön som tillsammans formar den organisationsstruktur, kultur och de värderingar som styr Sagax. Kontrollmiljön består av Sagax samlade policyer, riktlinjer, processer, standarder och rutiner. Bolaget har en relativt liten organisation. Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats på entreprenad och i vissa fall ansvarar hyresgästerna själva för fastighetsskötseln. Administrativa tjänster har upphandlats för verksamheter i Danmark och Tyskland avseende redovisning av skatter och bokföring. Administrativ förvaltning av verksamheterna i de olika länderna sköts från lokala kontor i respektive land. Kontroll och uppföljning av verksamheten sker lokalt och från kontoret i Stockholm. Sagax interna kontroll bygger på principerna om tydlig ansvarsfördelning, avgränsade mandat, tydliga beslutsvägar och regelbunden uppföljning som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, finanspolicy, attestinstruktion och rapporteringsinstruktion. Interna policyer, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

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 ställs inför hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet minst en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer och genomgången redovisas för styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker som



Sagax identifierat kopplat till den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastigheter, skatt och moms samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

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

Vid upprättande av Sagax finansiella rapportering läggs stor vikt vid granskning och analys av väsentliga resultat- och balansposter. Riskhantering avseende dessa poster har högsta prioritet. Avseende resultaträkningen prioriteras främst hyresintäkter, finansiella poster samt värdeförändringar vilka delvis är beroende av bedömningar. Vad avser balansräkningen läggs stor vikt vid analys av posterna förvaltningsfastigheter och räntebärande skulder. Systemkontroller, processbeskrivningar och olika koncerninterna direktiv används för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter uppstått eller ska kunna uppstå.

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

Information och kommunikation

Sagax informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policyer och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd

personal. Andelen medarbetare som 2023 har bekräftat att de tagit del av policyerna är 96 %. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning.

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

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsavdelningarna som ekonomiavdelningarna. Avrapportering sker till VD och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionsutskottet ska bolagets revisorer rapportera direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde.

Behov av internrevision

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Sagax har en relativt liten organisation där såväl finans- och ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att bolaget inte anser det motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Visselblåsarfunktion

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

INTERNA REGELVERK OCH POLICYDOKUMENT FASTSTÄLLDA AV SAGAX STYRELSE

Anti-diskrimineringspolicy

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

Anti-korruptionspolicy

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

Arbetsmiljöpolicy

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

Finanspolicy

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

Hållbarhetspolicy

Hållbarhetspolicyn tydliggör riktlinjerna för Sagax långsiktiga hållbarhetsarbete. Sagax övergripande mål är att generera största möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare och för att nå detta mål bedrivs bolagets verksamhet genomgående med ett långsiktigt perspektiv. Sagax arbete med hållbarhetsfrågor är en naturlig del av verksamheten och bidrar till att kunna uppnå företagets mål.

Informationspolicy

Syftet med Sagax informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

Insiderpolicy

Sagax insiderpolicy syftar till att minska riskerna för att någon medarbetare bryter mot gällande marknadsmissbruksregler. Insiderpolicyn är ett komplement till gällande marknadsmissbruksregler och ställer i vissa hänseenden strängare krav än lagen. Insiderpolicyn omfattar medarbetare, alla personer med insynställning, närstående till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn.

Utdelningspolicy

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

Policy avseende investeringar i andra bolag

Policyn syftar till att säkerställa kapitalmarknadens förtroende för Sagax och innebär förbud för Sagax medarbetare och styrelseledamöter att direkt eller indirekt investera i bolag där Sagax är aktieägare eller göra större investeringar i bolag som bedriver konkurrerande verksamhet. Förbudet gäller samtliga typer av värdepapper.

Policy avseende styrelseuppdrag

Policyn syftar till att bolaget tydligt och enkelt ska kunna kommunicera att styrelse och ledning inte har intressen som potentiellt skulle kunna stå i konflikt med Sagax. Policyn innebär förbud att åta sig styrelseuppdrag i bolag med konkurrerande verksamhet undantaget i bolag där Sagax är aktieägare och där styrelseuppdraget utförs inom ramen för Sagax verksamhet.

Policy avseende beläning av aktier i Sagax

Syftet med denna policy är att Sagax tydligt ska kunna kommunicera att styrelse och ledning inte har några incitament att föreslå aktieutdelning eller låta bolaget vidta andra åtgärder (aktieåterköp m.m.) som på ett olämpligt sätt skulle kunna försvaga Sagax finansiella ställning i syfte att tillgodose enskilda individers finansiella intressen. Policyn innebär att beläning av aktier i Sagax överstigande 10 % av marknadsvärdet ska meddelas bolaget.

Styrelse



STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot sedan 2004 och styrelseordförande sedan 2016. Ledamot av revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Ework Group AB, Amapola Flyg AB och Westindia AB.

Styrelseledamot i bland annat Strand Kapitalförvaltning AB, Green Landscaping AB och Landauer Ltd.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Salénia AB.

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

Beroende i förhållande till huvudägare, oberoende i förhållande till bolaget.

Innehav i Sagax: 5 737 309 A-aktier, 31 598 279 B-aktier och 95 600 D-aktier.



JOHAN CEDERLUND

Styrelseledamot sedan 2010. Ledamot av ersättningsutskottet.

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

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

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

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i Sagax: 154 160 B-aktier och 13 359 D-aktier.



FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Kroppens Hus AB, Stellar Equipment AB, Karmalicious AB, Tiptapp AB, Ivato AB. Bland annat styrelseledamot i Matterhorn AEH AB och deras dotterbolag, Vatio AB och Aviot AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verkställande direktör för Avito AB, Kontakt East Holding AB och Remium AB. Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i Sagax: 241 000 A-aktier, 1 869 784 B-aktier och 4 200 000 D-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget och närstående bolags innehav per 31 december 2023.

**DAVID MINDUS**

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB och Nyfosa AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag. Beroende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i Sagax: 14 000 000 A-aktier, 63 713 912 B-aktier och 900 000 D-aktier.

**JOHAN THORELL**

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat Atrium Ljungberg AB, Hemsö Fastighets AB, Storskogen Group AB, Kallebäck Property Invest AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Nicoccino Holding AB.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996. Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i Sagax: 203 254 A-aktier, 2 332 540 B-aktier och 354 164 D-aktier.

**ULRIKA WERDELIN**

Styrelseledamot sedan 2010. Ledamot av ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande befattning: Managing director, Talent, Europe för Clayton, Dubilier & Rice, ett globalt riskkapitalbolag.

Arbetslivserfarenhet: 30 år inom olika investeringsfonder och Managing Director för Goldman Sachs International, samt ledarskapskonsult i egen firma. Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i Sagax: 49 322 A-aktier, 1 005 690 B-aktier och 264 513 D-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget och närstående bolags innehav per 31 december 2023.

Styrelsens ersättningar

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
					Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Staffan Salén	Ordförande	2004	Nej	330 000	35 av 35		3 av 3
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	180 000	35 av 35	1 av 1	
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	180 000	35 av 35		
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	35 av 35		
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	180 000	35 av 35		3 av 3
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	180 000	34 av 35	1 av 1	

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

Företagsledning



DAVID MINDUS

Se sidan 71



BJÖRN GARAT

Finanschef och vice VD sedan 2012.

Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i fastighetsbolaget Emilshus AB, Volati AB, Vassvik Förvaltning Aktiebolag och Paco Holding AB samt styrelsesuppleant i Manolo Holding AB.

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

Innehav i Sagax: 121 530 A-aktier, 1 878 662 B-aktier, 328 745 D-aktier och 40 131 teckningsoptioner B-aktier.



AGNETA SEGERHAMMAR

Ekonomichef sedan 2018.

Utbildning: Civilekonom från Uppsala universitet.

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

Innehav i Sagax: 56 889 B-aktier och 35 110 teckningsoptioner B-aktier.

Revisor



JONAS SVENSSON

Revisor i bolaget sedan 2022.

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

Övriga revisorsuppdrag är bland andra Akelius Residential Property AB, Heimstaden AB, Nivika Fastigheter AB, PEAB AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

Inget aktieinnehav i Sagax den 31 december 2023.

Aktieinnehavet omfattar eget och närstående bolags innehav per 31 december 2023. Sagax har incitamentsprogram för alla medarbetare, vilka dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.

Finansiella rapporter

KONCERNENS RÄKNINGAR	74 – 79
MODERBOLAGETS RÄKNINGAR	80 – 83
NOTER	
1 Redovisningsprinciper	84
2 Hyresintäkter	87
3 Redovisning av koncernens segment	88
4 Fastighetskostnader	90
5 Anställda och personalkostnader	90
6 Ersättningar till revisorer	91
7 Finansiella intäkter	91
8 Finansiella kostnader	91
9 Leasing	92
10 Resultat från andelar joint venture och intresseföretag	92
11 Resultat från andelar i koncernföretag	92
12 Skatter	93
13 Förvaltningsfastigheter	94
14 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran	97
15 Finansiella fordringar	97
16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97
17 Räntebärande skulder	98
18 Finansiella instrument	99
19 Övriga långfristiga skulder	102
20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102
21 Materiella anläggningstillgångar	102
22 Andelar i koncernföretag	103
23 Andelar i joint venture och intresseföretag	108
24 Räntebärande fordringar på joint venture	111
25 Långfristiga fordringar på koncernföretag	111
26 Långfristiga skulder till koncernföretag	111
27 Transaktioner med närstående	111
28 Eget kapital	112
29 Orealiserade värdeförändringar	113
30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	114
31 Kassaflödesanalyser	114
32 Finansiell riskhantering	115
33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	117
34 Förslag till vinstdisposition	117

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	2023	2022
Hysesintäkter	2, 3	4 293	3 696
Övriga intäkter	3	25	31
Driftskostnader	3, 4	-350	-346
Underhållskostnader	3, 4	-104	-84
Fastighetskatt	3, 4	-220	-178
Övriga fastighetskostnader	3, 4	-94	-87
Driftnetto		3 551	3 032
Central administration	5, 6, 21	-182	-174
Resultat från joint venture och intresseföretag	10, 23	-556	1 375
– varav förvaltningsresultat		937	766
– varav värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument		-1 523	852
– varav skatt		14	-351
– varav övrigt		15	108
Finansiella intäkter	7	339	235
Finansiella kostnader	8	-734	-492
Finansiella kostnader, räntekomponent leasing	8, 9	-31	-28
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag		2 388	3 948
– varav Förvaltningsresultat		3 881	3 339
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		9	-12
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13, 29	-1 306	1 709
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	23	3
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 29	-955	-2 343
Resultat före skatt		159	3 305
Uppskjuten skatt	12, 14	-16	-523
Aktuell skatt	12	-156	-63
Årets resultat¹⁾		-13	2 718
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		-174	1 478
Andel övrigt totalresultat för joint venture		228	27
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet		29	-878
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet		16	-42
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		99	585
Totalresultat för året¹⁾		86	3 303
Resultat per A- och B-aktie, kr	28	-0,82	7,76
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	28	-0,82	7,75
Resultat per D-aktie, kr		2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner		324,8	317,8
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner		325,1	318,3
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner		126,3	126,3

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

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 16 % till 4 293 (3 696) miljoner kronor. Hyresintäkterna har påverkats positivt främst av fastighetsförvärv, valutakurseffekter samt indexuppräknning av hyror. Hyresintäkterna har påverkats negativt av försäljningen av 36 fastigheter i Spanien under fjärde kvartalet 2022.

Övriga intäkter uppgick till 25 (31) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 454 (430) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 220 (178) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader ökade till 94 (87) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 182 (174) miljoner kronor, motsvarande 4,2 % (4,7 %) av årets hyresintäkter. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av börsnotering. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration. Även delar av kostnaderna för Sagax kontor i Helsingfors, Paris, Rotterdam, Barcelona och Frankfurt har rubricerats som kostnader för central administration.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Resultat från joint venture och intresseföretag avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint venture och intresseföretag.

Resultat från joint venture och intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat samt skatt uppgick till -556 (1 375) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 937 (766) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter -1 220 (536) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat -302 (315) miljoner kronor. Skatt på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 14 (-351) miljoner kronor. Övriga värdeförändringar uppgick till 15 (108) miljoner kronor.

FINANSIELLA INTÄKTER

De finansiella intäkterna uppgick till 339 (235) miljoner kronor och avsåg intäkt om 59 miljoner kronor för återköpta obligationer, finansiell intäkt om 124 miljoner hänförlig till den kortfristiga finansiella leasingfordran som uppstått till följd av den avtalade försäljningen avseende 36 fastigheter i Spanien under fjärde kvartalet 2022, ränteutgifter om 110 miljoner kronor från börsnoterade obligationer samt 46 (176) miljoner kronor i aktieutdelning från börsnoterade aktier, se även not 7.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna steg till 765 (520) miljoner kronor inklusive räntekomponent för leasing om 31 (28) miljoner kronor till följd av att högre marknadsräntor påverkat koncernens upplåning. Den 31 december 2023 uppgick den genomsnittliga räntan till 1,9 % (1,7 %).

Räntekostnaderna uppgick till 693 (421) miljoner kronor, kostnader för lånelöften till 41 (30) miljoner kronor samt övriga finansiella kostnader till 0 (41) miljoner kronor. För mer information om Sagax finansiering se även not 17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till -1 297 (1 697) miljoner kronor varav orealiserad värdeförändring uppgick till -1 306 (1 709) miljoner kronor. Av den orealiserade värdeförändringen var 670 (488) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -1 976 (1 221) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring, se även not 13.

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till -932 (-2 340) miljoner kronor. Realiserade värdeförändringar vid avyttring av finansiella instrument uppgick till 23 (3) miljoner kronor. Orealiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till -36 (94) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om -631 (-2 603) miljoner kronor varav -525 (-2 295) miljoner kronor avsåg innehavet i Nyfosa AB. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture uppgick till -226 (123) miljoner kronor. Övriga finansiella instrument har omvärderats med -61 (43) miljoner kronor, se även not 18.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 3 881 (3 339) miljoner kronor varav 937 (766) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv, valutaeffekt samt indexuppräknning av hyror. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 15 % till 11,16 (9,70) kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till -13 (2 718) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om 172 (586) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 16 (523) miljoner kronor och den aktuella skattekostnaden uppgick till 156 (63) miljoner kronor, se även not 12.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3, 13	57 061	52 655
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	–	27
Nyttjanderätter	9	454	380
Materiella anläggningstillgångar	21	17	14
Andelar i joint venture och intresseföretag	23	12 240	9 864
Räntebärande fordringar på joint venture	15, 18, 24	124	76
Uppskjutna skattefordringar ¹⁾	14	168	261
Räntebärande finansiella fordringar	15, 18	101	746
Övriga finansiella fordringar	15, 18	110	55
Finansiella instrument	18	931	1 172
Summa anläggningstillgångar		71 207	65 252
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	18	264	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16, 18	376	248
Övriga fordringar	18	279	427
Kortfristig finansiell leasingfordran	9	–	2 008
Räntebärande kortfristiga fordringar	15, 18	504	–
Börsnoterade instrument	15, 18	752	3 891
Kassa och bank	18, 31	28	76
Summa omsättningstillgångar		2 203	6 840
SUMMA TILLGÅNGAR¹⁾		73 410	72 092
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	28	817	781
Övrigt tillskjutet kapital		7 746	3 616
Reserver omräkningsdifferenser		1 177	1 078
Balanserad vinst inklusive årets resultat		26 838	27 988
Summa eget kapital		36 578	33 463
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 18, 32	25 436	29 820
Uppskjutna skatteskulder ¹⁾	14	3 954	4 040
Finansiella derivat	18	21	–
Leasingskulder	9	454	380
Övriga långfristiga skulder	19	318	299
Summa långfristiga skulder		30 184	34 539
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 18, 32	4 907	2 474
Leverantörsskulder	18	92	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18, 20	999	984
Övriga skulder	18	650	597
Summa kortfristiga skulder		6 648	4 090
Summa skulder		36 832	38 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER¹⁾		73 410	72 092

¹⁾ Jämförelsetal avseende uppskjutna skattefordringar och uppskjuten skatteskuld är uppdaterade. Outnyttjade underskottsavdrag om 261 miljoner kronor netto-redovisades tidigare under uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld har därmed höjts från tidigare redovisade 3 779 miljoner kronor till 4 040 miljoner kronor. Balansomslutningen ökar med 261 miljoner kronor.

Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2023 omfattade fastighetsbeståndet 903 (751) fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 331 000 (3 895 000) kvadrater. 99 % av marknadsvärdet har per 31 december 2023 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Förändringen av fastigheternas redovisade värde beskrivs i not 13.

Andelar i joint venture och intresseföretag om 12 240 (9 864) miljoner kronor består av aktier i Hemsö Fastighets AB, Söderport Property Investment AB, Nyfosa AB (omklassificerad från omsättningstillgångar), Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, NP3 Fastigheter AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB och Pangir AB. I enlighet med kapitalandelsmetoden bokförs resultatandelar, andel av övrigt totalresultat, kapitaltillskott samt erhållna utdelningar mot denna balanspost.

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 376 (248) miljoner kronor består främst av periodiserade hyresrabatter.

Övriga fordringar om 279 (427) miljoner kronor består främst av fordringar avseende mervärdesskatt, inkomstskatt och fastighetskatt.

Kortfristig finansiell leasingfordran om 2 008 miljoner kronor från föregående år, avseende 36 fastigheter i Spanien som avyttrades 2022, reglerades under 2023.

Börsnoterade instrument om 752 (3 891) miljoner kronor består per 31 december 2023 av räntebärande placeringar. Minskningen om 3 139 miljoner kronor förklaras främst av omklassificering avseende innehavet i Nyfosa AB till intresseföretag samt att innehaven av börsnoterade aktier i Cibus Nordic Real Estate AB och KMC Properties ASA har avyttrats under 2023.

Kassa och bank uppgick till 28 (76) miljoner kronor vid årsskiftet. Därutöver hade Sagax 9 899 (7 855) miljoner kronor i utnyttjade lånelöften vid årsskiftet. Total disponibel likviditet uppgick till 9 927 (7 931) miljoner kronor. Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat, så kallade back-up faciliteter, om 1 495 (1 572) miljoner kronor är inte inkluderade i disponibel likviditet.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2023 till 36 578 (33 463) miljoner kronor, en ökning med 3 115 miljoner kronor under 2023 till följd av två riktade nyemissioner om sammanlagt 20 000 000 stamaktier av serie B om 4 134 miljoner kronor, ett totalresultat om 86 miljoner kronor, transaktioner om sammanlagt 6 miljoner kronor i anslutning till incitamentsprogram samt aktieutdelning om -1 111 miljoner kronor.

Långfristiga skulder

Den 31 december 2023 uppgick räntebärande skulder till 30 343 (32 294) miljoner kronor varav långfristiga uppgick till 25 436 (29 820) miljoner kronor. Valutakursförändringar har under året förändrat de räntebärande skulderna med -72 (2 339) miljoner kronor.

Uppskjuten skatt nettoredo visas per land och redovisas som en uppskjuten skatteskuld om 3 954 (4 040) miljoner kronor. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott uppgick till 168 (261) miljoner kronor. Se även not 12 och 14.

Sagax räntederivat består av räntetak och nominella ränteswappar. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -21 (14) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivatet nettoredo visas i balansräkningen som en skuld eller en tillgång.

Kortfristiga skulder

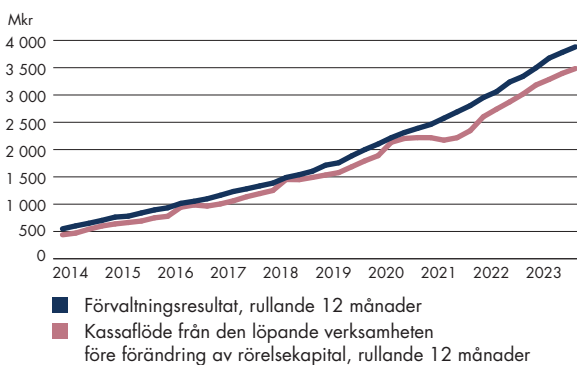
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 907 (2 474) miljoner kronor, varav 1 495 (1 572) miljoner kronor utgjordes av företagscertifikat. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter bestod vid årsskiftet främst av förutbetalda hyresintäkter samt upplupna räntekostnader.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 3 485 (3 015) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint venture och intresseföretag under 2023 delvis återinvesterats i dessa verksamheter och att endast erhållen utdelning påverkar kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 80 (212) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -4 749 (-5 902) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 135 (2 666) miljoner kronor, varav två riktade nyemissioner om sammanlagt 4 180 miljoner kronor, före transaktionskostnader, delvis användes till reduktion av räntebärande skulder, vilka netto minskade med 1 880 (-3 581). Likvida medel förändrades med -48 (-8) miljoner kronor under perioden.

Förvaltningsresultat och kassaflöde



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2023	2022
Resultat före skatt		159	3 305
Ej kassaflödespåverkande poster			
Värdeförändringar på finansiella instrument		932	2 341
Värdeförändringar på fastigheter		1 297	-1 697
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag		556	-1 375
Utdelning från joint venture och intresseföretag		653	577
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter		49	44
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-31	-31
Betald skatt		-130	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 485	3 015
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		79	-159
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		1	371
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 565	3 227
Förvärv av fastigheter		-5 088	-3 202
Avyttring av fastigheter		86	47
Investeringar i befintliga fastigheter		-902	-715
Förvärv av börsnoterade aktier		-334	-1 617
Avyttring av börsnoterade aktier		478	-
Förvärv av finansiella instrument		-733	-106
Avyttring av finansiella instrument		2 122	44
Förvärv av joint venture och intresseföretag		-111	-29
Avyttring av joint venture och intresseföretag		-	3
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag		-225	-238
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-45	-64
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-260	-58
Minskning av övriga anläggningstillgångar		264	33
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 749	-5 902
Nyemission av B-aktier		4 166	39
Utbetald utdelning till aktieägare		-1 111	-935
Incitamentsprogram		-26	-24
Upptagna lån		7 326	7 631
Amorterade lån		-9 206	-4 050
Lösen av räntederivat		-	16
Ökning av övriga långfristiga skulder		181	11
Minskning av övriga långfristiga skulder		-195	-23
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 135	2 666
Årets kassaflöde		-49	-10
Kursdifferens i likvida medel		1	2
Förändring av likvida medel		-48	-8
Likvida medel vid årets ingång		76	84
Likvida medel vid årets utgång		28	76

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2021	780	3 578	493	26 228	31 079
Årets resultat 2022	–	–	–	2 718	2 718
Övrigt totalresultat 2022	–	–	585	–	585
Totalresultat för perioden	–	–	585	2 718	3 303
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	38	–	–	39
Aktieutdelning	–	–	–	–935	–935
Transaktioner med aktieägare	1	38	–	–935	–896
<i>Övriga transaktioner</i>					
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–31	–31
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	7	7
Övriga transaktioner	–	–	–	–24	–24
Eget kapital 31 december 2022	781	3 616	1 078	27 988	33 463
Årets resultat 2023	–	–	–	–13	–13
Övrigt totalresultat 2023	–	–	99	–	99
Totalresultat för perioden	–	–	99	–13	86
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier	36	4 176	–	–	4 212
Aktieutdelning	–	–	–	–1 111	–1 111
Transaktioner med aktieägare	36	4 176	–	–1 111	3 101
<i>Övriga transaktioner</i>					
Transaktionskostnader	–	–46	–	–	–46
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–34	–34
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	8	8
Övriga transaktioner	–	–46	–	–26	–72
Eget kapital 31 december 2023	817	7 746	1 177	26 838	36 578

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

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 2 684 (2 002) miljoner kronor. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag avseende fastighets- och bolagsförvaltning uppgick under året till 119 (96) miljoner kronor och 6 (22) miljoner kronor från joint venture. Från och med 2023 faktureras vissa förvaltningsarvoden från joint venture direkt via dotterföretag.

Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier och andelar i dotterbolag och i joint venture samt fordringar på koncernföretag.

Moderbolagets tillgångar uppgick till totalt 43 706 (40 166) miljoner kronor varav fordringar på koncernföretag utgjorde 27 969 (26 758) miljoner kronor. Under året investerades 2 319 (300) miljoner kronor i dotterbolag och joint venture.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 261 (1 040) miljoner kronor. 2 706 (289) miljoner kronor investerades netto under 2023. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 477 (-843) miljoner kronor under året.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2023	2022
Nettoomsättning	27	125	118
Administrationskostnader	5, 6, 21	-131	-125
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-5	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	11	2 171	1 863
Resultat från andelar i joint venture		161	109
Finansiella intäkter	7	1 033	1 314
Finansiella kostnader	8	-759	-1 305
Resultat före bokslutsdispositioner		2 601	1 974
Periodiseringsfonder		10	7
Erhållna och lämnade koncernbidrag		92	28
Resultat före skatt		2 702	2 009
Skatt	12	-18	-7
Årets resultat		2 684	2 002

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	1	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	14 737	12 643
Andelar i joint venture	23	960	735
Fordringar på koncernföretag	25	2 101	1 714
Summa anläggningstillgångar		17 799	15 093
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag		25 868	25 044
Övriga fordringar		24	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	13	11
Kassa och bank	31	2	0
Summa omsättningstillgångar		25 907	25 073
SUMMA TILLGÅNGAR		43 706	40 166
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	28		
Aktiekapital		817	781
Reservfond		150	150
Summa bundet eget kapital		967	931
Fritt eget kapital			
Överkursfond		6 452	2 355
Balanserat resultat		889	-10
Årets resultat		2 684	2 002
Summa fritt eget kapital		10 024	4 347
Summa eget kapital		10 990	5 278
Obeskattade reserver			
		13	22
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	7 291	9 935
Långfristiga skulder till koncernföretag	26	18 096	18 111
Uppskjuten skatteskuld	14	5	5
Summa långfristiga skulder		25 392	28 051
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	1 612	1 670
Kortfristiga skulder till koncernbolag		5 417	4 847
Leverantörsskulder		2	1
Övriga skulder		131	128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	149	169
Summa kortfristiga skulder		7 311	6 815
Summa skulder		32 703	34 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 706	40 166

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2023	2022
Resultat före skatt		2 702	2 009
Ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-2 034	-1 863
Koncerninterna ränteintäkter		-1 037	-1 313
Koncerninterna räntekostnader		665	1 349
Bokslutsdispositioner		-10	-7
Orealiserade valutakursdifferenser		-20	882
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		7	-10
Betald skatt		-11	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		261	1 040
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-15	48
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		-16	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten		231	1 101
Andelar i koncernföretag		-2 094	-300
Fordringar på koncernföretag		-387	11
Kapitaltillskott till joint venture		-225	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 706	-289
Nyemission av aktier		4 166	39
Utbetald utdelning till aktieägare		-1 111	-935
Incitamentsprogram		-34	-31
Upptagna skulder		1 663	1 706
Amorterade skulder		-4 341	-2 848
Skulder till koncernföretag		2 134	1 226
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 477	-843
Årets kassaflöde		2	-31
Likvida medel vid årets ingång		0	31
Likvida medel vid årets utgång		2	0

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 28	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2021		780	150	3 283	4 213
Omräkningsdifferenser		–	–	–10	–10
Emission B-aktier Incitamentsprogram		1	–	38	39
Aktieutdelning		–	–	–935	–935
Inlösen incitamentsprogram 2019-2022		–	–	–31	–31
Årets resultat 2022		–	–	2 002	2 002
Eget kapital 31 december 2022		781	150	4 347	5 278
Omräkningsdifferenser		–	–	7	7
Emission B-aktier		36	–	4 176	4 212
Aktieutdelning		–	–	–1 111	–1 111
Transaktionskostnader		–	–	–46	–46
Inlösen incitamentsprogram 2020-2023		–	–	–34	–34
Årets resultat 2023		–	–	2 684	2 684
Eget kapital 31 december 2023		817	150	10 024	10 990

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2023 har godkänts av styrelsen för publicering den 15 april 2024. Bokslutskommuniké presenterades den 22 februari 2024. Moderbolaget är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är AB Sagax, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm, Large cap. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 8 maj 2024.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Allmänt

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillhörande tolkningar utfärdade av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering samt den svenska årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Alla belopp är i miljoner svenska kronor (mkr) om inget annat anges och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Sagax betraktar, i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser, euron som funktionell valuta för verksamheterna i Finland, Tyskland, Nederländerna, Belgien, Frankrike och Spanien. För verksamheten i Danmark betraktas den danska kronan som funktionell valuta. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamhetens balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Intäkt- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för året.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder vilka värderas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt belopp.

Koncernen

Koncernredovisningen omfattar AB Sagax och dess dotterbolag. AB Sagax har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

Joint venture och intresseföretag

Andelarna i joint venture och intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Prövningar av nedskrivningsbehov görs så snart det uppstår indikationer om att nedskrivning behöver göras. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan det bedömda återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Återvinningsvärdet på innehav i intresseföretag beräknas för varje intresseföretag.

KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

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

Sagax verksamhet är fokuserad på tillväxt i förvaltningsresultatet. Därför baseras till exempel finansiella mål, prognoser och utdelningspolicy på förvaltningsresultatet. Storleken på värdeförändringarna målsätts inte och ingår inte i basen för utdelning. För att ge en relevant förståelse av verksamheten har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta. Redovisning av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster och en upplysningsrad, benämnd *varav Förvaltningsresultat*, har infogats i rapporten.

Att fastställa vissa tillgångars redovisade värde kräver uppskattning av effekterna av osäkra framtida händelser. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värdering till verkligt värde kräver en uppskattning av det framtida kassaflödet samt fastställande av marknadens avkastningskrav. Värderingarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag, med undantag för ett fåtal fastigheter i Tyskland vilka endast värderas externt vid årsskiftet, samt fastigheter som förvärvats i nära anslutning till balansdagen som värderas till anskaffningskostnad. De värderingar och antaganden som gjorts beskrivs särskilt under avsnittet Förvaltningsfastigheter i not 13. Känslighetsanalyser som visar framtida effekter av osäkerheter i väsentliga uppskattningar vid värdering av förvaltningsfastigheter presenteras i not 13 och 32. Externa värderingar av finansiella instrument baseras på observerbara marknadsdata och ligger till grund för orealiserade värdeförändringar, vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning. För känslighetsanalyser och information om risker kopplat till finansiella instrument, se not 32.

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen från och med den tidpunkt som betydande infly-

tande erhålls. Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och Sagax andel av det verkliga värdet redovisas i enlighet med IFRS 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar har gjorts enligt IAS 28 för att kunna fastställa om Sagax utövar betydande inflytande, för mer information se not 17 och not 23.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder tillämpliga 2023

Under 2023 har inga nya redovisningsprinciper implementerats som har väsentlig påverkan på Sagax redovisning.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder tillämpliga efter 2023

Det föreligger ingen förändring av redovisningsstandarder som är tillämplig efter 2023 som förväntas ha en väsentlig påverkan på Sagax redovisning.

RAPPORTERING FÖR SEGMENT

Företagets interna rapporteringsrutiner är främst baserade på den geografiska uppdelningen av marknaden, vilken speglar bedömda marknadsrisker. Segmentsindelningen motsvarar koncernens interna rapporteringsstruktur till bolagets VD, vilken har identifierats som högste verkställande beslutsfattare.

INTÄKTER

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IFRS 16.

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv benämns operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. Ersättningar för fastighetsskatt ses som en integrerad del av hyresavtalet och redovisas som hyresintäkter vilket även gäller för ersättningar avseende exempelvis uppvärmning och elektricitet, då Sagax kontrollerar leverantörsrelationen, frekvens och annan påverkan på utförande. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid.

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

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

KOSTNADER

Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av börsnotering. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration. Även delar av kostnaderna för Sagax kontor i Barcelona, Frankfurt, Helsingfors, Paris och Rotterdam har rubricerats som kostnader för central administration.

För information avseende fastighetsrelaterade kostnader, se not 4.

FINANSIELLA KOSTNADER

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Sagax upptar räntebärande skulder. Kostnader och intäkter avseende räntederivatavtal nettoredo visas under finansiella kostnader respektive finansiella intäkter. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser. Orealiserade värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar ej redovisade finansiella intäkter eller kostnader. Ränteutgifter under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

För redovisning av incitamentsprogram, se eget kapital nedan.

Pensioner

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

EGET KAPITAL

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader. Om dessa aktier senare avyttras redovisas erhållna belopp i eget kapital.

Incitamentsprogram

Inbetalningar av optionspremier i samband med incitamentsprogram redovisas som ökning av eget kapital i koncernen i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar. Eventuell inlösen av utestående optionsprogram regleras direkt mot eget kapital.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden. Företagsförvärv klassificerade som tillgångsförvärv av fastigheter redovisas i investeringsverksamheten under förvärv av fastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sagax fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Sagax redovisar förvärvade fastigheter från och med tillträdesdagen. En förvaltningsfastighet tas vid förvärvet upp till anskaffningsvärde. Transaktionskostnader ska inräknas i anskaffningsvärdet. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och har som princip att låta auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag värdera förvaltningsfastigheter som inte förvärvats i nära anslutning till balansdagen, då istället förvärvspriset anses motsvara verkligt värde, eller fastigheter som omfattas av överenskommelse om försäljning vilka värderas till avtalat värde. Värderingarna utförs kvartalsvis med undantag för ett fåtal fastigheter i Tyskland som endast värderas externt vid årsskiftet.

Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, icke observerbara indata. En fastighets värde utgörs enligt vedertagen praxis av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

NOT

1

REDOVISNINGSPRINCIPER, FORTS.

driftnettet året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. För ytterligare information om värderingarna se not 13.

Nettoresultat från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet. Om fastigheterna frånträds efter ett kvartalsskifte, då fastigheterna ska marknadsvärderas, redovisas de i den följande rapportperioden till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna priset. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som orealiserade värdeförändringar i delårsrapporten. 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 eventuella värdeförändringar som realiserade värdeförändringar.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner, inventarier och lokalanpassningar vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt för att fördela anskaffningsvärde, minskat med det beräknade restvärdet, över den beräknade nyttjandeperioden. För maskiner och inventarier är nyttjandeperioden 5 år. För förbättringsutgifter på annans fastighet och nyttjanderättstillgångar görs avskrivningar över den kortaste av nyttjandeperioden eller leasingperioden.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella fordringar, derivatinstrument och övriga fordringar samt på skuldsidan finansiella skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

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

Finansiella skulder

Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader, därefter till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbelopp, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Derivatinstrument

Sagax använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränterisker och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt alternativt begränsas ränterisken genom räntetak. Derivatavtalen ingås i syfte att begränsa framtida räntebetalningar. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa förändringarna i verkligt värde av derivatinstrument i resultaträkningen under posten värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade under kontraktets löptid respektive realiserade efter förfallodagen.

Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde både vid första redovisningstillfället och vid efterföljande omvärderingar vid varje rapportperiod. Derivat nettoredovisas som anläggningstillgång, under finansiella instrument, när det samlade verkliga värdet är positivt och som långfristiga skulder, under finansiella derivat, när verkligt värde är negativt.

Det verkliga värdet för räntederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfalldagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång.

INKOMSTSKATT

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt.

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. I Sagax föreligger temporära skillnader avseende fastigheter, derivat och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas när det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag.

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

Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomma efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter kan säljas i bolagsform. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Sagax tidigare beaktat i redovisningen.

LEASING

Avtal där Sagax är leasegivare utgörs huvudsakligen av operationella leasingavtal med undantag för 36 fastigheter i Spanien som hyrts ut genom ett finansiellt leasingavtal, vilka har frånträtts under 2023. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 2 och not 9.

Avtal där Sagax är leasetagare utgörs huvudsakligen av tomträttsavtal. Koncernen redovisar en leasingkulda för tomträttsavtal utifrån premissen att avtalen är eviga och en motsvarande nyttjanderättstillgång. Sagax har valt att särredovisa nyttjanderättstillgångar i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälder som en finansiell kostnad. Övriga leasingavtal avser kontor, markarrenden, personbilar och kontorsmaskiner. För dessa redovisas en nyttjanderättstillgång och en leasingkulda baserat på avtalens löptid. Hyran fördelas i resultaträkningen mellan avskrivningar och räntekostnader. För mer information se not 9.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

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

Utdelningar från joint venture och intresseföretag redovisas som finansiell intäkt.

Moderbolaget redovisar leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden. Inga nyttjanderätter eller leasingkulder redovisas i balansräkningen.

Koncernens hyresintäkter år 2023 uppgick till 4 293 (3 696) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt jämfört med föregående år till följd av fastighetsförvärv, indexering samt med 226 miljoner kronor relaterat till att euron stärkts mot kronan. Hyresintäkterna har påverkats negativt av försäljning avseende 36 fastigheter i Spanien under 2022.

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 marknads hyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår hyrestillägg för exempelvis värme, el, fastighetsskatt och index.

Hyresavtalens förfalloår framgår av nedanstående tabell där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyresavtal.

Nedanstående tabell visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 4,7 (4,7) år.

Koncernens kontrakterade årshyra fördelades vid årets utgång på 2 462 (2 245) hyresavtal med cirka 1 400 (1 400) hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid årets utgång.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgick vid årets slut till 182 (171) miljoner kronor.

Förfalloår	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
		Mkr	Andel
2024	623 000	732	16 %
2025	739 000	690	15 %
2026	496 000	560	12 %
2027	493 000	513	11 %
2028	355 000	426	9 %
>2028	1 477 000	1 635	36 %
Summa	4 182 000	4 557	100 %

Avtalade framtida hyresintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	4 340	3 816
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	10 765	9 628
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	6 181	5 604
Summa	21 285	19 049

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Kontrakterad årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel			
> 2 %	97	2 %	1	97	14
1-2 %	360	8 %	6	60	4
< 1 %	4 099	90 %	2 455	2	5
Totalt	4 557	100 %	2 462	2	5

NOT 3 REDOVISNING AV KONCERNENS SEGMENT

REDOVISNING AV KONCERNENS SEGMENT 2023

	Sverige	Finland	Frankrike	Benelux ¹⁾	Spanien	Tyskland	Övriga Europa	Ej fördelade poster	Summa Koncernen
	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
RESULTATPOSTER PER SEGMENT									
Hysesintäkter	955	1 682	697	586	254	108	12	–	4 293
Övriga intäkter	4	5	5	12	0	0	–	–	25
Fastighetskostnader	–143	–317	–167	–68	–24	–4	–1	–44	–767
Driftnetto	816	1 370	534	530	230	104	12	–44	3 551
Värdeförändringar fastigheter									
Orealiserade	–859	–629	230	–37	61	–52	–19	–	–1 306
Realiserade	–	8	1	–	–	0	–	–	9
Totalavkastning	–44	748	765	493	291	52	–8	–44	2 254
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	–182	–182
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–426	–426
Resultat från joint venture och intresseföretag	–	–	–	–	–	–	–	–556	–556
Värdeförändringar på finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–932	–932
Resultat före skatt	–44	748	765	493	291	52	–8	–2 140	159
TILLGÅNGSPOSTER PER SEGMENT									
Fastigheternas marknadsvärde	14 649	18 175	9 815	8 461	4 543	1 295	124	–	57 061
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	16 348	16 348
Summa tillgångar	14 649	18 175	9 815	8 461	4 543	1 295	124	16 348	73 410
Räntebärande skulder	–	–	–	–	–	–	–	30 343	30 343
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–	–	6 489	6 489
Summa skulder	–	–	–	–	–	–	–	36 832	36 832
Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	36 578	36 578
Summa skulder och eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	73 410	73 410
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR									
Investeringar i fastigheter	539	167	89	79	26	2	–	–	902
Förvärv av fastigheter	186	851	1 601	1 096	1 281	73	–	–	5 088
Försäljning av fastigheter	–	–13	–35	–	–	–30	–	–	–77
Nettoinvesteringar	726	1 005	1 655	1 175	1 306	45	–	–	5 913

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

Enligt IFRS 8 ska upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 % av koncernens totala intäkter. Ingen av Sagax kunder står för mer än 10 % av koncernens totala intäkter under 2023.

1) Sagax har under året förvärvat fastigheter i Belgien. Fastigheterna i Belgien och Nederländerna redovisas från och med 1 juli 2023 i marknadssegment Benelux.

NOT 3 REDOVISNING AV KONCERNENS SEGMENT, FORTS.

REDOVISNING AV KONCERNENS SEGMENT 2022

	Sverige	Finland	Frankrike	Benelux	Spanien	Tyskland	Övriga Europa	Ej fördelade poster	Summa Koncernen
	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
RESULTATPOSTER PER SEGMENT									
Hysesintäkter	857	1 436	553	448	299	93	11	–	3 696
Övriga intäkter	7	11	1	11	–	–	–	–	31
Fastighetskostnader	-138	-306	-126	-52	-29	-3	-1	-42	-695
Driftnetto	727	1 141	428	407	272	90	9	-42	3 032
Värdeförändringar fastigheter									
Orealiserade	667	108	363	407	225	-62	–	–	1 709
Realiserade	–	-12	–	–	–	–	–	–	-12
Totalavkastning	1 394	1 237	791	814	497	28	9	-42	4 729
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	-174	-174
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	-284	-284
Resultat från joint venture och intresseföretag	–	–	–	–	–	–	–	1 375	1 375
Värdeförändringar på finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	-2 341	-2 341
Resultat före skatt	1 394	1 237	791	814	497	28	9	-1 466	3 305
TILLGÅNGSPOSTER PER SEGMENT									
Fastigheternas marknadsvärde	14 782	17 876	7 971	7 383	3 221	1 305	143	–	52 682
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	19 409	19 409
Summa tillgångar	14 782	17 876	7 971	7 383	3 221	1 305	143	19 409	72 092
Räntebärande skulder	–	–	–	–	–	–	–	32 294	32 294
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–	–	6 335	6 335
Summa skulder	–	–	–	–	–	–	–	38 629	38 629
Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	33 463	33 463
Summa skulder och eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	72 092	72 092
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR									
Investeringar i fastigheter	223	302	63	31	98	–	–	–	715
Förvärv av fastigheter	136	779	1 611	283	289	103	–	–	3 202
Försäljning av fastigheter	–	-59	–	–	–	–	–	–	-59
Omklassificering till finansiell leasingfordran	–	–	–	–	-2 003 ¹⁾	–	–	–	-2 003
Nettoinvesteringar	359	1 022	1 674	314	-1 616	103	–	–	1 855

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

Enligt IFRS 8 ska upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 % av koncernens totala intäkter. Ingen av Sagax kunder står för mer än 10 % av koncernens totala intäkter under 2022.

1) Avtal om avyttring av en fastighetsportfölj om 36 fastigheter har tecknats under 2022 med frånträde under 2023. Transaktionen har omklassificerats till kortfristig finansiell leasingfordran i enlighet med IFRS 16 då köparen även är hyresgästen i fastigheterna.

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2023 till 767 (695) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt samt indirekta kostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Sagax hyresavtal står hyresgästen för vissa fastighetskostnader. Sagax har även tecknat så kallade triple net-avtal vilket innebär att hyresgästen står för alla drifts- och underhållskostnader.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drifts- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall där Sagax tecknar avtal för drifts- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen. Driftskostnaderna uppgick till 350 (346) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 104 (84) miljoner kronor under 2023.

FASTIGHETSSKATT

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis och beräknas som procent av fastställda taxeringsvärden. För Sagax varierar fastighetsskatten i Sverige beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrifastigheter, 0,5 %, eller hyreshus, 1,0 %. Sagax äger 4 fastigheter i Sverige där ingen fastighetsskatt utgår. I Finland och Nederländerna är fastighetsskatterna kommunala och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Sagax fastigheter är skatten i Finland mellan 0,41 och 1,55 % och i Nederländerna mellan 0,18 och 0,77 % på fastställda taxeringsvärden. Den tyska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår för Sagax del till mellan 1,25 och 3,4 % av taxeringsvärdena. Den franska fastighetsskatten fastställs lokalt och motsvarar i genomsnitt 15 % av förväntade hyresintäkter. Den spanska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår till mellan 0,4 och 1,3 % av fastställda taxeringsvärden.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 220 (178) miljoner kronor under 2023.

ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningkostnader och förvaltningskostnader. Med uthyrningkostnader och förvaltningskostnader avses indirekta kostnader såsom kostnader för hyresförhandlingar, visningar av lokaler för potentiella hyresgäster, hyresadministration, såväl som projektledning och projektadministration. Kostnaderna uppgick under 2023 till 94 (87) miljoner kronor.

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Antal anställda				
Medelantal anställda	92	88	40	38
– varav män	55	54	22	22
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	11	11	11	11
– varav <i>tantiem och bonus</i>	3	3	3	3
Övriga anställda	104	90	44	37
Summa	115	101	55	48
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	5	4	5	5
– varav <i>pensionskostnader</i>	1	1	1	2
Övriga anställda	34	30	21	18
– varav <i>pensionskostnader</i>	14	12	6	6
Summa	39	34	26	23

STYRELSE OCH VD

Under år 2023 hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 3 (3) ledande befattningshavare varav 1 (1) kvinna. Koncernledningen består av VD, finanschef och economichef.

Ersättning till VD kan bestå av en fast del och en rörlig del. Under 2023 uppgick den fasta ersättningen till VD till 3,2 (3,0) miljoner kronor och den rörliga ersättningen till 1,1 (1,1) miljoner kronor. Den rörliga ersättningsdelen kunde maximalt uppgå till sex månadslöner och regleras i förhållande till individuellt satta mål.

Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

Enligt beslut på årsstämman den 9 maj 2023, fastställdes styrelsens arvode till 1,1 (1,1) miljoner kronor. Därav har styrelsens ordförande erhållit 330 (330) tusen kronor och övriga 4 (4) ej anställda ledamöter 180 (180) tusen kronor vardera. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Sagax.

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Ersättning till ledande befattningshavare kan bestå av en fast del och en rörlig del. Betalningar av pensionspremier sker till avgiftsbestämd plan i enlighet med beskrivning i not 1. Till finanschef och economichef har det under 2023 utgått sammanlagt 5,7 (5,5) miljoner kronor i lön, inklusive 1,5 (1,5) miljoner kronor i bonus. Sammanlagt 1,0 (1,0) miljoner kronor har även betalats för pensionsförsäkringar.

Uppsägningstiden vid uppsägning från befattningshavarens sida eller från bolagets sida är fyra månader.

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER, FORTS.

INCITAMENTSPROGRAM

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2021-2024, 2022-2025 respektive 2023-2026. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier av serie B i juni 2024, juni 2025 respektive juni 2026.

Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprogramms inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen enligt fastighetsindex bestående av fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista under respektive treårsperiod. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax aktie har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

Totalt innehade medarbetare vid årsskiftet 977 693 teckningsoptioner med rätt att teckna B-aktier, motsvarande 0,3 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Under 2023 emitterade Sagax 314 638 stamaktier av serie B med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner. Därutöver återköptes 261 204 teckningsoptioner med anledning av incitamentsprogrammet 2020-2023 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 34 miljoner kronor.

Personalen förvärvade 416 406 teckningsoptioner för totalt 8 miljoner kronor under 2023.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget.

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	10,4	8,7	1,7	1,2
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,3	1,1	-	0,1
Andra konsulttjänster	0,5	0,4	0,5	0,2
Totala arvoden	11,2	10,2	2,2	1,5
Övriga revisorer:				
Ersättning för revision	0,4	0,2	-	-
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	0,1	-	-
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	0,0	0,1	-	-
Totala arvoden till övriga revisorer	0,4	0,3	-	-
Summa	11,6	10,5	2,2	1,5

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter dotterbolag ¹⁾	-	-	554	511
Ränteintäkter ¹⁾	110	59	-	-
Valutakursvinster	-	-	417	749
Utdelningar från börsnoterade aktier	46	176	-	-
Övriga finansiella intäkter	183	-	62	54
Summa	339	235	1 033	1 314

1) Avser ränta från poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens finansiella intäkter härrör främst från kortfristig finansiell leasingfordran från försäljning av 36 fastigheter i Spanien under 2022 uppgående till 124 miljoner kronor, återköp av obligationer om 59 miljoner kronor samt intäkter relaterade till räntebärande konvertibla skuldebrev, börsnoterade obligationer samt aktieutdelning från börsnoterade aktier.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader ¹⁾	693	421	221	179
Outnyttjade lånelöften	41	30	18	19
Räntekostnader till dotterbolag ¹⁾	-	-	303	294
Valutakursförluster	-	-	192	787
Övriga finansiella kostnader	-	41	25	26
Summa	734	492	759	1 305

1) Avser ränta från poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella kostnader, räntekomponent leasing uppgick till 31 (28) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen tomträttsavgälder.

NOT 9 LEASING

AVTAL MED SAGAX SOM LEASETAGARE

Sagax leasingavtal utgörs huvudsakligen av tomträttsavtal. Tomträttsavgäld är en avgift för att nyttja marken som byggnaden står på och betalas till markägaren, vanligtvis kommunen. Sagax hade 81 (75) fastigheter upplåtna med tomträtt vid utgången av 2023 i Sverige, Finland och Nederländerna. Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en motsvarande leasingkulld för tomträttsavtal. Avtalen betraktas som eviga. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälder som en finansiell kostnad. För 2023 uppgick den till 27 (25) miljoner kronor. Övriga leasingavtal avser kontor, markarrenden, personbilar och kontorsmaskiner. För dessa redovisas en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld baserat på avtalens löptid. Hyran fördelas i resultaträkningen mellan avskrivningar och räntekostnader vilka uppgick till 14 (12) respektive 4 (3) miljoner kronor. Såväl leasingkulden som nyttjanderätten uppgick per 31 december 2023 till 454 (380) miljoner kronor.

Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år.

Sammanställningen avser betalningar för kontrakterade framtida tomträttsavgälder.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	28	23
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	112	89
Förfaller till betalning senare än 5 år	584	481
Summa	724	593

AVTAL MED SAGAX SOM LEASEGIVARE

Sagax förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal med undantag för år 2022 då Sagax ingick finansiella leasingavtal i samband med avyttring av 36 fastigheter i Spanien. Dessa reglerades under 2023 och de relaterade finansiella intäkterna uppgick till 124 (5) miljoner kronor.

För mer information avseende operationella leasingavtal se Not 1 och Not 2.

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen	
	2023	2022
Förvaltningsresultat:		
Hemsö Intressenter AB	297	295
Söderport Property Investment AB	224	234
Nyfosa AB	180	–
NP3 Fastigheter AB	154	167
Fastighetsbolaget Emilshus AB	51	38
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	31	32
Pangir AB	0	0
Summa	937	766
Värdeförändringar på fastigheter:		
Hemsö Intressenter AB	–791	58
Söderport Property Investment AB	–41	296
Nyfosa AB	–212	–
NP3 Fastigheter AB	–104	103
Fastighetsbolaget Emilshus AB	–9	21
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	–68	49
Pangir AB	5	9
Summa	–1 220	536
Värdeförändringar på finansiella instrument:		
Hemsö Intressenter AB	–34	66
Söderport Property Investment AB	–112	136
Nyfosa AB	–71	–
NP3 Fastigheter AB	–63	87
Fastighetsbolaget Emilshus AB	–24	27
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	–	–
Pangir AB	–	–
Summa	–302	316
Skatt:		
Hemsö Intressenter AB	81	–93
Söderport Property Investment AB	–48	–134
Nyfosa AB	–1	–
NP3 Fastigheter AB	–13	–85
Fastighetsbolaget Emilshus AB	–10	–21
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	8	–16
Pangir AB	–1	–2
Summa	14	–351

Övriga poster uppgick till 15 (108) miljoner kronor och är huvudsakligen hänförlig till korrigerig av andelsvärde i Fastighetsbolaget Emilshus AB.

NOT 11 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2023	2022
Resultatandelar från kommanditibolag	4	3
Utdelning från dotterbolag	2 167	1 860
Summa	2 171	1 863

Sagax redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. 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. Aktuell skatt beräknas på årets skattepliktiga resultat, vilket kan avvika från det redovisade resultatet, med respektive lands skattesats. Skillnaderna beror på bolagets möjligheter att:

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

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

Lagstiftningen om global minimibeskattnings (Pelare 2) har antagits eller i sak antagits i vissa jurisdiktioner där koncernen är verksam. Denna lagstiftning är inte tillämplig på Sagax eftersom koncernens konsoliderade intäkter understiger minimikravet på 750 miljoner euro.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	-156	-63	-18	-7
Summa aktuell skatt	-156	-63	-18	-7
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	5	16	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-94	-57	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella instrument	-33	51	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	106	-533	-	-
Summa uppskjuten skatt	-16	-523	-	-
Totalt redovisad skattekostnad	-172	-586	-18	-7

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

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	159	3 305	2 702	2 009
Återläggning resultat från joint venture och intresseföretag ¹⁾	556	-1 296	-	-
Resultat före skatt exklusive joint venture och intresseföretag	715	2 008	2 702	2 009
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 20,6 %	-147	-414	-557	-414
Skillnad i utländska skattesatser	217	230	-	-
Värdeförändring börsnoterade aktier	-108	-475	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-2	-	-1
Ej skattepliktiga intäkter	4	26	-	-
Ej skattepliktig utdelning	8	56	480	407
Ej avräkningsbar skatt på utdelning	-30	-28	-17	-9
Avdragsgilla kostnader som inte redovisas via resultaträkningen	10	-	9	-
Nedskrivning optioner, ej avdragsgill	-59	-	-	-
Ej avdragsgilla förluster vid försäljning av aktier	-55	-	-	-
Avdrag negativt räntenetto i dotterbolag	-	-	67	10
Övriga skattemässiga justeringar	-11	12	-	-3
Justering skatt hänförlig till tidigare år	1	9	-	2
Redovisad skatt	-172	-586	-18	-7
Effektiv skattesats exklusive joint venture och intresseföretag	24 %	29 %	1 %	0 %

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

Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknadssegment	2023-12-31						Ekonomisk uthyrningsgrad	2023			Driftnetto, Mkr ¹⁾	Direktavkastning ¹⁾	
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde			Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader ¹⁾			
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				Mkr			kr/kvm
Sverige	125	918 000	14 649	16 000	1 085	1 183	95 %	955	4	-143	-156	816	5,5 %
Finland	243	1 458 000	18 175	12 500	1 767	1 212	95 %	1 682	5	-317	-217	1 370	7,5 %
Frankrike	264	743 000	9 815	13 200	814	1 096	98 %	697	5	-167	-225	534	6,4 %
Benelux	147	661 000	8 461	12 800	631	953	96 %	586	12	-68	-103	530	6,5 %
Spanien	113	451 000	4 543	10 100	317	703	99 %	254	0	-24	-53	230	6,0 %
Tyskland	9	94 000	1 295	13 800	112	1 195	98 %	108	0	-4	-43	104	8,0 %
Övriga Europa	2	6 000	124	19 200	12	1 840	100 %	12	-	-1	-106	12	9,0 %
Delsumma	903	4 331 000	57 061	13 200	4 738	1 094	96 %	4 293	25	-723	-167	3 595	6,4 %
Ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-44	-10	-44	-
Totalt	903	4 331 000	57 061	13 200	4 738	1 094	96 %	4 293	25	-767	-177	3 551	6,4 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändring	Koncernen	
	2023	2022
Redovisat ingående värde	52 682	46 067
Förvärv av fastigheter	5 088	3 202
Investeringar i befintligt bestånd	902	715
Redovisat värde sålda fastigheter	-77	-59
Omklassificering till fordringar ¹⁾	-	-2 003
Valutaomräkningseffekter	-229	3 051
Orealiserade värdeförändringar	-1 306	1 709
Redovisat värde 31 december	57 061	52 682

1) Avtalad ej frånträd avyttring omklassificerad till kortfristig finansiell leasingfordran i enlighet med IFRS 16.

MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 57 061 (52 682) miljoner kronor per 31 december 2023. Valutakurs-effekter svarade för -229 (3 051) miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 1 euro motsvarade 11,10 (11,13) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,49 (1,50) kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till -1 306 (1 709) miljoner kronor, se tabell nedan. 99 % av värderingsobjekten har värderats externt. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller via internvärdering. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning uppgick till 6,4 % (5,8 %) i förhållande till marknadsvärdet vid årets utgång.

Orealiserade värdeförändringar	2023	2022
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	831	620
Avflyttningar/Omförhandlingar	-160	-132
Allmän marknadsvärdeförändring	-1 976	1 221
Totalt	-1 306	1 709

Beräkning av direktavkastning	2023	2022
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	3 551	3 032
Återläggning av tomrättsavgäld	-27	-25
Innehavsjustering för förvärv och försäljningar	232	-77
Valutaomräkning till balansdagskurs	-100	112
Justerat driftnetto	3 656	3 042
Redovisat värde fastigheter	57 061	52 682
Direktavkastning, %	6,4	5,8

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet/adress	Kommun, land	Uthyrningsbar area, kvm
Gjutmästaren 8	Stockholm, Sverige	19 400
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	64 000
Hort de Ses Animes 2	Palma de Mallorca, Spanien	15 400
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	94 000
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Karaportti 8	Esbo, Finland	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	61 900
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Tikkurilantie 5	Vanda, Finland	62 300
Väinö Tannerin Tie 1 A-C	Vanda, Finland	59 400
Totalt		496 700

VÄRDERINGSMETODIK

Värderingarna genomförs i Sverige enligt RICS och IVSC:s rekommendationer. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt, av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samhällsbyggarna. Motsvarande gäller för Sagax fastigheter utomlands. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas.

Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav.

Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Värdet av eventuella byggrätter har adderats till nuvärdet.

Fastigheterna besiktigas av värderare enligt ett rullande schema. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt läggs vid större uthyrda samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 15 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen som ligger mellan 1,9 och 5,6 % per år för kalkylperioderna med skillnader mellan de olika länderna. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har beaktats individuellt 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 hyra ut på nytt till liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna justerats till marknadsmässig nivå. Den bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödeskalkylerna beaktar marknadsläge, hyresnivå, annan användning och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Drifts- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter.

ANTAGNA DRIFNETTON VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2024 uppgår till 3 780 miljoner kronor i värderingarna. Avvikelse mot driftnettot i Sagax Aktuella intjäningsförmåga per 1 januari 2024, 3 755 miljoner kronor justerat för tomträttsavgäld, understiger 1 % varför värderarnas beräknade driftnetto bedöms som rimligt.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter 2014-2023

År	Värdeförändring ¹⁾		KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
	MKr	%		
2014	436	3,4 %	0,0 %	3,4 %
2015	677	4,4 %	0,0 %	4,4 %
2016	1 306	6,8 %	1,4 %	5,3 %
2017	1 113	4,9 %	1,2 %	3,7 %
2018	1 265	4,6 %	1,6 %	2,9 %
2019	1 301	4,2 %	1,5 %	2,7 %
2020	1 274	3,5 %	0,3 %	3,2 %
2021	3 870	9,2 %	4,1 %	4,8 %
2022	1 709	3,4 %	9,4 %	-5,5 %
2023	-1 306	-2,2 %	3,4 %	-5,5 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

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

Kort om Sagax fastighetsvärderingar

Verkligt värde	57 061 Mkr
Oberoende värderingsföretag	Savills, CBRE, Jones Lang LaSalle samt Cushman & Wakefield RED
Kalkylperiod	5-15 år
Antagen inflationsutveckling	1,9-5,6 % initialt, 2,0 % långsiktigt
Drifts- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter
Kalkylränta kassaflöde	5,0-16,1 %. Vägt genomsnitt 7,8 %
Kalkylränta restvärde	5,0-16,1 %. Vägt genomsnitt 7,9 %
Direktavkastningskrav	4,3-14,0 %. Vägt genomsnitt 6,4 %
Marknadshyra	119-4 438 kr/kvm

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RELATIVT INFLATION

Ovanstående tabell visar fastigheternas reala värdeförändringar när hänsyn tas till inflation uttryckt som förändring av Konsumentprisindex (KPI) eller motsvarande. Med värdeförändring avses den förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde som överstiger investeringar i densamma.

KALKYLRÄNTA OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV

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, 5,0-16,1 % (4,7-16,5 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde, 5,0-16,1 % (4,8-16,5 %), samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning, 4,3-14,0 % (4,0-14,0 %), baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den 31 december 2023 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 7,8 % (7,8 %) respektive 7,9 % (7,9 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 % (6,3 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 57 061 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,4 %, en kalkylränta om 7,8 % avseende nuvärdesdiskontering av kassaflödet och en kalkylränta om 7,9 % avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet. Som framgår av diagrammet på nästkommande sida överensstämmer Sagax redovisade direktavkastning väl med direktavkastningskraven vid fastighetsvärderingarna.

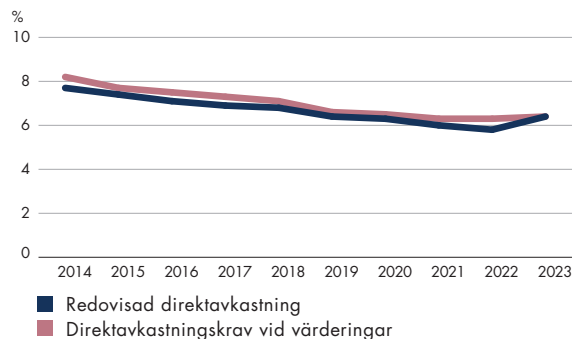
I tabellen nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändrade antaganden.

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Värdeförändring	
		2023	2022
Direktavkastningskrav +/- 0,25 %-enheter		-1 698/+1 845	-1 756/+1 906
Kalkylränta +/- 0,25 %-enheter		-967/+997	-1 073/+1 093
Hyresintäkter +/- 5 %		+2 428/-2 462	+2 257/-2 325
Fastighetskostnader +/- 5 %		-332/+335	-325/+318
Uthyrningsgrad +/- 1 %-enhet		+736/-736	+668/-668

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav

Kalkylräntor och direktavkastningskrav

VÄGDA GENOMSNIITT	Kalkylränta kassaflöde		Kalkylränta restvärde		Direktavkastningskrav	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Marknadssegment						
Sverige	8,0 %	8,1 %	8,0 %	7,8 %	5,9 %	5,3 %
Finland	8,3 %	8,5 %	8,8 %	9,0 %	6,7 %	6,5 %
Frankrike	7,8 %	7,6 %	7,8 %	7,6 %	6,4 %	6,1 %
Benelux	6,3 %	6,2 %	6,3 %	6,2 %	6,2 %	7,3 %
Spanien	8,2 %	8,0 %	8,2 %	8,0 %	6,2 %	6,0 %
Tyskland	5,4 %	5,1 %	5,4 %	5,1 %	10,6 %	10,8 %
Övriga Europa	6,8 %	5,0 %	6,8 %	5,0 %	7,9 %	7,9 %
Vägt genomsnitt	7,8 %	7,8 %	7,9 %	7,9 %	6,4 %	6,3 %
INTERVALLER						
Marknadssegment						
Sverige	5,4-11,7 %	4,7-12,3 %	7,3-11,7 %	6,6-11,9 %	5,2-9,5 %	4,3-9,5 %
Finland	6,4-16,1 %	6,5-16,5 %	6,4-16,1 %	6,8-16,5 %	4,3-14,0 %	4,3-14,0 %
Frankrike	6,0-10,6 %	5,3-10,3 %	6,0-10,6 %	5,3-10,3 %	4,8-9,0 %	4,0-8,5 %
Benelux	5,1-8,6 %	5,5-8,2 %	5,1-8,6 %	5,5-8,2 %	5,0-8,5 %	6,5-9,0 %
Spanien	7,0-10,0 %	6,8-10,0 %	7,0-10,0 %	6,8-10,0 %	5,3-7,5 %	5,0-7,5 %
Tyskland	5,0-8,8 %	4,8-12,0 %	5,0-8,8 %	4,8-12,0 %	7,0-11,0 %	6,3-11,0 %
Övriga Europa	6,8-6,8 %	5,0-5,0 %	6,8-6,8 %	5,0-5,0 %	7,3-8,8 %	7,3-8,8 %
Totalt	5,0-16,1 %	4,7-16,5 %	5,0-16,1 %	4,8-16,5 %	4,3-14,0 %	4,0-14,0 %

NOT

14 UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH SKATTEFORDRAN

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

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 806 (1 266) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för 2023. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. Det finns även bortre tidsbegränsningar att beakta avseende underskott om 58 (46) miljoner kronor.

Moderbolaget hade den 31 december 2023 inga (–) skattemässiga underskottsavdrag.

Nedanstående tabell visar Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld, netto per land.

	Koncernen	
	2023	2022
Redovisad uppskjuten skatteskuld, netto		
Danmark	8	12
Finland	1 508	1 500
Nederländerna	534	520
Belgien	18	–
Spanien	13	26
Sverige	1 594	1 601
Tyskland	111	120
Summa	3 786	3 779

I Rapport över koncernens finansiella ställning bruttoredovisar Sagax uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skattefordran				
Finansiella instrument	1	34	–	–
Underskottsavdrag	167	261	–	–
Summa	168	295	–	–
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	3 948	4 063	5	5
Obeskattade reserver	6	11	–	–
Summa	3 954	4 074	5	5
Uppskjuten skatteskuld, netto	3 786	3 779	5	5

31 december 2023 uppgick de skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter till 33 694 (27 761) miljoner kronor.

NOT

15 FINANSIELLA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Konvertibelt skuldebrev	504	628
Obligationer	752	106
Långfristiga räntebärande fordringar på joint venture	124	76
Övriga långfristiga räntebärande fordringar	101	119
Övriga finansiella fordringar	110	55
Summa	1 591	984

Se även not 18.

NOT

16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	66	27	11	8
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	235	186	–	–
Upplupna ränteintäker	14	–	–	–
Upplupna hyresintäker	2	3	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	59	32	2	3
Summa	376	248	13	11

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	25 436	29 820	7 291	9 935
Företagscertifikat	1 495	1 572	1 495	1 572
Övriga räntebärande skulder, kortfristig del	3 412	902	117	98
Summa	30 343	32 294	8 903	11 605

De räntebärande skulderna, bestående av obligationer, skulder till banker samt företagscertifikat, utgjorde 41 % (45 %) av koncernens finansiering per 31 december 2023. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 30 343 (32 294) miljoner kronor varav motsvarande 28 636 (30 077) miljoner kronor var upptagna i euro. Valutakursförändringar under året har förändrat de räntebärande skulderna med -72 (2 339) miljoner kronor. De räntebärande skulderna består av icke-säkerställda börsnoterade obligationslån 26 162 (28 508) miljoner kronor, icke-säkerställda företagscertifikat om 1 495 (1 572) miljoner kronor samt av banklån om 2 686 (2 215) miljoner kronor. Motsvarande 2 309 (1 895) miljoner kronor av banklånen har tagits upp med säkerhet i dotterbolagens fastigheter. Banklånen tillhandahölls av Nordea, Swedbank, SEB, HSBC och ING.

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 25 436 (29 820) miljoner kronor motsvarande 84 % (92 %) av de totala räntebärande skulderna.

De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 4 907 (2 474) miljoner kronor motsvarande 16 % (8 %) av Sagax räntebärande skulder, varav 3 266 miljoner kronor består av en obligation som förfaller till betalning den 17 januari 2024. 1 495 (1 572) miljoner kronor i utestående företagscertifikat har i balansräkningen rubricerats som kortfristiga eftersom de har en löptid som understiger ett år. Då certifikatens back up-faciliteter har en löptid överstigande ett år redovisas de dock som långfristiga i tabellen på nästa sida över Sagax kapitalbindning vid årsskiftet. Företagscertifikaten har emitterats av moderbolaget. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom koncernens kassaflöde, tillgängliga kreditfaciliteter, förlängning av låneavtal eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut. Under 2024 har Sagax inga avtalsenliga amorteringar. Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera koncernens refinansieringsrisk. Sagax eftersträvar därför att refinansiera de räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa koncernens refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 3,1 (3,7) år vid årets utgång.

Under 2023 emitterade Sagax obligationslån om nominellt 75 miljoner euro motsvarande 832 miljoner kronor. Sagax obligationer är emitterade inom ramen för bolagets EMTN-program och är inregistrerade vid Euronext Dublin. I vidstående kolumn redovisas Sagax obligationslån per 31 december 2023.

Ej säkerställda börsnoterade obligationslån, 31 december 2023

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp meur	Upplupet anskaffningsvärde, meur	Effektiv ränta	Kupongränta
2018-2024 ¹⁾	Fast ränta	294	294	2,10 %	2,00 %
2019-2025	Fast ränta	400	401	2,06 %	2,25 %
2022-2026	Fast ränta	300	299	1,78 %	1,63 %
2020-2027	Fast ränta	375	366	1,88 %	1,13 %
2021-2028	Fast ränta	500	497	0,88 %	0,75 %
2021-2029	Fast ränta	500	500	1,01 %	1,00 %
Summa/genomsnitt		2 369	2 358	1,53 %	1,38 %

1) Återbetalad 17 januari 2024.

Sagax hade vid årsskiftet en tillgänglig likviditet om 9 927 (7 931) miljoner kronor varav tillgängliga kreditfaciliteter om totalt 9 899 (7 855) miljoner kronor. Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 1 495 (1 572) miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet.

Vid årsskiftet fanns avtal med SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank, ING, Société Générale, J.P. Morgan, HSBC och Deutsche Bank om revolverande kreditfaciliteter om totalt 10 571 (9 406) miljoner kronor, varav 9 823 (7 502) miljoner kronor var tillgängliga vid årsskiftet.

Sagax har även avtalat med SEB, Nordea, Swedbank, Société Générale, ING och Banco Santander om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 505 (450) miljoner kronor varav 360 (309) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Övriga lånelöften uppgick till 100 (100) miljoner kronor varav 100 (89) miljoner kronor var outnyttjade.

Därutöver hade Sagax lånelöften om 1 110 (1 527) miljoner kronor hänförliga till nytecknade tidsbundna lån som ännu inte hade betalats ut på balansdagen. Kostnaden för lånelöften (s.k. commitment fee) uppgick till 41 (30) miljoner kronor under 2023.

Tabellen på nästa sida visar förfalloprofilen för Sagax räntebärande skulder.

Lånens räntebindningsstruktur framgår av tabellen på efterföljande sida. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med undantag för avtalade framtida swappar. Rättestak om 239 miljoner kronor redovisas i tabell i not 18 till balansdagens räntenivå samt med förfall de år då respektive rättestak löper ut.

Sagax obligationer är börsnoterade. Marknadsvärdet understeg per 31 december upplupet anskaffningsvärde med 2 401 (4 807) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde väsentligen överensstämmer med verkligt värde.

	2023-12-31	2022-12-31
Nettoskuld		
Räntebärande skulder	30 343	32 294
Räntebärande tillgångar	-729	-822
Börsnoterade instrument ¹⁾	-8 782	-7 032
Likvida medel	-28	-76
Nettoskuld	20 804	24 364

1) Inkluderar börsnoterade aktier i bolag som redovisas som intresseföretag.

NOT 17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER, FORTS.

Kapitalbindning, förfalloår ¹⁾	Nominellt belopp	Andel
2024	3 412	11 %
2025	4 488	15 %
2026	3 606	12 %
2027	5 881	19 %
2028	6 713	22 %
> 2028	6 380	21 %
Summa	30 481	100 %

1) Företagscertifikat om 1 495 miljoner kronor redovisas med förfall 2027 och 2029 då back-up faciliteter i form av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter förfaller 2027 och 2029.

Genomsnittlig kapitalbindning var 3,1 (3,7) år.

Räntebindning, förfalloår	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2024	5 675	4,3 %	19 %
2025	4 438	2,3 %	15 %
2026	3 329	1,7 %	11 %
2027	5 088	2,1 %	17 %
2028	6 014	1,0 %	20 %
> 2028	5 936	1,1 %	19 %
Summa/genomsnitt	30 481	1,9 %	100 %

Genomsnittlig räntebindning var 2,8 (3,2) år.

NOT 18 FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivat	Koncernen ¹⁾	
	2023-12-31	2022-12-31
Övervärden på finansiella derivat	5	14
Undervärden på finansiella derivat	-27	-
Summa	-21	14

1) Av totala marknadsvärdet om -21 (14) miljoner kronor utgjorde värdet på ränteswappar med start nästkommande år -2 (2) miljoner kronor.

Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Räntederivat	-36	94
Börsnoterade aktier	-631	-2 603
Konvertibelt skuldebrev	-61	43
Finansiellt instrument avseende joint venture	-226	123
Summa	-955	-2 343

Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Börsnoterade aktier	23	-8
Räntederivat	-	10
Summa	23	3

Resultateffekten av värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -932 (-2 340) miljoner kronor, varav 23 (3) miljoner kronor var realiserad värdeförändring.

Orealiserad resultateffekt för omvärdering av börsnoterade aktier uppgick till -631 (-2 603) miljoner kronor. Redovisat värde avseende börsnoterade aktier uppgick till noll (3 786) miljoner kronor till följd av att innehavet i Nyfosa AB omklassificerats till intresseföretag och att innehaven i Cibus Nordic Real Estate AB samt KMC Properties ASA avyttrats.

Sagax ägande i Hemsö Intressenter AB styrs av ett aktieägaravtal med Tredje AP-fonden. Aktieägaravtalet reglerar bland annat sälj- respektive köpoptioner mellan de två delägarna avseende Sagax aktieinnehav i bolaget. I enlighet med IFRS 9 har finansiellt instrument avseende Hemsö Intressenter AB marknadsvärderats till 931 (1 158) miljoner kronor, en realiserad resultateffekt om -226 (123) miljoner kronor.

2019 investerade Sagax i det franska fastighetsbolaget Groupe BMG genom ett konvertibelt lån värderat till 504 (628) miljoner kronor den 31 december 2023. Groupe BMG är ett fastighetsbolag inriktat på kommersiella fastigheter utanför Sagax kärnmarknader. Lånet har en löptid om fem år och förfaller i december 2024. Sagax har en rätt, men inte skyldighet, att konvertera lånet till aktier. Konverteringsrätten kommer att få ett värde om Groupe BMG:s substansvärde ökar. Omvärderingen 2023 uppgick till -61 (43) miljoner kronor.

Sagax finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom fasträntelån och genom att nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS marknadsvärderas. Principer för värdering återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid. Räntederivatet har marknadsvärderats i enlighet med värderingar från motparterna. Derivatet utgörs av nominella ränteswappar och räntetak. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea, HSBC och Danske Bank. Sagax räntederivat ingås i svenska kronor eller euro.

Tabellen på följande sida visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till -21 (14) miljoner kronor varav -2 (2) miljoner kronor avsåg ränteswappar med start i januari 2024.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 1 632 (1 486) miljoner kronor i nominellt belopp. Härutöver har avtal om ränteswappar om nominellt 388 (309) miljoner kronor med start januari 2024 ingåtts. Vid årsskiftet begränsade räntederivatet Sagax ränterisk och motsvarade 39 % (37 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. På följande sida redovisas derivatavtalen fördelade per motpart. Den vägda genomsnittliga räntenivån för räntederivatet uppgick till 2,5 % (1,4 %).

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivatet uppgick till 2,8 (3,2) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas därmed endast i begränsad omfattning av förändringar i det allmänna ränteläget.

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

Derivatavtal

Belopp i miljoner kronor	Antal		Nominella belopp		Andel		Genomsnittlig återstående löptid		Genomsnittlig ränta ¹⁾		Marknadsvärde ²⁾	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nominella ränteswappar:												
Nordea	7	–	927	–	57 %	–	4,0	–	3,0 %	–	–21	–
HSBC	1	–	466	–	29 %	–	5,0	–	2,6 %	–	–4	–
Swedbank	–	1	–	273	–	18 %	–	0,0	–	0,5 %	–	0
Delsumma	8	1	1 393	273	85 %	18 %	4,3	0,0	2,8 %	0,5 %	–25	0
Räntetak:												
Danske Bank	1	1	239	239	15 %	16 %	0,5	1,5	0,8 %	0,8 %	5	9
ING	–	1	–	484	–	33 %	–	0,5	–	2,0 %	–	2
Nordea	–	2	–	195	–	13 %	–	0,5	–	1,3 %	–	2
Société Générale	–	1	–	295	–	20 %	–	0,3	–	2,0 %	–	0
Delsumma	1	5	239	1 214	15 %	82 %	0,5	0,6	0,8 %	1,6 %	5	14
Summa	9	6	1 632	1 486	100 %	100 %	3,7	0,5	2,5 %	1,4 %	–19	14
– varav avtal i svenska kronor	3	1	450	83	28 %	6 %	4,0	0,5	3,0 %	1,3 %	–10	1
– varav avtal i euro	6	5	1 182	1 404	72 %	94 %	3,7	0,7	2,4 %	1,4 %	–9	13

1) Sagax har ingått avtal avseende ränteswappar om nominellt 388 miljoner kronor med start i januari 2024. Vid årssiftet uppgick marknadsvärdet till –2 miljoner kronor. Avtal med start i januari 2024 finns inte med i tabellen. Per december 2022 fanns ränteswappar med nominellt belopp om 309 miljoner kronor med start i januari 2023 med marknadsvärde 2 miljoner kronor.

2) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

Räntederivat 31 december 2023

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr ¹⁾	Genomsnittlig ränta ²⁾
2024	239	5	0,8 %
2025	–	–	–
2026	–	–	–
2027	927	–21	3,0 %
2028	466	–4	2,6 %
>2028	–	–	–
Summa/genomsnitt	1 632	–19	2,5 %

1) Sagax har ingått avtal avseende ränteswappar om nominellt 388 miljoner kronor med start i januari 2024. Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet till –2 miljoner kronor. Avtal med start i januari 2024 finns inte med i tabellen.

2) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

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

På nästkommande sida redogörs för likviditetsflöden hänförliga till krediter. För dessa har antaganden gjorts om referensräntor såsom de

var bestämda på bokslutsdagen. Framtida likviditetsflöden hänförliga till räntederivat utgörs av betald ränta minus erhållen ränta. För att beräkna rörligt ben i ett räntederivat har referensräntor använts över hela derivatets löptid såsom de var bestämda på bokslutsdagen. Med ovanstående antaganden uppgick det totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 32 232 (33 853) miljoner kronor över återstående löptider.

ÖVRIGA FINANSIELLA INSTRUMENT I RAPPORTEN ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Rapporten över finansiell ställning inkluderar fordringar och skulder som är att betrakta som finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde med undantag av börsnoterade obligationer motsvaras i allt väsentligt av marknadsvärdet vid årets utgång, se not 17.

NOT

18 FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2023-12-31

År	IB skulder	Återbetalas /Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2024	30 343	-4 906	25 436	-590	12	-5 485
2025	25 436	-4 498	20 938	-481	16	-4 963
2026	20 938	-3 595	17 343	-374	16	-3 954
2027	17 343	-5 580	11 763	-310	16	-5 875
2028	11 763	-6 103	5 660	-141	6	-6 237
>2028	5 660	-5 660	-	-59	-	-5 719
Totalt		-30 343		-1 956	66	-32 232

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2022-12-31

År	IB skulder	Återbetalas /Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2023	32 294	-2 482	29 812	-490	-29	-3 001
2024	29 812	-5 759	24 053	-363	-2	-6 124
2025	24 053	-5 494	18 559	-264	-	-5 759
2026	18 559	-3 322	15 236	-182	-	-3 505
2027	15 236	-3 710	11 527	-127	-	-3 837
>2027	11 527	-11 527	-	-100	-	-11 627
Totalt		-32 294		-1 528	-31	-33 853

Kategorisering av finansiella instrument

	Koncernen 2023-12-31		Koncernen 2022-12-31	
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar				
Räntebärande fordringar på joint venture	124	-	76	-
Räntebärande finansiella fordringar	101	-	118	-
Finansiella instrument avseende räntederivat	-	-	-	14
Finansiella instrument avseende joint venture	-	931	-	1 158
Övriga finansiella fordringar	101	-	55	-
Hysesfordringar	264	-	191	-
Upplupna intäkter	16	-	3	-
Övriga fordringar, kortfristiga	54	-	21	-
Räntebärande kortfristiga fordringar, Konvertibla skuldebrev	-	504	-	627
Börsnoterade instrument	752	-	106	3 786
Likvida medel	28	-	76	-
Summa	1 440	1 435	647	5 584
Finansiella skulder				
Finansiella derivat	-	21	-	-
Räntebärande skulder	30 343	-	32 294	-
Leverantörsskulder	92	-	35	-
Upplupna kostnader	999	-	984	-
Övriga skulder	343	-	134	-
Summa	31 777	21	33 448	-

NOT

19 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner från hyresgäster	318	299
Summa	318	299

NOT

20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen fastighetsskatt	35	31	–	–
Upplupna finansiella kostnader	346	352	122	147
Förutbetalda hyresintäkter	496	458	–	–
Övriga interimsskulder	122	143	27	22
Summa	999	984	149	169

NOT

21 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	23	30	6	6
Årets investeringar	4	–	1	–
Omklassificeringar	–1	–7	–2	–
Summa	26	23	5	6
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	–9	–8	–5	–5
Årets avskrivningar	–1	–1	–	–
Omklassificeringar	1	–	1	–
Summa	–9	–9	–4	–5
Bokfört värde	17	14	1	1

Materiella anläggningstillgångar består främst av fastighetsprojekt under utveckling, men även av inventarier och anpassningar för Sagax kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam och Barcelona.

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Andel	Antal aktier/andelar	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	100%	1	35	4
Firethorne AB	556014-2571	Stockholm	100%	14 372 924	661	661
Sagax Belgium NV	KBO1001564689	Antwerpen	100%	61 500	5	-
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	100%	1 000	132	132
Sagax BidCo 10 AB	559320-1717	Stockholm	100%	1 000	570	370
Sagax Bruket Fastigheter AB	556022-3934	Stockholm	100%	20 000 000	740	740
Sagax Eur AB	559205-4240	Stockholm	100%	1 000	1	1
Sagax Euro MTN AB (publ)	559209-9690	Stockholm	100%	1 000	127	127
Sagax Euro MTN NL B.V	KVK78311764	Rotterdam	100%	1	-	-
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	100%	1 000	714	714
Sagax Fastighet Egah Almurk AB	559075-2720	Stockholm	100%	1 000	-	-
Sagax Finland Holding AB	556923-4262	Stockholm	100%	50 000	373	373
Sagax Finland Oy	2104952-4	Helsingfors	51%	2 500	27	27
Sagax Germany Holding GmbH	127272	Frankfurt	100%	25 000	10	8
Sagax Invest AB	556640-8547	Stockholm	100%	1 000	30	30
Sagax Jordbro AB	556734-4741	Stockholm	100%	1 000	75	75
Sagax Lund AB	556740-3505	Stockholm	100%	1 000	35	35
Sagax Macrohuset AB	559025-5013	Stockholm	100%	1 000	-	-
Sagax Nederland B.V	KVK66495202	Rotterdam	100%	1 000	832	128
Sagax Projektutveckling AB	559029-0473	Stockholm	100%	1 000	1	-
Sagax Real Estate Socimi SA	AF67228676	Barcelona	100%	325 000 000	3 353	3 353
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	100%	1 000	122	122
Sagax Stockholm 7 AB	556909-6109	Stockholm	100%	1 000	98	98
Sagax Stockholm 8 AB	556909-6091	Stockholm	100%	500	4	4
Sagax Stockholm 13 AB	559019-6837	Stockholm	100%	1 000	-	-
Sagax Stockholm 19 AB	559081-6665	Stockholm	100%	1 000	260	260
Sagax Stockholm 25 AB	559128-7916	Stockholm	100%	1 000	15	15
Sagax Stockholm 26 AB	559163-6575	Stockholm	100%	1 000	-	-
Sagax Stockholm 27 AB	559214-7093	Stockholm	100%	1 000	-	-
Sagax Stockholm 28 AB	559235-3634	Stockholm	100%	1 000	491	491
Sagax Stockholm Tio AB	556954-1955	Stockholm	100%	1 000	265	265
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	100%	1 000	1 185	1 185
Sagax Under AB	556563-6924	Stockholm	100%	810 000	307	307
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	100%	1 000	210	210
Svenskasagax Holding SAS	FR808512826	Paris	100%	200 000	4 058	2 908
Totalt					14 737	12 643

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Alpha I Oy	2155931-3	Finland	Helsingfors	Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Sverige	Stockholm
Breidan 4 Fastighets KB	969715-9268	Sverige	Stockholm	Fastighetsförvaltning Skultuna 3 KB	969646-0196	Sverige	Stockholm
Cephyr AB	556646-0753	Sverige	Stockholm	Förvaltningsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Sverige	Stockholm
Divial 10 SA	A-28198703	Spanien	Madrid	Gila Fastighets AB	556659-0260	Sverige	Stockholm
EVAF B-FROST Finland Properties Oy	2115360-4	Finland	Vichtis	Grepens KB	916452-1354	Sverige	Stockholm
Fastighets AB Bergkällavägen	559288-0685	Sverige	Stockholm	Huan SL	B-58240185	Spanien	Barcelona
Fastighets AB Microhuset	559016-3159	Sverige	Stockholm	IJA Fastighet AB	556801-3956	Sverige	Stockholm
Fastighets AB Råfilmen	556742-6167	Sverige	Stockholm	Jobegu AB	556697-8937	Sverige	Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Apicius	559015-8902	Sverige	Stockholm	KB Kolsva 1	916608-8386	Sverige	Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Ränta-Sierra	559340-2497	Sverige	Stockholm	KB Sagax Jordbromalm 6:13	969636-7763	Sverige	Stockholm
Fastighetsbolaget Bårebo Gräsanden AB	556737-4151	Sverige	Stockholm	KB Slänten 17	969667-0604	Sverige	Stockholm
Fastighetsbolaget Erikseger AB	556749-8133	Sverige	Stockholm				

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Keskinäinen koy Ruosilankulma	1937007-9	Finland	Helsingfors	Koy Espoon Ruukintie 20	0783679-1	Finland	Esbo
Kiinteistö Oy Heinämäentie 8	3300481-7	Finland	Helsingfors	Koy Forssan Koikkurintie 2	2731647-8	Finland	Forssa
Kiinteistö Oy Jasperinkuja 1	3209172-8	Finland	Birkala	Koy Gunnarlankatu 5	2128395-1	Finland	Lojo
Kiinteistö Oy Jasperintie 273	3300479-6	Finland	Helsingfors	Koy Helsingin Malminkaari 12	3165883-3	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kuormaajantie 15	2332247-5	Finland	Jyväskylä	Koy Helsingin Muonakulma	2756538-6	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kuormaajantie 51	2822859-2	Finland	Jyväskylä	Koy Helsingin Muonamiehenraitti	2809177-6	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Kankitie	3004485-6	Finland	Jyväskylä	Koy Helsingin Puusepänkatu 2	1589532-9	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Kokkolan Mottisenkatu 6	3242387-6	Finland	Karleby	Koy Helsingin Ristipellonkulma	2773506-6	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy	3300476-1	Finland	Helsingfors	Koy Helsingin Ruosilantie 14	2773505-8	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Merisarantie 5	3300482-5	Finland	Helsingfors	Koy Helsingin Ruosilantie 16	2773508-2	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Metsäkylänniitty	0608555-1	Finland	Reso	Koy Helsingin	0881874-7	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Muuramen Punasillantie 33 B	2814212-3	Finland	Muurame	Koy Helsingin Teerikukonkuja 5	3223673-9	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Oulun Kempeleentie 9	3243920-2	Finland	Uleåborg	Koy Helsingin Turvekuja 1	3223673-9	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Oulun Nuottasaarentie 4	3242173-1	Finland	Uleåborg	Koy Helsingin Turvekuja 7	3278685-3	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Oulun Äimäkuja 2	3242386-8	Finland	Uleåborg	Koy Helsingin Turvekuja 8	3278693-3	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Oulun Äimäkuja 3	3242352-6	Finland	Uleåborg	Koy Helsingin Valokaari 8	2702507-2	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Oulun Äimätie 1	3242351-8	Finland	Uleåborg	Koy Hollolan Tarfontie 2-4	2103880-9	Finland	Hollola
Kiinteistö Oy Oulun Äimätie 5	3242349-7	Finland	Uleåborg	Koy Hyvinkään Hakakalliontie 7	2731622-4	Finland	Hyvinge
Kiinteistö Oy Peltolamminkatu 40	0804138-4	Finland	Tammerfors	Koy Hämeenlinnan Autotehtaanatie 1	2702571-8	Finland	Tavastehus
Kiinteistö Oy Pirkkalan Muurantie 3	2787835-8	Finland	Birkala	Koy Juhanilanmäki	0734652-2	Finland	Vanda
Kiinteistö Oy Pirkkalan Ohitustie	2611143-8	Finland	Tammerfors	Koy Jyväskylän Metsälehmuskenttie 6	1772102-3	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Pirkkalan Osaja	2062256-0	Finland	Birkala	Koy Jyväskylän Ahjokatu 26	1994773-9	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Pirkkalan Tietäjä	2062260-8	Finland	Birkala	Koy Jyväskylän Metsäraivio 2	2933938-2	Finland	Vaajakoski
Kiinteistö Oy Postimerkki	3145640-6	Finland	Muurame	Koy Jyväskylän Savelankatu 5	2945477-8	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Punasillantie	2116822-4	Finland	Muurame	Koy Jyväskylän Savelankatu 5	2854809-4	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Rovaniemen Teollisuustie 29	3242172-3	Finland	Rovaniemi	Koy Jyväskylän Yritystie 1	2854808-6	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Salvesenintie 6	2172935-1	Finland	Jyväskylä	Koy Kampo	3191082-4	Finland	Vanda
Kiinteistö Oy Sementtikuja 3	3300487-6	Finland	Helsingfors	Koy Karkkilan Sähkökiinteistö	1536323-4	Finland	Högfors
Kiinteistö Oy Suuntamerkki	2900669-2	Finland	Jyväskylä	Koy Kempeleen Vihikari 10	2878206-7	Finland	Kempele
Kiinteistö Oy Turkkirata 23-25	3300486-8	Finland	Helsingfors	Koy Kiimingin Hallitie 2	2765013-4	Finland	Uleåborg
Kiinteistö Oy Turun Kuormakatu 17	2466740-8	Finland	Åbo	Koy Koivuhaanportti 10	0741876-8	Finland	Vanda
Kiinteistö Oy Turun Urusvuorenkatu 3	3088275-3	Finland	Åbo	Koy Kokkolan Patamäentie 1	2832725-9	Finland	Karleby
Kiinteistö Oy Tuusulan Uusi Mutka	2414008-3	Finland	Tusby	Koy Konekeskus	0825860-4	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Vakiotie 9	3300484-1	Finland	Helsingfors	Koy Kotkan Kisällinkatu 10	2612405-2	Finland	Kotka
Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 5	3263858-6	Finland	Vanda	Koy Kuopion Lukkosalmenportti	2190203-8	Finland	Kuopio
Kiinteistö Oy Vesalankadun hallit	2339358-0	Finland	Birkala	Koy Lahden Ansiokatu 8	2731639-8	Finland	Lahtis
Kiinteistö Oy Vesalantie 16	3300483-3	Finland	Helsingfors	Koy Lahden Jatkokatu 1	2612409-5	Finland	Lahtis
Kiinteistö Oy Ylivieskan Kettukallionkatu 3	3242171-5	Finland	Ylivieska	Koy Lapuan Metsäkieventie 4	2119444-9	Finland	Lappo
Klingan Tre Fastigheter AB	556726-7942	Sverige	Stockholm	Koy Larin Kyöstinkatu 28	2731644-3	Finland	Tavastehus
Koskelo Holding Oy	2009577-2	Finland	Esbo	Koy Liedon Ahtonkaari 3	2059988-2	Finland	Hollola
Koy Ansakulma	2705230-2	Finland	Vanda	Koy Liedon Avantintie 20	2612411-6	Finland	Lundo
Koy Espoon Karaportti 8	2547952-1	Finland	Esbo	Koy Lohjan Ratakatu 26	2731642-7	Finland	Lojo
Koy Espoon Koskelontie 27 A	2691505-7	Finland	Esbo	Koy Luomannoiko 5	2731645-1	Finland	Esbo
Koy Espoon	2886834-6	Finland	Esbo	Koy Lyhtyikulma	2681286-7	Finland	Helsingfors
Mänkimiehentie 4				Koy Muuramen Punasilta	2097941-2	Finland	Muurame
Koy Espoon Olarinluoma 8	2298118-8	Finland	Esbo	Koy Nimismiehenpelto	0658624-1	Finland	Esbo
				Koy Oulun Graniittitie 7	2959241-7	Finland	Uleåborg
				Koy Oulun Johdinkuja 5	2265934-0	Finland	Uleåborg
				Koy Oulun Jääsalontie 17	2731625-9	Finland	Uleåborg
				Koy Oulun Kaapelitie 4	2303033-3	Finland	Uleåborg
				Koy Oulun Louhimontie 5	2915228-6	Finland	Uleåborg
				Koy Oulun Lumijoen tie 2	2878202-4	Finland	Uleåborg
				Koy Oulun Moreenikuja 2	2765012-6	Finland	Uleåborg
				Koy Oulun Oritkarintie 1 B	2951941-2	Finland	Uleåborg

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Koy Oulun Ulappatie 6	3131473-1	Finland	Uleåborg	Koy Vantaan Trukkikuja 1	2613719-5	Finland	Vanda
Koy Oy Tiilitie 11	3237837-4	Finland	Vanda	Koy Vantaan Tulkintie 29	1635180-9	Finland	Vanda
Koy Pakkasraitti 14	2880525-7	Finland	Tusby	Koy Vantaanlaaksontie 6	2298116-1	Finland	Vanda
Koy Pirkkalan Lasikaari 1	3004484-8	Finland	Birkala	Koy Virkatie 7	2565952-2	Finland	Vanda
Koy Pirkkalan Vesalanportti	2229677-0	Finland	Birkala	Koy Väinö Tannerin Tie 1	3007067-5	Finland	Vanda
Koy Porin Korjaamokatu 1	2612408-7	Finland	Björneborg	Koy Väiski	3191085-9	Finland	Vanda
Koy Porin Raja-Hiltantie 8	2731631-2	Finland	Björneborg	Koy Ylivieskan Kiskotie 2	2731628-3	Finland	Ylivieska
Koy Rauman Äyhönjärventie 5	2731635-5	Finland	Raumo	Koy Ylöjärven Teollisuustie 11	2607210-9	Finland	Ylöjärvi
Koy Ristipellontie 17	2447642-5	Finland	Helsingfors	Koy Ylöjärven Vanha Vaasantie 3	2952073-9	Finland	Ylöjärvi
Koy Rovaniemen Teollisuustie 28	2731633-9	Finland	Rovaniemi	Koy Ylöjärven Vanha Vaasantie 13	2607206-1	Finland	Ylöjärvi
Koy Ruosilantie 18	0744708-3	Finland	Helsingfors	Koy Yrityspaja	1731678-1	Finland	Jyväskylä
Koy Seinäjoen Yrittäjätie 2	2731618-7	Finland	Seinäjoki	Koy Ärrävaara	2404395-3	Finland	Vanda
Koy Sähkötie 8	2565951-4	Finland	Vanda	Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Sverige	Stockholm
Koy Tampereen Hautalankatu 19-20	2945481-5	Finland	Tammerfors	Leverantören 1 AB	556921-3928	Sverige	Stockholm
Koy Tampereen Hautalankatu 31	2945486-6	Finland	Tammerfors	M/K Pirkkala I Oy	2776589-8	Finland	Birkala
Koy Tampereen Joentaustankatu 3	2731623-2	Finland	Tammerfors	M/K Pirkkala II Oy	2829129-2	Finland	Birkala
Koy Tampereen Nuutisarankatu 19	2612407-9	Finland	Tammerfors	Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Sverige	Stockholm
Koy Tampereen Patamäenkatu 7	1636010-7	Finland	Tammerfors	Montajes y Equipamientos SL	B-35292119	Spanien	Barcelona
Koy Tampereen Ruskonraitti	3407806-8	Finland	Tammerfors	Murarnas Hus AB	556565-2343	Sverige	Stockholm
Koy Tampereen Uurastajankatu 3	2028664-0	Finland	Tammerfors	Muura HoldCo Oy	3246232-2	Finland	Helsingfors
Koy Terässammon Yrityskeskus	1740299-7	Finland	Jyväskylä	Muura Rakennukset Oy	3208701-6	Finland	Helsingfors
Koy Turun Postikatu 3	2955735-5	Finland	Åbo	Muura Tontit Oy	3233736-1	Finland	Helsingfors
Koy Turun Rydöntie 7	2955742-7	Finland	Åbo	Muura TopCo Oy	3208702-4	Finland	Helsingfors
Koy Turun Uhrilähteenkatu 8	2955741-9	Finland	Åbo	Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Sverige	Stockholm
Koy Turun Vahdontie 30	2911103-8	Finland	Åbo	Parque Empresarial Butarque SL	B-82308966	Spanien	Madrid
Koy Tuusulan Pakkasraitti 4	2652079-2	Finland	Tusby	Phoenix (Spain) Propco II SLU	B-67292326	Spanien	Barcelona
Koy Valdo	3191083-2	Finland	Vanda	Phoenix (Spain) Propco V SLU	B-67284893	Spanien	Barcelona
Koy Vantaan Ansatie 4	0598169-6	Finland	Vanda	Primo Veddesta Fastigheter AB	559111-8087	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Ansatie 5	0736096-5	Finland	Vanda	Sagax Ackumulatortorn i Huddinge AB	556623-1170	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Finland	Vanda	Sagax Almere 1 B.V.	KVK67193439	Nederländerna	Rotterdam
Koy Vantaan Hakamäenkuja 2696847-4	2696847-4	Finland	Vanda	Sagax Alpha AB	556527-1540	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Hakkilankaari 4	3278696-8	Finland	Vanda	Sagax Alpha KB	969667-5777	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Honkanummentie 5	1044118-4	Finland	Vanda	Sagax Atan AB	559165-0006	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Juurakkotie 3	2814954-4	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 1 NV	KBO0400318109	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Kiiitoradantie 14	1898385-0	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 2 NV	KBO0794129793	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Klinkkerikaari 2	0558383-1	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 3 NV	KBO0478467742	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Kärkikuja	1832321-1	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 4 B.V.	KBO0683494167	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Lumijälki	3089291-9	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 5 NV	KBO0781455457	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Martinkyläntie 9 A	2599495-3	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 6 NV	KBO0700811439	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Niittykulma	2756539-4	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 7 NV	KBO1001565877	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Niittyvillankuja 2	2731626-7	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 8 NV	KBO1001565976	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Nuolentie 20	2825579-3	Finland	Vanda	Sagax Belgien NV	KBO1001564689	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Porttisuontie 9	2112915-3	Finland	Vanda	Sagax Beta KB	969680-2256	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Sanomatie 3	2634936-6	Finland	Vanda	Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Sarkatie 2	1971094-2	Finland	Vanda	Sagax Bidco 11 AB	559320-1725	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Taivaltie 4	0625322-8	Finland	Vanda	Sagax Bidco 12 AB	559320-1733	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Tiilitie 9	2591653-3	Finland	Vanda	Sagax BidCo 19 AB	559400-3641	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Tikurilantie 5	2319111-0	Finland	Vanda	Sagax BidCo 20 AB	559400-3658	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Tikurilantie 146	2702493-4	Finland	Vanda	Sagax BidCo 21 AB	559400-3518	Sverige	Stockholm
				Sagax BidCo 22 AB	559400-3526	Sverige	Stockholm
				Sagax Bidco 23 AB	559386-1684	Sverige	Stockholm
				Sagax Bidco 24 AB	559386-1692	Sverige	Stockholm
				Sagax Bidco 25 AB	559386-1700	Sverige	Stockholm
				Sagax Bidco 26 AB	559386-1718	Sverige	Stockholm

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Sagax Bidco 27 AB	559400-3617	Sverige	Stockholm	Sagax Finland Real Estate Holdings Oy	3299936-5	Finland	Helsingfors
Sagax Bidco 28 AB	559400-3625	Sverige	Stockholm	Sagax Fixtures GmbH i.Gr.	130171	Tyskland	Frankfurt
Sagax Bidco 29 AB	559403-5569	Sverige	Stockholm	Sagax Germany Holding 1 GmbH	129244	Tyskland	Frankfurt
Sagax Bidco 30 AB	559403-5577	Sverige	Stockholm	Sagax Hallenstraat 16 B.V.	KVK66500133	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 31 AB	559403-5585	Sverige	Stockholm	Sagax Haninge AB	556730-5080	Sverige	Stockholm
Sagax Bidco 32 AB	559403-5593	Sverige	Stockholm	Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Sverige	Stockholm
Sagax Bidco 33 AB	559403-5601	Sverige	Stockholm	Sagax Holdco 1 B.V.	KVK70337136	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 34 AB	559403-5619	Sverige	Stockholm	Sagax Holdco 2 B.V.	KVK71059679	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 35 AB	559403-5627	Sverige	Stockholm	Sagax Holdco 3 B.V.	KVK73374350	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 36 AB	559403-5635	Sverige	Stockholm	Sagax Holdco 4 B.V.	KVK75791013	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 37 AB	559403-5643	Sverige	Stockholm	Sagax Holdco 5 B.V.	KVK78137667	Nederländerna	Rotterdam
Sagax BidCo 38 AB	559409-9748	Sverige	Stockholm	Sagax Holdco 6 B.V.	KVK80927467	Nederländerna	Rotterdam
Sagax BidCo 39 AB	559409-9763	Sverige	Stockholm	Sagax Holdco 7 B.V.	KVK84741716	Nederländerna	Rotterdam
Sagax BidCo 40 AB	559409-9722	Sverige	Stockholm	Sagax Holdco 8 B.V.	KVK84741783	Nederländerna	Rotterdam
Sagax BidCo 41 AB	559409-9771	Sverige	Stockholm	Sagax Holdco 9 B.V.	KVK90071786	Nederländerna	Rotterdam
Sagax BidCo 42 AB	559409-9730	Sverige	Stockholm	Sagax Holdco 10 B.V.	KVK90071654	Nederländerna	Rotterdam
Sagax BidCo 43 AB	559451-8432	Sverige	Stockholm	Sagax Holding 1 ApS	35669752	Danmark	Herlev
Sagax BidCo 44 AB	559451-8465	Sverige	Stockholm	Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Sverige	Stockholm
Sagax BidCo 45 AB	559451-8507	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 1 B.V.	KVK68504691	Nederländerna	Rotterdam
Sagax BidCo 46 AB	559451-8515	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 2 B.V.	KVK68504802	Nederländerna	Rotterdam
Sagax BidCo 47 AB	559451-8531	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 3 B.V.	KVK69131589	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 4 B.V.	KVK69131554	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	KVK66641276	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 5 B.V.	KVK69131511	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Dur AB	559235-3675	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 6 B.V.	KVK70338744	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Eindhoven 1 B.V.	KVK67272177	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 7 B.V.	KVK70338833	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Elektra 11 AB	559092-7595	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 8 B.V.	KVK70701393	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Eng AB	559164-9966	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 9 B.V.	KVK70697620	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Farsta AB	556043-3665	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 10 B.V.	KVK71061584	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland AB	556759-7975	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 11 B.V.	KVK71062394	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Asset Management Oy	2513597-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 12 B.V.	KVK71851240	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 4 Oy	2590939-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 13 B.V.	KVK71851178	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 6 Oy	2608825-8	Finland	Kotka	Sagax Industrial 14 B.V.	KVK71851194	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 7 Oy	2655160-1	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 15 B.V.	KVK71851143	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 8 Oy	2676625-8	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 16 B.V.	KVK72572256	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 10 Oy	2709703-3	Finland	Forssa	Sagax Industrial 17 B.V.	KVK72572299	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 11 Oy	2753789-5	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 18 B.V.	KVK72572310	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 12 Oy	2807403-6	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 19 B.V.	KVK73376884	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 13 Oy	2913112-7	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 20 B.V.	KVK73377007	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 14 Oy	2913111-9	Finland	Vanda	Sagax Industrial 21 B.V.	KVK73377112	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 15 Oy	2915842-6	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 22 B.V.	KVK75794446	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 16 Oy	2915844-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 23 B.V.	KVK75794462	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 17 Oy	2945479-4	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 24 B.V.	KVK75794497	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 18 Oy	3085889-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 25 B.V.	KVK17026761	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 19 Oy	3105016-6	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 26 B.V.	KVK80932800	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 20 Oy	3219292-4	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 27 B.V.	KVK80932525	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 21 Oy	3241805-7	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 28 B.V.	KVK80933076	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 22 Oy	3243385-5	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 29 B.V.	KVK84744596	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 23 Oy	3277837-8	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 30 B.V.	KVK84744685	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 24 Oy	3347097-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 31 B.V.	KVK84744774	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 25 Oy	3278682-9	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 32 B.V.	KVK84744731	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 26 Oy	3278684-5	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 33 B.V.	KVK84744642	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 27 Oy	3407758-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 34 B.V.	KVK84744847	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding Portfolio 1 Oy	3299927-7	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 35 B.V.	KVK84744960	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding Portfolio 2 Oy	3299929-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 36 B.V.	KVK84744936	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland RE Ky ¹⁾	3190931-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 37 B.V.	KVK84745045	Nederländerna	Rotterdam
				Sagax Industrial 38 B.V.	KVK84746505	Nederländerna	Rotterdam

1) Joint operations.

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Sagax Industrial 39 B.V.	KVK90076052	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 40 B.V.	KVK90076060	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Solkraften 12 AB	556554-7626	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 41 B.V.	KVK90076079	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Solkraften 13 AB	559033-3679	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 42 B.V.	KVK90076087	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Solna AB	556073-1407	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 43 B.V.	KVK90076095	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Staffanstorps AB	556805-3762	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 44 B.V.	KVK90076109	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 23 AB	559083-1888	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 45 B.V.	KVK90076117	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 29 AB	559276-9789	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 46 B.V.	KVK90076125	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 30 AB	559278-7591	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 47 B.V.	KVK90076133	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 31 AB	559296-2095	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 48 B.V.	KVK90076168	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 32 AB	559296-2079	Sverige	Stockholm
Sagax Kista AB	556855-5006	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm 33 AB	559388-5436	Sverige	Stockholm
Sagax Konsumentvägen AB	556717-8305	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm 34 AB	559385-0810	Sverige	Stockholm
Sagax Korsberga AB	556715-1963	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm 35 AB	559385-0828	Sverige	Stockholm
Sagax Kubik AB	559276-9839	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm 36 AB	559385-0836	Sverige	Stockholm
Sagax Kumla Hage 8 AB	559208-2290	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm 37 AB	559386-1676	Sverige	Stockholm
Sagax Kvm AB	559128-7809	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm 38 AB	559409-9680	Sverige	Stockholm
Sagax Lillsjö AB	556674-7365	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm 39 AB	559409-9755	Sverige	Stockholm
Sagax Mellan AB	556541-8778	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm Nio AB	556954-1963	Sverige	Stockholm
Sagax MIX AB	559003-7213	Sverige	Stockholm	Sagax Sätra AB	556930-2085	Sverige	Stockholm
Sagax Måttbandet 8 AB	559422-0971	Sverige	Stockholm	Sagax Tel B.V.	KVK67390382	Nederländerna	Rotterdam
Sagax NEEAH AB	556715-8521	Sverige	Stockholm	Sagax Terneuzen B.V.	KVK68120370	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Oulu Campus Development Oy	2681285-9	Finland	Helsingfors	Sagax Tunaberg 4 AB	559422-1037	Sverige	Stockholm
Sagax Postflyg AB	556791-5052	Sverige	Stockholm	Sagax Tyskland AB	556715-1930	Sverige	Stockholm
Sagax PropCo 1 GmbH	128047	Tyskland	Frankfurt	Sagax Täckräker 2:227 AB	559422-1003	Sverige	Stockholm
Sagax PropCo 1 Oy	2702587-3	Finland	Helsingfors	Sagax Veddesta 2:37 AB	559422-1011	Sverige	Stockholm
Sagax RE Holding AB	559347-1575	Sverige	Stockholm	Sagax Veddesta 2:42 AB	556804-6436	Sverige	Stockholm
Sagax RE Holding Oy	3219690-9	Finland	Helsingfors	Sagax Åptimera AB	556200-9844	Sverige	Stockholm
Sagax RE Portfolio 1 Oy	3220027-7	Finland	Helsingfors	Sagax Älvsjö AB	559035-3149	Sverige	Stockholm
Sagax RE Portfolio 2 Oy	3220036-5	Finland	Lahtis	Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Sverige	Stockholm
Sagax RE Portfolio 3 Oy	3220043-7	Finland	Tammerfors	SCI 2JP Invest	414277459	Frankrike	Paris
Sagax RE Portfolio 4 Oy	3219621-2	Finland	Jyväskylä	SCI SvenskaSagax 5	538619891	Frankrike	Paris
Sagax Real Estate ApS	35669744	Danmark	Herlev	SCI SvenskaSagax 6	539294041	Frankrike	Paris
Sagax Rek AB	559164-9982	Sverige	Stockholm	Skruvnyckeln Holding AB	559105-5743	Sverige	Stockholm
Sagax Roosendaal 1 B.V.	KVK67470939	Nederländerna	Rotterdam	Storstockholms Industrifastigheter KB	969695-2648	Sverige	Stockholm
Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Sverige	Stockholm	Stubbehagen Fastighets AB	556698-0891	Sverige	Stockholm
Sagax Räknestickan 2 AB	559422-1029	Sverige	Stockholm	SvenskaSagax 1 SAS	808495303	Frankrike	Paris
Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Sverige	Stockholm	SvenskaSagax 2 SAS	822558268	Frankrike	Paris
Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Sverige	Stockholm	SvenskaSagax 3 SAS	834337230	Frankrike	Paris
Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Sverige	Stockholm	SvenskaSagax 4 SAS	851392084	Frankrike	Paris
Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Sverige	Stockholm	T E Real Estate KB	969712-2852	Sverige	Stockholm
Sagax Sapla 5 AB	556683-0377	Sverige	Stockholm	Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Sverige	Stockholm
Sagax SEK AB	559199-7415	Sverige	Stockholm	Veddesta Properties AB	556573-9124	Sverige	Stockholm
Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Sverige	Stockholm				

NOT 23 ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Sagax äger 50 % av Hemsö Intressenter AB vilket i sin tur äger 30 % av Hemsö Fastighets AB. Resterande aktier ägs av Tredje AP-fonden. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns på bolagets hemsida, www.hemso.se.

Sagax äger 50 % av Söderport Property Investment AB. Återstående 50 % ägs av Nyfosa AB (publ). Söderport äger kommersiella fastigheter framförallt inom segmenten lager och lätt industri. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen för Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltning i Göteborg ombesörjs av Nyfosa.

Sagax äger 23,3 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa AB. På Nyfosas årsstämma 25 april 2023 invaldes Sagax verkställande direktör som ny ledamot i Nyfosas styrelse varvid Sagax därmed bedöms få betydande inflytande i Nyfosa. Följaktligen redovisas innehavet i Nyfosa därefter som ett intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Omklassificering skedde per 25 april 2023 baserat på marknadsvärdet samma dag och har resulterat i en orealiserad värdeförändring på finansiella instrument om -525 miljoner kronor. Nyfosa AB är ett fastighetsbolag aktivt på den svenska, finska och norska marknaden med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Nyfosa AB är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se bolagets hemsida, www.nyfosa.se.

Sagax äger 21,2 % av rösterna och 15,8 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB, som är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. NP3 Fastigheter AB är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Mer information finns på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

Sagax äger 24,1 % av rösterna och 22,2 % av kapitalet i Fastighetsbolaget Emilshus AB som är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad. För mer information se bolagets hemsida, www.emilshus.com.

Sagax äger 50 % av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande del ägs av NP3 Fastigheter AB. Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheter för byggvaruhandel. Sagax ombesörjer ekonomisk och fastighetsförvaltning.

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

Redovisat värde joint venture/intresseföretag

Joint venture	Org nr	Säte	Andel av rösterna	Moderbolaget	
				2023-12-31	2022-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	960	735
Summa				960	735
Joint venture/Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel av rösterna	Koncernen	
				2023-12-31	2022-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	3 615	3 770
Nyfosa AB	559131-0833	Nacka	23 %	2 789	-
Söderport Property Investment AB	559194-8681	Stockholm	50 %	2 728	2 991
NP3 Fastigheter AB	556749-1963	Sundsvall	21 %	2 104	2 133
Fastighetsbolaget Emilshus AB	559164-8752	Vetlanda	24 %	708	645
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	559235-3667	Stockholm	50 %	283	320
Pangir AB	559164-9990	Stockholm	50 %	12	7
Summa				12 240	9 864

NOT 23 ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG, FORTS.

Sagax joint venture

	Hemsö Fastighets AB		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	297	295	224	234	31	32
Hysesintäkter, Mkr	4 818	4 073	1 025	907	96	93
Förvaltningsresultat, Mkr	2 345	2 309	449	492	62	65
Årets resultat, Mkr	-2 721	2 563	48	1 149	-59	130
	2023, 31 dec	2022, 31 dec	2023, 31 dec	2022, 31 dec	2023, 31 dec	2022, 31 dec
Sagax redovisade andelsvärde, Mkr	3 615	3 770	2 728	2 991	283	320
Antal fastigheter	488	480	86	84	39	39
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	82 624	84 879	14 418	14 197	1 475	1 610
Uthyrningsbar area, kvm	2 458 000	2 400 000	773 000	769 000	184 000	184 000
Hysesduration, år	9,5	9,6	4,0	4,2	6,5	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	96	96	100	100
Räntebärande skulder, Mkr	50 823	49 567	7 354	6 936	847	869
Kapitalbindning, år	5,5	6,3	3,9	2,4	4,0	2,0
Räntebindning, år	5,0	5,6	2,7	1,7	2,8	1,0
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-187	247	-72	153	-	-

Avstämning andelsvärden joint venture

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Sagax andel av eget kapital	3 615	3 770	2 728	2 881	286	322
Redovisat värde för andel	3 615	3 770	2 728	2 991	283	320

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 2023-01-01	3 770	735	2 991	-	320	-
Andel av totalresultat	-219	-	24	-	-30	-
Utdelning	-161	-	-290	-	-7	-
Kapitaltillskott	225	225	0	-	-	-
Övrigt	-	-	3	-	-	-
Utgående balans 2023-12-31	3 615	960	2 728	-	283	-

Resultaträkningar joint venture i sammandrag

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsresultat	595	590	449	492	62	65
Värdeförändringar fastigheter	-1 583	115	-82	671	-136	98
Värdeförändringar finansiella instrument	-68	133	-223	276	-	-
Skatter	161	-186	-96	-289	15	-33
Årets resultat	-894	652	48	1 149	-59	130
Övrigt totalresultat	457	53	-	-	-	-
Årets totalresultat	-438	705	48	1 149	-59	130
Resultat tillhörigt ägare utan bestämmande inflytande	-	-	-	85	-	-
Sagax andel av årets totalresultat	-219	352	24	532	-30	65

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

NOT 23 ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG, FORTS.

Balansräkningar joint venture i sammandrag

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	–	–	14 418	14 197	1 475	1 610
Övriga anläggningstillgångar	8 776	9 018	442	600	10	–
Likvida medel	1	32	223	273	45	32
Övriga omsättningstillgångar	–	–	178	138	11	5
Summa tillgångar	8 777	9 050	15 260	15 208	1 541	1 648
Eget kapital	7 230	7 539	5 455	5 779	572	645
Räntebärande långfristiga skulder	1 470	1 470	7 279	6 333	847	869
Derivat	–	–	72	–	–	–
Uppskjuten skatteskuld	–	–	1 619	1 626	39	62
Övriga långfristiga skulder	–	–	356	346	29	18
Räntebärande kortfristiga skulder	–	–	74	603	–	–
Kortfristiga skulder	77	41	404	521	55	55
Summa eget kapital och skulder	8 777	9 050	15 260	15 208	1 541	1 648

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

Avstämning andelsvärden intresseföretag

	Nyfosa AB	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31
Sagax andel av eget kapital	3 934	1 544	723
Redovisat värde för andel	2 789	2 104	708
Marknadsvärde	4 265	3 041	820

	Nyfosa AB	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	Koncernen	Koncernen	Koncernen
Ingående balans 2023-01-01	–	2 133	645
Förvärv/Omklassificering ¹⁾	3 026	50	53
Andel av totalresultat	–104	–26	9
Utdelning	–133	–53	–10
Övrigt	–	–	12
Utgående balans 2023-12-31	2 789	2 104	708

1) Nyfosa AB omklassificerades till intresseföretag den 25 april 2023.

Balansräkningar intresseföretag i sammandrag

	Nyfosa AB	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	39 278	20 276	7 324
Övriga anläggningstillgångar	3 637	715	36
Likvida medel	435	183	212
Övriga omsättningstillgångar	327	711	50
Summa tillgångar	43 676	21 885	7 622
Eget kapital	16 921	7 849	3 194
Räntebärande långfristiga skulder	22 860	10 319	3 882
Derivat	148	–	–
Uppskjuten skatteskuld	1 263	1 240	241
Övriga långfristiga skulder	576	150	1
Kortfristiga skulder	1 908	2 328	303
Summa eget kapital och skulder	43 676	21 885	7 622

Resultaträkningar intresseföretag i sammandrag

	Nyfosa AB	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	2023	2023	2023
Förvaltningsresultat	1 242	745	233
Värdeförändringar fastigheter	–1 549	–465	–43
Värdeförändringar finansiella instrument	–320	–282	–112
Skatter	–13	–59	–46
Årets resultat	–639	–61	33
Övrigt totalresultat	–19	–	–
Årets totalresultat	–658	–61	33
Resultat tillhörigt ägare utan bestämmande inflytande	–6	1	–
Sagax andel av årets totalresultat	–104	–26	9

NOT 24 RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURE

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar på joint venture		
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	9	9
Pangir AB	115	67
Summa	124	76

NOT 25 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 714	1 725
Nyutlåning/amortering från koncernföretag	387	-11
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	2 101	1 714

NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 111	14 829
Nyutlåning/amortering från koncernföretag	-15	3 282
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	18 096	18 111

NOT 27 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under 2023 har moderbolagets ekonomiavdelning bistått VD David Mindus helägda bolag med redovisningstjänster. Dessa tjänster debiteras till självkostnad med procentuellt påslag. Sagax fakturerade bolagen 50 000 (44 000) kronor exklusive mervärdesskatt. Ersättningen bedöms som marknadsmässig. Inga övriga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2023. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

NÄRSTÅENDE BOLAG

Tjänster mellan koncernföretag och joint venture debiteras till självkostnad med procentuellt påslag. Ersättningen bedöms som marknadsmässig. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Därutöver har Sagax avtal med Söderport Property Investment AB, som är ett joint venture med Nyfosa AB, med Torslanda Property Investment AB som är ett dotterbolag till Söderport Property Investment AB, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra som är ett joint venture med NP3 Fastigheter AB samt med Pangir AB som är ett joint venture, avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 119 (96) miljoner kronor och 6 (22) miljoner kronor från joint venture, avseende fastighets- och bolagsförvaltning.

Sagax har lånat ut 115 (67) miljoner kronor inklusive upplupen ränta till Pangir AB och 9 (9) miljoner kronor inklusive upplupen ränta till Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra.

NOT 28 EGET KAPITAL

AKTIEKAPITAL

Antalet återköpta aktier uppgick till 2 000 000 B-aktier den 31 december 2023. Aktierna återköptes under 2013.

Aktierna har ett kvotvärde om 1,75 kronor per aktie. Samtliga aktier var fullt betalda. Rösträtter och aktiekapitalandelar per aktieslag presenteras här intill.

Aktiekapitalets utveckling enligt Bolagsverket de senaste tio åren beskrivs nedan.

Sagax stamaktier av serie A, B och D har klassificerats som eget kapitalinstrument.

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Röst rätt per aktie	Antal röster	Röst rättsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 540 334	1,0	26 540 334,00	38 %	6 %
B-aktier	313 794 321	0,1	31 379 432,10	44 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
Summa	466 595 984		70 545 899,00	100 %	100 %

Aktiekapitalets utveckling 2014-2023

Datum	Händelse	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
2023-11-13	Riktad nyemission	17 500 000	816 542 972	26 540 334	313 794 321	126 261 329	–	466 595 984
2023-09-06	Omvandling av aktieslag	–	799 042 972	26 540 334	303 794 321	126 261 329	–	456 595 984
2023-07-24	Incitamentsprogram ¹⁾	550 617	799 042 972	26 565 758	303 768 897	126 261 329	–	456 595 984
2023-06-19	Riktad nyemission	17 500 000	798 492 356	26 565 758	303 454 259	126 261 329	–	456 281 346
2023-03-15	Omvandling av aktieslag	–	780 992 355	26 565 758	293 454 259	126 261 329	–	446 281 346
2023-01-27	Omvandling av aktieslag	–	780 992 355	26 595 226	293 424 791	126 261 329	–	446 281 346
2022-12-05	Omvandling av aktieslag	–	780 992 355	26 600 654	293 419 363	126 261 329	–	446 281 346
2022-08-03	Omvandling av aktieslag	–	780 992 355	26 687 288	293 332 729	126 261 329	–	446 281 346
2022-06-30	Incitamentsprogram ¹⁾	641 238	780 992 355	26 832 854	293 187 163	126 261 329	–	446 281 346
2021-08-31	Omvandling av aktieslag	–	780 351 117	26 832 854	292 820 741	126 261 329	–	445 914 924
2021-06-30	Incitamentsprogram ¹⁾	654 614	780 351 117	26 832 884	292 820 711	126 261 329	–	445 914 924
2021-04-07	Inlösen preferensaktier	–28 564 723	779 696 503	26 832 884	292 446 646	126 261 329	–	445 540 859
2021-03-25	Omvandling av aktieslag	–	808 261 226	26 832 884	292 446 646	126 261 329	16 322 699	461 863 558
2020-08-20	Omvandling av aktieslag	–	808 261 226	26 832 884	292 446 646	125 800 000	16 784 028	461 863 558
2020-06-25	Incitamentsprogram ¹⁾	504 208	808 261 226	26 833 284	292 446 246	125 800 000	16 784 028	461 863 558
2020-06-01	Riktad nyemission	31 500 000	807 757 018	26 833 284	292 158 127	125 800 000	16 784 028	461 575 439
2020-05-08	Omvandling av aktieslag	–	776 257 018	26 833 284	292 158 127	107 800 000	16 784 028	443 575 439
2019-09-02	Omvandling av aktieslag	–	776 257 018	26 833 544	292 157 867	107 800 000	16 784 028	443 575 439
2019-07-02	Incitamentsprogram ¹⁾	348 175	776 257 018	26 833 644	292 157 767	107 800 000	16 784 028	443 575 439
2019-06-03	Fondemission	278 943 397	775 908 843	26 833 644	291 958 810	107 800 000	16 784 028	443 376 482
2019-05-10	Riktad nyemission	10 325 000	496 965 446	13 416 822	145 979 405	107 800 000	16 784 028	283 980 255
2018-11-06	Riktad nyemission	8 575 000	486 640 446	13 416 822	145 979 405	101 900 000	16 784 028	278 080 255
2018-06-19	Incitamentsprogram ¹⁾	212 231	478 065 447	13 416 822	145 979 405	97 000 000	16 784 028	273 180 255
2018-06-14	Riktad nyemission	16 755 580	477 853 216	13 416 822	145 858 130	97 000 000	16 784 028	273 058 980
2018-06-01	Företrädesemission	41 758 875	461 097 636	13 416 822	145 858 130	87 425 383	16 784 028	263 484 363
2017-06-09	Kvittningsemmission	79 298 046	419 338 761	13 416 822	145 858 130	63 563 169	16 784 028	239 622 149
2017-06-09	Inlösen preferensaktier	–72 565 451	340 040 715	13 416 822	145 858 130	18 250 000	16 784 028	194 308 980
2016-11-02	Riktad nyemission	6 676 257	412 606 166	13 416 822	145 858 130	18 250 000	58 250 000	235 774 952
2016-11-02	Företrädesemission	25 261 243	405 929 909	13 416 822	145 858 130	14 434 996	58 250 000	231 959 948
2015-03-24	Riktad nyemission	4 812 500	380 668 666	13 416 822	145 858 130	–	58 250 000	217 524 952
2014-12-22	Riktad nyemission	4 375 000	375 856 166	13 416 822	145 858 130	–	55 500 000	214 774 952
2014-04-25	Riktad nyemission	5 250 000	371 481 166	13 416 822	145 858 130	–	53 000 000	212 274 952

¹⁾ Nyemission med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentprogram 2015-2018, 2016-2019, 2017-2020, 2018-2021, 2019-2022 respektive 2020-2023.

NOT 28 EGET KAPITAL, FORTS

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2021-2024, 2022-2025 respektive 2023-2026. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2024, juni 2025 respektive juni 2026. Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprograms inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen enligt fastighetsindex bestående av fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista under respektive treårsperiod. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax aktie har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

Vid årsskiftet ägde Sagax medarbetare 977 693 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier av serie B, motsvarande 0,3 % av antalet utestående A- och B-aktier vid årsskiftet. Under 2023 genomfördes en nyemission med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2020-2023 om 314 638 stamaktier av serie B. Återstoden av personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2020-2023 återköptes av AB Sagax för 34 miljoner kronor, vilket motsvarar marknadsvärdet vid tidpunkten för återköpet. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

KONCERNENS EGET KAPITAL

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Reserver avser valutaomräkningsdifferens som uppstår till följd av utlandsverksamhet, andel övrigt totalresultat för joint venture och valutaomräkningsdifferensen avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

UTDELNING

Sagax styrelse föreslår årsstämman 2024 en utdelning om 3,10 (2,70) kronor per A- och B-aktie för var vid avstämningsdagen befintlig A- och B-aktie. Totalt föreslås 1 048,8 miljoner kronor i utdelning till ägare av A- respektive B-aktier.

Styrelsen föreslår årsstämman 2024 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per D-aktie under tiden mellan årsstämmorna 2024 och 2025. Totalt föreslås 252,5 miljoner kronor i utdelning till bolagets D-aktieägare.

Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 1 301,4 miljoner kronor. Utdelningen motsvarar 33,5 % (33,3 %) av koncernens förvaltningsresultat för 2023 och 37,3 % (36,9 %) av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten 2023 före förändring av rörelsekapitalet.

RESULTAT PER AKTIE

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till utdelning om fem gånger den sammanlagda utdelningen på A och B-aktier, dock maximalt 2,00 kronor per aktie. Vid beräkning av resultat per A- och B-aktie minskades följaktligen årets resultat med 2,00 kronor per D-aktie, totalt 252,5 miljoner kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet D-aktier vid årets slut, 126 261 329 stycken.

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

NOT 29 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

	2023	2022	2021	2020	2019	Summa
Fastigheter	-1 306	1 709	3 870	1 274	1 301	6 848
Finansiella instrument	-955	-2 343	1 858	228	889	-320
Uppskjuten skatt	72	-482	-690	-330	-391	-1 821
Summa	-2 188	-1 116	5 038	1 172	1 799	4 708

Uppskjuten skatt på värdeförändringar ovan påverkas även av justeringar för skattemässiga avskrivningar.

Sagax utgående ackumulerade orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2023 uppgick till 10 677 miljoner kronor avseende de senaste tio åren. Se tabell nedan.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar 2014-2023

År	Redovisad orealiserad värdeförändring, Mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter, Mkr	Ackumulerade orealiserade värdeförändringar, Mkr
2014	436	4	440
2015	677	39	1 156
2016	1 306	-180	2 282
2017	1 113	14	3 409
2018	1 265	63	4 737
2019	1 301	-192	5 846
2020	1 274	8	7 128
2021	3 870	-433	10 565
2022	1 709	-278	11 996
2023	-1 306	-13	10 677
Totalt	11 645	-968	10 677

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar ¹⁾	11 326	8 888	–	–
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	565	6	1 030	460
Andra pantsatta tillgångar	–	11	–	–
Pantsatta koncernfordringar	–	–	620	620
Summa	11 891	8 905	1 650	1 080

1) I Finland överstiger uttagna pantsatta fastighetsinteckningar räntebärande skulder med 3 255 (2 032) miljoner kronor, i enlighet med marknadspraxis.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser				
Borgensförbindelser avseende dotterbolags räntederivat	–	–	24	–
Borgensförbindelser avseende dotterbolags krediter	–	–	27 873	25 840
Summa eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	–	–	27 897	25 840

NOT 31 KASSAFLÖDESANALYSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Poster ingående i likvida medel				
Kassa och bank	28	76	2	0
Summa	28	76	2	0

Förändringar av rörelsekapitalet har påverkat kassaflödet med 80 (212) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 3 485 (3 015) miljoner kronor. Erhållna utdelningar från börsnoterade aktier uppgick till 46 (176) miljoner kronor och erhållna räntor till 203 (33) miljoner kronor. Erlagda räntor uppgick till 648 (257) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att en stor del av kassaflödet i joint venture och intresseföretag under 2023 återinvesterats i dessa verksamheter.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –4 749 (–5 902) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om –5 904 (3 870) miljoner kronor samt avyttring av finansiella instrument om 2 122 (44) miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 902 (715) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 5 088 (3 202) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 86 (47) miljoner kronor till kassaflödet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 135 (2 666) miljoner kronor. Koncernen upptog 7 326 (7 631) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 9 206 (4 050) miljoner kronor. Nyemission av B-aktier har tillfört 4 166 (39) miljoner kronor. Under året betalades 1 111 (935) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna. Sammantaget har likvida medel förändrats med –48 (–8) miljoner kronor till 28 (76) miljoner kronor under 2023.

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022				2023				2023-12-31
	2021-12-31	Kassaflöde	Valutakursförändring	Omklassificering	2022-12-31	Kassaflöde	Valutakursförändring	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	2 985	–1 388	116	761	2 474	–90	–745	3 267	4 907
Långfristiga räntebärande skulder	23 367	4 989	2 223	–761	29 820	–1 790	673	–3 267	25 436
Summa	26 353	3 601	2 339	–	32 294	–1 880	–72	–	30 343

FINANSIERING OCH RATING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån, kreditfaciliteter och företagscertifikat. Sagax har en rating från Moody's Investors Service om Baa2 med "stable outlook". Den erhållna ratingen är en så kallad "investment grade" och bedöms vara av godo för Sagax då det innebär en ökad tillgång till den europeiska kapitalmarknaden.

Motparter i kreditfaciliteterna är svenska och utländska affärsbanker. Obligationerna har särskilda åtaganden om upprätthållandet av nettoskuld, räntetäckningsgrad och andel säkerställd skuld. Detta innebär att obligationsinnehavare har en rätt att påkalla inlösen eller återköp av obligationerna i fall åtaganden inte uppfylls i kombination med en nedsättning av kreditrating. Även banklån inkluderar olika typer av åtaganden och utgörs typiskt av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Sagax bedömning att obligationerna och faciliteterna har marknadsmässiga villkor. För mer information se sidorna 40-41.

FINANSPOLICY

Finanspolicyen fastställs av styrelsen och anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas i syfte att begränsa risker kopplade till Sagax finansiering samt att säkerställa att den långsiktiga kreditvärdigheten bibehålls. Den anger även hur rapportering avseende Sagax finansverksamhet ska ske till styrelsen. Finanspolicyen fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla Sagax dotterbolag omfattas av finanspolicyen. Sagax har följande riktlinjer för finansverksamheten.

- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till EBITDA om högst 8,0 gånger.

I diagrammen på sidan 116 redovisas hur utfallen de senaste 5 åren förhållit sig till bolagets riktlinjer.

REFINANSIERINGSRISK

Förutsättningarna på kapital- och kreditmarknaderna kan förändras, vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder utblir eller ej kan ske till skäliga villkor. Därutöver kan försvagad konjunktur, förändring i utbud eller efterfrågan på bolagets lokaler inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning samt nyckeltal, vilket kan leda till sänkt kreditbetyg och därmed försvåra möjligheten till refinansiering av befintliga skulder.

I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar Sagax efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering och att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid samt att använda flera olika finansieringskällor. Sammantaget bedöms detta arbetssätt begränsa bolagets refinansieringsrisk. På sidan 116 redovisas känslighetsanalys vid förändring av fastighetsvärden och effekt på Sagax belåningsgrad. Där redovisas även känslighetsanalys vid förändring av uthyrningsgrad och effekt på Sagax räntetäckningsgrad.

LIKVIDITETSRIK

Koncernen definierar likviditetsrisk som risken att inte ha tillgång till likviditet för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetal-

ningar. Brist på likviditet för att täcka förfallna betalningar kommer att ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och refinansieringsbehovet fördelas jämnt över de närmaste åren, se not 17 där förfalltidpunkter för koncernens finansiering framgår. Sagax rörelsekapital uppgick till -4 445 (2 750) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 11 393 (9 427) miljoner kronor inklusive länelöften motsvarande utestående företagscertifikat. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av kreditfaciliteterna.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras vilket i sin tur kan påverka ränteläget. Riksbankens och den europeiska centralbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Den 31 december 2023 uppgick andelen fasträntelån till 86 % (87 %) av Sagax räntebärande skulder. En höjning av marknadsräntorna bedöms därför få en begränsad effekt på Sagax räntekostnader på kort och medellång sikt. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 2,8 (3,2) år. Se även känslighetsanalysen på sidan 116.

MOTPARTSRISK I FINANSIERING

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

VALUTARISK

Sagax är exponerat mot valutarisker till följd av investeringar och skulder i euro. Sagax rapporteringsvaluta är svenska kronor och alla balansposter som är i euro är omräknade till svenska kronor. Valutakursförändringar kan ha en väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning och resultat i svenska kronor.

Valutarisken hanteras genom att förvärv av fastigheter i euro huvudsakligen finansieras genom upplåning i euro. Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta. Nettoexponeringen den 31 december 2023, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 11 838 (7 598) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen till 32 % (23 %) av eget kapital. I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. Se även känslighetsanalysen på sidan 116.

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2023

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-11 412	-5 706	-	5 706	11 412
Belåningsgrad, %	49	45	41	38	36

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2022

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-10 536	-5 268	-	5 268	10 536
Belåningsgrad, %	52	48	45	42	39

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2023

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	87	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,4	5,7	ET	ET

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2022

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	6,7	7,1	ET	ET

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2023¹⁾

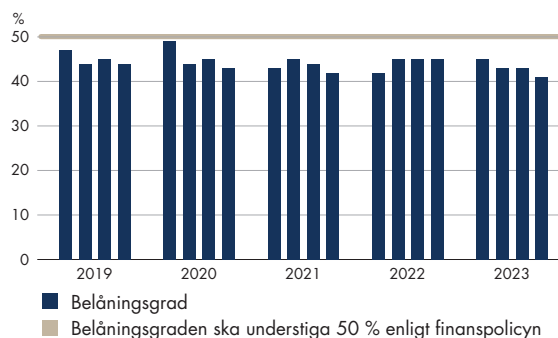
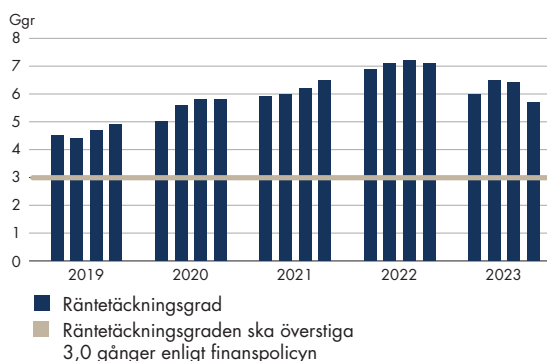
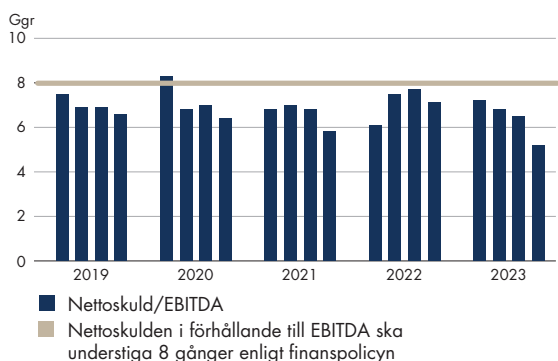
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+47/-47	+38/-38	+38/-38
Hysesintäkter	+/- 1 %	+46/-46	+37/-37	+37/-37
Fastighetskostnader	+/- 1 %	- 8/+8	-6/+6	-6/+6
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-9/+9	-7/+7	-7/+7
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-33/+33	-26/+26	-26/+26
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/- 10 %	+234/-234	+187/-187	+1 183/-1 183
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2024	+/- 10 %	+73/-73	+59/-59	+59/-59

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Valutaexponering

Belopp i miljoner euro	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	3 861	3 393
Övriga tillgångar	134	318
Summa tillgångar	3 995	3 711
Räntebärande skulder	2 580	2 703
Övriga skulder	348	326
Summa skulder	2 928	3 028
Nettoexponering	1 067	683

Belåningsgrad**Räntetäckningsgrad****Nettoskuld/EBITDA**

NOT 33 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

NOT 34 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande fria fond- och vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	888 813 250,90
Överkursfond	6 451 905 416,65
Årets resultat	2 683 622 685,20
Summa	10 024 341 352,75
Till aktieägarna utdelas 3,10 kronor per stamaktie av serie A och serie B	1 048 837 430,50
Till aktieägarna utdelas 2,00 kronor per stamaktie av serie D	252 522 658,00
Överföres till överkursfond	8 722 981 264,25
Överföres till balanserade vinstmedel	0
Summa	10 024 341 352,75

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

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

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

Styrelsen föreslår att årsstämman för räkenskapsåret 2023 beslutar om utdelning till aktieägarna om 3,10 kronor per stamaktie av serie A och serie B. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslås den 13 maj 2024. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen.

Styrelsen föreslår att årsstämman för räkenskapsåret 2023 beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per stamaktie av serie D med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per stamaktie av serie D. Som avstämningsdagar för utdelningen på stamaktier av serie D föreslår styrelsen fredagen den 28 juni 2024, måndagen den 30 september 2024, måndagen den 30 december 2024 och måndagen den 31 mars 2025. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 14 på dagordningen för årsstämman ska

ge rätt till utdelning i enlighet med ovan från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande stamaktier av serie D om maximalt 93 319 196,00 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2024 motsvarar 33,5 procent av koncernens förvaltningsresultat för 2023 och 37,3 procent av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2023. Om bemyndigandet att emittera stamaktier utnyttjas maximalt som föreslås årsstämman 2024 kommer den föreslagna utdelningen i stället att högst motsvara högst 35,9 procent av koncernens förvaltningsresultat för 2023 och högst 40,0 procent av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2023. Styrelsen finner att full täckning finns för Bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna och det föreslagna bemyndigandet avseende beslut om återköp av aktier är försvarliga med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

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

Föreslagen utdelning utgör 11,8 procent av moderbolagets egna kapital och 3,6 procent av koncernens egna kapital per 31 december 2023. Om bemyndigandet att emittera stamaktier av serie D utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen i stället att utgöra högst

NOT **34** FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, FORTS.

12,7 procent av moderbolagets egna kapital och högst 3,8 procent av koncernens egna kapital per 31 december 2023. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och utveckling. Mot denna bakgrund anser styrelsen att Bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna utdelningen samt det föreslagna bemyndigandet avseende återköp av egna aktier. Utdelningen eller utnyttjande av bemyndigandet att återköpa egna aktier kommer heller inte att negativt påverka Bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärs-
mässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Den föreslagna utdelningen och eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer inte att påverka Bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse

för Bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen eller det föreslagna bemyndigandet att återköpa egna aktier inte framstår som försvarliga.

Vidare beaktar styrelsen att det åligger styrelsen att, i samband med eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier, upprätta ett nytt motiverat yttrande enligt 19 kap 22 och 29 §§ i aktiebolagslagen avseende om det då aktuella förvärvet av egna aktier, med hänsyn till då rådande förhållanden, är försvarligt med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Stockholm i april 2024
AB Sagax (publ)
Styrelsen

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 15 april 2024

Staffan Salén
Styrelsens ordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot och
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2024

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Sagax (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-119 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2023 till 57 061 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2023 har 99% av fastighetsbeståndet värderats av externa värderare och 1% genom internt upprättade värderingar. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om redovisningsprinciper och avsnitt om kritiska bedömningar i not 1 "Redovisningsprinciper" samt not 13 "Förvaltningsfastigheter".

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets kompetens samt utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat använd modell för fastighetsvärdering. Vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk, storlek och slumpmässighet. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–7 och på sidorna 124–178. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förstäelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
 - inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.
- Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.
- Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Sagax (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för AB Sagax (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Sagax (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till AB Sagax revisorer av bolagsstämman den 9 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 8 maj 2008.

Stockholm den 15 april 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Under 2023 har 5 991 miljoner kronor investerats i fastigheter, varav 5 088 miljoner kronor avsåg förvärv och 902 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Fastigheter till ett bokfört värde om 77 miljoner kronor har avyttrats under samma period. Nettoinvesteringarna uppgick till 5 913 miljoner kronor.

VIKTIG INFORMATION

Sagax fastighetsförteckning har sammanställts och baserats på intern data samt information från externa källor. Målsättningen är att redovisa korrekt information men Sagax kan inte garantera att innehållet är fullständigt och korrekt. Därmed bör informationen betrakas som indikativ.

FASTIGHETSFÖRÄRV

Sagax har under 2023 förvärvat 142 (119) fastigheter för totalt 5 088 (3 202) miljoner kronor, se tabellen nedan. I Finland, Frankrike, Benelux, Spanien och Tyskland förvärvades fastigheter för totalt 4 902 miljoner kronor, motsvarande 96 % av koncernens fastighetsförvärv under året, varav en fastighetsportfölj om 65 fastigheter omfattande 109 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 1 840 000 kvadratmeter mark förvärvades i Frankrike under fjärde kvartalet för totalt 1 238 miljoner kronor. 4 % av koncernens fastighetsförvärv under året avser Sverige.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2023 avyttrades 9 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 13 300 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 86 miljoner kronor.

Fastighetsförvärv januari-december 2023

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Marknad	Uthyrningsbar area, kvm
Solkraften 13*	Stockholm	Sverige	Stockholm	1 330
Totalt kvartal 1				1 330
Tunaberg 4	Botkyrka	Sverige	Stockholm	1 320
Täckeråker 2:227	Haninge	Sverige	Stockholm	2 810
Veddesta 2:37	Järfälla	Sverige	Stockholm	2 895
Måttbandet 8	Täby	Sverige	Stockholm	1 938
Räknestickan 2	Täby	Sverige	Stockholm	650
Malminkaari 12	Helsingfors	Finland	Helsingfors	19 109
Teerikukonkuja 5	Helsingfors	Finland	Helsingfors	4 224
Turvekuja 1	Helsingfors	Finland	Helsingfors	7 431
Turvekuja 7	Helsingfors	Finland	Helsingfors	1 406
Turvekuja 8	Helsingfors	Finland	Helsingfors	3 822
Graniittitie 7	Uleåborg	Finland	Uleåborg	1 622
Louhimontie 5	Uleåborg	Finland	Uleåborg	2 988
Oritkarintie 1 B	Uleåborg	Finland	Uleåborg	1 395
Ulappatie 6	Uleåborg	Finland	Uleåborg	2 910
Hakkilankaari 4	Vanda	Finland	Helsingfors	3 261
Vahdontie 30	Åbo	Finland	Åbo	7 096
9 Rue Louis Armand	Eaubonne	Frankrike	Paris	1 808
20 Route d'Irigny	Lyon	Frankrike	Lyon	2 754
Van Den Broekeweg 15	Almelo	Benelux	Almelo	4 321
Pisanostraat 59	Eindhoven	Benelux	Eindhoven	1 511
Reactorweg 160	Utrecht	Benelux	Utrecht	3 860
Symon Spiersweg 4	Zaandam	Benelux	Amsterdam	2 326
Diaz del Castillo 3,5,7	Coslada	Spanien	Madrid	2 348
Calle Bell 7	Getafe	Spanien	Madrid	2 392
Totalt kvartal 2				86 196

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförvärv januari-december 2023

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Marknad	Uthyrningsbar area, kvm
5 Boulevard Monge	Mezzieu	Frankrike	Lyon	5 250
Rue de Tourcoing, Quai de Gand, Rue Turgot	Roubaix	Frankrike	Lille	3 406
9 Rue de l'Escouvrier	Sarcelles	Frankrike	Paris	6 196
16/18 Avenue de la Baltique	Villebon-sur-Yvette	Frankrike	Paris	2 568
Nachtegaalstraat 6	Aalst	Benelux	Aalst	7 483
Parelweg 5-5a	Alkmaar	Benelux	Amsterdam	4 411
Ruimtevaart 30	Amersfoort	Benelux	Utrecht	5 026
Radarweg 8	Amsterdam	Benelux	Amsterdam	3 186
Nijbracht 90	Emmen	Benelux	Emmen	1 976
Antwerpseweg 83	Geel	Benelux	Geel	2 138
Zeveriijnstraat 16-18	Hilversum	Benelux	Utrecht	5 362
Buitenvaart 2101-2102	Hoogeveen	Benelux	Hoogeveen	3 325
Kortrijksesteenweg 108	Kortrijk	Benelux	Gent	6 794
Brakelsesteenweg 398	Ninove	Benelux	Ninove	2 543
Bergensesteenweg 706b	Sint-Pieters-Leeuw	Benelux	Bryssel	1 412
Bergensesteenweg 707	Sint-Pieters-Leeuw	Benelux	Bryssel	3 560
Warmoezenierstraat 17-21	Westland	Benelux	Haag	2 200
Calle Sierra de Cazorla s/n	Almería	Spanien	Almería	3 377
Calle Antoni Gaudi 12	Barcelona	Spanien	Barcelona	9 562
Calle Amboto 1	Bilbao	Spanien	Bilbao	5 040
Calle Camí Borriol s/n	Castellón	Spanien	Castellón	4 128
Calle Caterina Albert s/n	Girona	Spanien	Gerona	3 321
Calle Santa Fe s/n	Granada	Spanien	Granada	3 489
Calle Can Cabanyes 50	Granollers	Spanien	Barcelona	6 659
Calle Felipe Mínguez Serrano 8	La Coruña	Spanien	La Coruña	3 437
Vial C Parcela 4	Lerida	Spanien	Lerida	4 631
Av Real de Pinto 91 A	Madrid	Spanien	Madrid	8 776
Av Real de Pinto 91 B	Madrid	Spanien	Madrid	1 985
Paseo Flores 48	Madrid	Spanien	Madrid	2 197
Calle Textil 3	Mallorca	Spanien	Palma	2 958
Calle 3 Parcela G10	Onzonilla	Spanien	León	3 021
Calle Peña Santa 75	Oviedo	Spanien	Oviedo	5 390
Calle Soto Aizoáin s/n	Pamplona	Spanien	Pamplona	6 014
Calle Pinar de Valsain 91	Salamanca	Spanien	Salamanca	2 070
Calle Gramil 4	Sevilla	Spanien	Sevilla	4 334
Calle Laguna Larga Seis 3	Sevilla	Spanien	Sevilla	6 401
Av Alqueria de Moret 25	Valencia	Spanien	Valencia	5 803
Calle Helio 21	Valladolid	Spanien	Valladolid	2 963
Calle Harria 10	Vitoria	Spanien	Vitoria	6 966
Calle M 72	Zaragoza	Spanien	Zaragoza	10 269
Van-Heukelum-Strasse 5	Bremerhaven	Tyskland	Bremerhaven	13 672
Totalt kvartal 3				193 299
Ansatie 5	Vanda	Finland	Helsingfors	14 132
Les Plantons la Grotte	Airvault	Frankrike	Airvault	1 664
41 Rue Lazare Carnot	Alençon	Frankrike	Alençon	928
22 Avenue Marcel Dassault	Biard	Frankrike	Poitiers	1 174
Lieu-Dit Varennes	Bon-Encontre	Frankrike	Bon-Encontre	1 683
Route Nationale 76	Bourges	Frankrike	Bourges	3 563
19 Rue Hervé Dannemont	Brix	Frankrike	Cherbourg	1 186
25 Rue de l'Avenir	Carpiquet	Frankrike	Caen	1 683
17 Rue Paul Sabatier	Chalon-sur-Saone	Frankrike	Chalon-sur-Saône	532
Route de Paris	Champagné	Frankrike	Le Mans	4 462
337 Chemin des Jonchères	Charnay-les-Macon	Frankrike	Charnay-lès-Mâcon	265
7 Avenue Louis Blériot	Chassieu	Frankrike	Lyon	2 401
Route de Nonnes	Châtellerault	Frankrike	Châtellerault	2 980
582 Route de Paris	Chauray	Frankrike	Niort	1 824
Zone d'Activité de Chemin de Beauchêne	Cissac-Médoc	Frankrike	Bordeaux	1 248
8 Rue de l'Artisanat	Cognac	Frankrike	Cognac	160
Zone D'activités Jean Monnet	Condat-sur-Vienne	Frankrike	Limoges	1 470
Lieu-Dit La Croisette	Dolus d'Oléron	Frankrike	Dolus-d'Oléron	718
La Rougeraie	Domloup	Frankrike	Rennes	2 395
Lieu-Dit	Dompierre-sur-Mer	Frankrike	La Rochelle	4 316
19 Rue Leblond	Dourges	Frankrike	Lille	2 135
3 Allée au Poirier	Ecouflant	Frankrike	Angers	2 181

Fastighetsförvärv januari-december 2023

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Marknad	Uthyrningsbar area, kvm
Route de Brières-les-Scellés	Etampes	Frankrike	Paris	2 529
15 Rue Michel Dugast	Fontenay-le-Comte	Frankrike	Fontenay-le-Comte	1 218
Zone Industrielle de la Garderie	Guidel	Frankrike	Guidel	535
2 Route Des Chênes	Labarthe-Inard	Frankrike	Saint-Gaudens	832
572 Chemin des Agries	Labarthe-sur-Lèze	Frankrike	Toulouse	1 613
2 Rue René Descartes	La-Chaussée-Saint-Victor	Frankrike	La-Chaussée-Saint-Victor	840
Parc d'activité de Lahonce, Rue Errecart	Lahonce	Frankrike	Bayonne	1 450
21 Boulevard Joseph Cugnot	La-Roche-sur-Yon	Frankrike	La-Roche-sur-Yon	1 645
11 Rue du 19 Mars 1962	Le Coudray	Frankrike	Chartres	1 539
Le Poinconnet	Le Poinconnet	Frankrike	Châteaoux	1 631
14 Rue Louis Lagrange	Les Sables-d'Olonne	Frankrike	Les Sables-d'Olonne	920
Route de Meulan	Limay	Frankrike	Paris	545
Zone d'Activités de Poulvern	Locoal-Mendon	Frankrike	Locoal-Mendon	1 245
Les Parpareux	Loudeac	Frankrike	Loudéac	1 259
9 Avenue du Beaumontoir	Louvres	Frankrike	Paris	4 199
200 Avenue Marcel Dassault	Merignac	Frankrike	Bordeaux	3 888
2 Rue de la Plaine	Mettray Colas	Frankrike	Tours	2 239
1005 Avenue de Cos	Montauban	Frankrike	Montauban	1 480
Rue du Bois Clair	Montceau-les-Mines	Frankrike	Montceau-les-Mines	1 086
121 Rue Paul Fort	Monthéry	Frankrike	Paris	3 510
3 Rue du Docteur Schweitzer	Morangis	Frankrike	Paris	1 949
Rue des Métiers	Onet-le-Château	Frankrike	Onet-le-Château	1 670
Rue Tanguy Prigent	Pau	Frankrike	Pau	1 948
Rue Bernard Perrot	Ploërmel	Frankrike	Ploërmel	951
Rue des Mottes	Plouflagran	Frankrike	Plouflagran	2 948
1 Rue du Général Leclerc	Plougastel-Daoulas	Frankrike	Brest	962
4 Rue Rontgen	Quimper	Frankrike	Quimper	1 227
6 rue Barthelemy Thimonnier	Rambouillet	Frankrike	Paris	262
Impasse Denis Papin	Rognac	Frankrike	Marseille	958
Lieu-dit Le Four à Chaux	Roulet-Saint-Estèphe	Frankrike	Angoulême	1 787
51 Rue de Montanceix	Saint-Astier	Frankrike	Saint-Astier	1 913
461 Allée de Lagacé	Saint-Avit	Frankrike	Mont-de-Marsan	1 473
32 Avenue Amilcar Cabral	Saint-Denis	Frankrike	Paris	1 806
202 Route de Paris	Saint-Denis-de-Pile	Frankrike	Bordeaux	890
325 Chemin du Moulin Neuf	Saint-Denis-lès-Bourg	Frankrike	Bourg-en-Bresse	1 970
878 Rue de Vauce	Saint-Doulchard	Frankrike	Bourges	530
4 Rue Frédéric Bait	Saint-Étienne	Frankrike	Saint-Étienne	2 083
Rue Jules Vallès	Saint-Lô	Frankrike	Saint-Lô	1 679
9 Rue Alfred Kastler	Saint-Nazaire	Frankrike	Nantes	696
457 Rue Bernard Palissy	Saint-Paul-lès-Dax	Frankrike	Saint-Paul-lès-Dax	776
108 Rue Kléber	Tarbes	Frankrike	Tarbes	1 132
101 Rue de Fenouillet	Toulouse	Frankrike	Toulouse	2 807
Rue D'Epreville	Val-de-Reuil	Frankrike	Rouen	1 817
16 Rue Dutenos le Verger	Vannes	Frankrike	Vannes	1 902
Avenue de Foix	Varilhes	Frankrike	Varilhes	1 609
Zone Industrielle De Fagia	Vic-Fezensac	Frankrike	Vic-Fezensac	1 688
Katwilgweg 4	Antwerpen	Benelux	Antwerpen	4 359
Ringlaan 2	Brecht	Benelux	Brecht	1 322
Calle San Erasmo 20-26	Madrid	Spanien	Madrid	8 862
Calle Lagunda Del Marquesade 37-41	Madrid	Spanien	Madrid	4 988
Calle Resina 34	Madrid	Spanien	Madrid	5 365
Calle San Dalmacio 49-59	Madrid	Spanien	Madrid	8 076
Calle San Erasmo 42	Madrid	Spanien	Madrid	728
Calle San Norberto 42-44	Madrid	Spanien	Madrid	7 340
Totalt kvartal 4				167 772

Totalt förvärvat uthyrningsbar area

448 597

Fastighetsförsäljningar januari-december 2023¹⁾

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Marknad	Uthyrningsbar area, kvm
Rue Léon Hennebique	Bergerac	Frankrike	Bergerac	650
10 Rue des Serruriers	Metz	Frankrike	Metz	1 544
6 Rue Président Delame Lelièvre	Saint-Saulves	Frankrike	Lille	600
Totalt kvartal 1				2 794
Totalt kvartal 2				–
Kaaritie 7	Pieksämäki	Finland	Pieksämäki	534
Chauvumont, Ludres	Ludres	Frankrike	Nancy	–
Am Dahlbusch 23	Gelsenkirchen	Tyskland	Gelsenkirchen	4 979
Totalt kvartal 3				5 513
Mestarinkatu 5	Kuopio	Finland	Kuopio	2 642
Aniankatu 9	Lahtis	Finland	Lahtis	2 027
Le Bas Montjoie - RN 20	Monthéry	Frankrike	Paris	334
Totalt kvartal 4				5 003
Totalt avyttrad uthyrningsbar area				13 310

Sverige

Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Kumla Hage 2	Kumla Gårdsväg 22	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	4 300	500	–	4 800	10 231
Kumla Hage 6	Segersbyvägen 3	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	1 000	400	–	1 400	4 571
Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	1 050	900	–	1 950	4 246
Kumla Hage 8	Segersbyvägen 5 A	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	911	–	–	911	3 591
Tumba 7:234	Gustav De Laval's väg 12-14	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	16 531	540	–	17 071	12 165
Tunaberg 4	Tunabergsvägen 1	Botkyrka	Stockholm	Handel	1 320	–	–	1 320	8 388
Tuna Ång 3	Tuna Gårdsväg 4	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	7 650	1 896	–	9 546	21 182
Jordbromalm 3:1	Däntorpsvägen 4-30	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	92 150	1 830	–	93 980	183 321
Jordbromalm 4:3	Lillsjövägen 7	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	47 329	4 106	–	51 435	100 456
Jordbromalm 6:10*	Rörvägen 7	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	4 690	1 328	–	6 018	17 000
Jordbromalm 6:13	Lagervägen 7	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	13 300	2 800	–	16 100	40 126
Jordbromalm 6:82	Rörvägen 9	Haninge	Stockholm	Obebyggd tomt	–	–	–	–	11 521
Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	8 020	800	–	8 820	15 428
Täckeråker 2:227	Nynäsvägen 3A	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	2 810	–	–	2 810	6 775
Ackumulatorn 1	Regulatorvägen 21	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	5 103	4 174	–	9 277	14 313
Cirkelsågen 1	Speditionsvägen 18	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	8 609	–	–	8 609	16 751
Heden 1	Mälårvägen 15	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	3 410	650	–	4 060	7 692
Heden 4	Lövbacksvägen 4-6	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	4 658	–	–	4 658	7 459
Klingan 3	Svarvarvägen 14 B	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	1 600	230	–	1 830	3 182
Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	5 191	206	–	5 397	22 422
Skiftnyckeln 2	Svarvarvägen 8 B	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	1 130	225	–	1 355	3 038
Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	3 284	1 094	–	4 378	4 906
Telegrafan 1	Kommunalvägen 27 B	Huddinge	Stockholm	Kontor	616	910	–	1 526	2 548
Jakobsberg 18:19	Värmevägen 5	Järfälla	Stockholm	Obebyggd tomt	–	–	–	–	12 577
Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	2 000	650	–	2 650	17 432
Sollentuna Härads- allmänning 1:34	Katrinedalsvägen 27-29	Järfälla	Stockholm	Obebyggd tomt	–	–	–	–	16 157
Veddesta 1:12	Saldovägen 11	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	2 000	452	–	2 452	4 075
Veddesta 1:27	Saldovägen 22	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	2 490	192	–	2 682	4 078
Veddesta 2:20	Kontovägen 1-5	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	10 246	2 129	100	12 475	37 238
Veddesta 2:37	Datavägen 7	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	2 295	550	50	2 895	8 387
Veddesta 2:42	Girovägen 3	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	3 942	440	–	4 382	5 385
Skarpnäs 12:9	Svarvarvägen 8	Nacka	Stockholm	Lager/Industri	2 360	200	–	2 560	5 656
Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	Stockholm	Bilhandel	3 621	–	–	3 621	6 628
Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	Stockholm	Lager/Industri	1 300	870	–	2 170	4 045
Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	Stockholm	Lager/Industri	6 345	855	–	7 200	17 113
Trosta 1:27	Trosta 187	Sigtuna	Stockholm	Lager/Industri	3 810	–	–	3 810	13 796
Elektrikern 2	Djupdalsvägen 27	Sollentuna	Stockholm	Lager/Industri	2 150	507	–	2 657	4 000
Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13-15	Sollentuna	Stockholm	Lager/Industri	8 640	540	–	9 180	19 918
Reglaget 2	Bergkällavägen 20	Sollentuna	Stockholm	Lager/Industri	1 335	1 760	–	3 095	6 692
Reglaget 3	Bergkällavägen 22	Sollentuna	Stockholm	Lager/Industri	1 547	–	–	1 547	4 438
Resan 1	Konsumentvägen 2	Sollentuna	Stockholm	Lager/Industri	1 210	–	–	1 210	11 485
Romben 2	Staffans väg 2	Sollentuna	Stockholm	Kontor	6 930	5 910	–	12 840	18 120
Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	Stockholm	Lager/Industri	12 142	5 525	–	17 667	42 439
Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	Stockholm	Lager/Industri	10 907	5 045	–	15 952	14 988
Domnarvet 16*	Fagerstagatan 7	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 697	1 705	–	4 402	3 626
Domnarvet 17*	Fagerstagatan 5	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	6 019	635	–	6 654	5 537
Domnarvet 34*	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 460	560	–	2 020	5 609
Domnarvet 40*	Gunnebogatan 34	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 048	532	–	2 580	1 776
Elektra 11	Västberga Allé 38-40, 50	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	11 424	1 611	–	13 035	19 728
Fabrikören 9*	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	3 111	955	–	4 066	5 195
Finspång 4*	Finspångsgatan 55	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 315	470	–	2 785	2 816
Finspång 6*	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	6 989	1 380	–	8 369	9 628

*) Innehas med tomträtt

Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Flyghallen 1*	Flygfältsgatan 15	Stockholm	Stockholm	Kontor	741	2 323	–	3 064	3 210
Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 5-13	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	14 783	4 573	–	19 356	25 225
Grossisten 1*	Grossistvägen 7	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 460	454	–	1 914	3 330
Hangaren 1*	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	6 842	4 037	–	10 879	10 762
Hangaren 3*	Postflygsgatan 2-12	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 465	1 150	–	3 615	4 212
Horndal 1*	Fagerstagatan 29	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	7 055	1 270	–	8 325	9 088
Hällsättra 2*	Stensättravägen 3	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	8 223	2 716	–	10 939	9 553
Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	392	60	–	452	955
Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12-14	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	6 961	4 657	–	11 618	17 000
Induktorn 35*	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	3 610	–	–	3 610	5 145
Kolsva 1*	Fagerstagatan 26	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	4 800	365	–	5 165	8 750
Konsumenten 1*	Konsumentvägen 4, 8	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	6 115	1 788	–	7 903	16 245
Landningsbanan 21*	Flygfältsgatan 2C	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	350	300	–	650	428
Leverantören 1	Varuvägen 32	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 900	400	–	2 300	3 791
Miklaholt 2*	Haukadalsgatan 10	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	876	1 046	–	1 922	3 058
Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 880	2 711	–	5 591	7 180
Murmästare- Ämbetet 1*	Murmästarvägen 21-45	Stockholm	Stockholm	Bilhandel	11 353	682	–	12 035	22 659
Murmästare- Ämbetet 2*	Murmästarvägen 17-19	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	7 345	640	–	7 985	13 067
Murmästare- Ämbetet 3*	Murmästarvägen 1	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	9 939	1 410	–	11 349	13 634
Mörtö 6*	Fryksdalsbacken 20	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 506	1 090	–	2 596	3 185
Panncentralen 1*	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	10 711	2 314	–	13 025	12 251
Råfilmen 1*	Harpesundsvägen 181	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 167	200	–	1 367	2 765
Sillö 3*	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	5 853	1 146	–	6 999	11 878
Skultuna 3*	Finspångsgatan 44	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	8 908	2 926	–	11 834	18 200
Solkraften 12*	Solkraftsvägen 33	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	665	650	–	1 315	703
Solkraften 13*	Solkraftsvägen 35	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	495	835	–	1 330	703
Stensättra 16*	Stensättravägen 2-4	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	9 740	1 740	–	11 480	19 052
Säteritaket 1*	Maltesholmsvägen 88	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	938	1 532	–	2 470	4 633
Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 675	–	–	2 675	4 541
Varubilen 1*	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	7 917	1 835	–	9 752	14 212
Vitå 1	Torshamnsgatan 10	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	9 859	–	–	9 859	11 858
Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	5 750	3 296	–	9 046	11 508
Måttbandet 8	Måttbandsvägen 5	Täby	Stockholm	Lager/Industri	1 938	–	–	1 938	6 079
Räknestickan 2	Tillverkarvägen 4	Täby	Stockholm	Bilhandel	650	–	–	650	2 188
Stolen 1	Gribbylundsvägen 2	Täby	Stockholm	Lager/Industri	1 534	1 317	–	2 851	6 800
Njurstå 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	Stockholm	Lager/Industri	6 850	750	–	7 600	14 752
Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	Uppsala	Lager/Industri	13 903	1 260	–	15 163	143 111
Runö 7:73	N/A	Österåker	Stockholm	Handel	1 035	–	–	1 035	7 594
Runö 7:74	Sågvägen 26	Österåker	Stockholm	Handel	1 987	–	–	1 987	5 914
Totalt Stockholm					548 166	107 535	150	655 851	1 329 093

*) Innehas med tomträtt

Övriga Sverige

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Mörten 17	Bruksgatan 7 C	Eslöv	Eslöv	Lager/Industri	7 640	–	–	7 640	17 439
Geväret 1	N/A	Falköping	Falköping	Obebyggd tomt	–	–	–	–	9 486
Värjan 2	Mossvägen 16	Falköping	Falköping	Lager/Industri	6 115	–	–	6 115	12 202
Arendal 1:10	Synnerödsvägen 7	Göteborg	Göteborg	Lager/Industri	3 381	1 115	–	4 496	10 456
Högsbo 34:18*	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	Göteborg	Lager/Industri	2 914	2 420	–	5 334	11 731
Bronsen 1	Koppargatan 20	Helsingborg	Helsingborg	Lager/Industri	5 789	–	–	5 789	15 019
Bronsen 4	Koppargatan 14	Helsingborg	Helsingborg	Övrigt	–	–	426	426	1 778
Bronsen 5	Koppargatan 16	Helsingborg	Helsingborg	Övrigt	–	–	354	354	1 430
Bronsen 6	Koppargatan 18	Helsingborg	Helsingborg	Övrigt	–	–	426	426	1 412
Bronsen 7	N/A	Helsingborg	Helsingborg	Övrigt	–	–	1 431	1 431	5 101
Plankan 2	Brännerigatan 2	Höganäs	Höganäs	Lager/Industri	7 187	–	–	7 187	15 571
Kristianstad 3:35	Björkhemsvägen 12	Kristianstad	Kristianstad	Lager/Industri	8 737	–	–	8 737	34 000
Grepén 9	Skogvaktarevägen 11	Lidköping	Lidköping	Lager/Industri	1 200	–	–	1 200	6 302
Grepén 12	Skogvaktarevägen 15	Lidköping	Lidköping	Obebyggd tomt	–	–	–	–	5 470
Grepén 14	Skogvaktarevägen 17	Lidköping	Lidköping	Lager/Industri	5 754	–	–	5 754	8 184
Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	Lund	Lager/Industri	12 924	7 506	3 359	23 789	39 809
Stockholmsledet 12	Emdalavägen 3	Lund	Lund	Lager/Industri	5 438	380	–	5 818	20 538
Bredablick 4*	Sallerupsvägen 34	Malmö	Malmö	Lager/Industri	17 795	–	–	17 795	26 547
Båtyxan 5*	Järnyxegatan 15-17	Malmö	Malmö	Lager/Industri	4 662	775	–	5 437	9 779
Båtyxan 6*	Stenyxegatan 1	Malmö	Malmö	Lager/Industri	10 928	3 463	–	14 391	19 052
Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	Malmö	Lager/Industri	1 080	1 758	–	2 838	11 212
Anden 1	Långgatan 80	Mellerud	Mellerud	Obebyggd tomt	–	–	–	–	2 540
Lommen 6	Långgatan 76	Mellerud	Mellerud	Lager/Industri	7 265	–	–	7 265	12 399
Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	Norrköping	Lager/Industri	40 730	–	–	40 730	65 332
Pollaren 2	Färjegatan 20	Norrköping	Norrköping	Lager/Industri	7 700	–	–	7 700	24 994
Kamaxeln 6*	Batterivägen 11	Skövde	Skövde	Lager/Industri	1 267	1 013	–	2 280	6 601
Borggård 1:344	Industrivägen 4	Staffanstorp	Malmö	Lager/Industri	8 976	324	–	9 300	70 420
Trävaran 1	Tommarpsvägen 116	Trelleborg	Trelleborg	Lager/Industri	11 199	–	–	11 199	33 916
Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	Trollhättan	Lager/Industri	1 161	1 481	–	2 642	7 164
Gräsanden 7	Skaragatan 11-13	Vara	Vara	Lager/Industri	6 946	1 801	–	8 747	17 633
Nedervara 3:4	Gamla Tegelbruket	Vara	Vara	Lager/Industri	10 220	–	–	10 220	24 818
Bockaberget 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	Vetlanda	Lager/Industri	16 720	2 807	–	19 527	74 485
Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	Vetlanda	Lager/Industri	11 430	1 570	–	13 000	57 987
Snäppan 5	Drottning Kristinas väg 6	Åmål	Åmål	Lager/Industri	4 190	–	–	4 190	14 766
Totalt Övriga Sverige					229 348	26 413	5 996	261 757	695 574

Totalt Sverige

777 514 133 948 6 146 917 608 2 024 667

*) Innehas med tomträtt

Finland

Helsingfors

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Karaportti 8 (49-54-185-1)	Karaportti 8	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	10 561	5 552	–	16 113	49 814
Kiilaniityntie 1 (49-82-3-5)	Kiilaniityntie 1	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	2 483	747	–	3 230	12 765
Koskelontie 27 A (49-82-2-7)	Koskelontie 27	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	4 053	1 189	–	5 242	11 336
Luomannotko 5 (49-22-6-5)	Luomannotko 5	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	1 497	163	–	1 660	5 000
Mänkimiehentie 4 (49-43-14-6)	Mänkimiehentie 4	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	16 623	2 122	–	18 745	28 515
Nimismiehenpelto 4 A (49-47-2-6)	Nimismiehenpelto 4 A	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	1 150	–	–	1 150	4 305
Nimismiehenpelto 4 B (49-47-2-7)	Nimismiehenpelto 4 B	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	2 430	380	–	2 810	5 804
Nimismiehenpelto 6 (49-47-2-5)	Nimismiehenpelto 6	Esbo	Helsingfors	Handel	1 713	267	6 840	8 820	18 466
Olarinluoma 8 (49-22-3-4)	Olarinluoma 8	Esbo	Helsingfors	Bilhandel	5 984	–	–	5 984	10 681
Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)	Tillinmäentie 1	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	9 275	3 374	–	12 649	21 103
Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1)*	Hernepellontie 11	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	560	440	–	1 000	1 797
Hyttitie 8 (91-38-172-4)	Hyttitie 8	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	2 323	471	–	2 794	4 718
Linnanpajantie 26 (91-47-262-5-L1)*	Linnanpajantie 26	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	1 897	275	–	2 172	4 387
Lyhtytie 7 (91-40-153-22)*	Lyhtytie 7	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	576	264	–	840	1 428
Malmiinkaari 12 (91-38-94-29)	Malmiinkaari 12	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	19 109	–	–	19 109	25 697
Muonamiehentie 12 (91-46-130-26)*	Muonamiehentie 12	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	2 295	–	–	2 295	3 029
Muonamiehentie 14 (91-46-130-27)*	Muonamiehentie 14	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	1 000	400	–	1 400	1 867
Puusepäkatu 2 (91-43-59-5)*	Puusepäkatu 2	Helsingfors	Helsingfors	Bilhandel	7 460	400	–	7 860	5 433
Ristipellontie 16 (91-32-39-3)	Ristipellontie 16	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	2 199	2 146	–	4 345	8 021
Ristipellontie 17 (91-32-36-6)	Ristipellontie 17	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	2 128	565	–	2 693	2 922
Ruosilantie 1 (91-32-41-3)	Ruosilantie 1	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	5 342	1 941	–	7 283	8 264
Ruosilantie 14 (91-32-42-12)	Ruosilantie 14	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	14 177	5 111	–	19 288	29 700
Ruosilantie 16 (91-32-42-19)	Ruosilantie 16	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	27 289	10 603	–	37 892	36 283
Ruosilantie 18 (91-32-42-18)	Ruosilantie 18	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	5 486	2 319	–	7 805	16 528
Teerikunkkuja 5 (91-38-93-19)*	Teerikunkkuja 5	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	4 224	–	–	4 224	8 777
Turvekuja 1 (91-38-94-30)	Turvekuja 1	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	7 431	–	–	7 431	9 425
Turvekuja 7 (91-38-94-17)*	Turvekuja 7	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	1 406	–	–	1 406	2 728
Turvekuja 8 (91-38-94-25)*	Turvekuja 8	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	3 822	–	–	3 822	4 809
Valokaari 8 (91-40-149-9)	Valokaari 8	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	9 437	2 107	–	11 544	22 103
Sementtikuja 3 (245-9-336-54)	Sementtikuja 3	Kervo	Helsingfors	Lager/Industri	1 183	–	–	1 183	7 980
Högberginhaara 9 (858-411-5-212)	Högberginhaara 9	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	4 275	810	–	5 085	12 105
Pakkasraitti 14 (858-411-1-149)	Pakkasraitti 14	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	4 447	702	–	5 149	13 341
Pakkasraitti 4 A (858-411-1-172)	Pakkasraitti 4 A	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	1 286	–	–	1 286	9 025
Pakkasraitti 4 B (858-411-1-150)	Pakkasraitti 4 B	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	1 631	504	–	2 135	7 162
Palkkitie 3 (858-401-3-354)	Palkkitie 3	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	12 313	1 450	–	13 763	82 260
Palkkitie 3 (858-401-3-355)	Palkkitie 3	Tusby	Helsingfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	4 364
Ansatie 3 (92-40-500-2)	Ansatie 3	Vanda	Helsingfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	221
Ansatie 3 (92-40-500-7)	Ansatie 3	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	9 421	2 427	–	11 848	29 276
Ansatie 4 (92-40-502-2)	Ansatie 4	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	20 775	2 254	–	23 029	45 976
Ansatie 5 (92-40-500-9)	Ansatie 5	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	11 383	2 749	–	14 132	38 536
Hakkilankaari 4 (92-66-201-2)	Hakkilankaari 4	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 261	–	–	3 261	31 913
Hakamäenkuja 4-6 (92-68-106-5)	Hakamäenkuja 4-6	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	2 325	391	–	2 716	3 918
Hakamäenkuja 8 (92-68-106-3)	Hakamäenkuja 8	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	552	549	590	1 691	1 966
Hakamäenkuja 10 (92-68-106-4)	Hakamäenkuja 10	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	796	300	–	1 096	1 966
Juhanilantie 1 (92-41-102-8)	Juhanilantie 1	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	1 600	610	–	2 210	5 705
Juhanilantie 3 (92-41-102-3)	Juhanilantie 3	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	1 100	800	–	1 900	5 024
Juhanilantie 4 (92-41-103-5)	Juhanilantie 4	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	5 381	790	–	6 171	13 125
Juurakkotie 3 (92-68-13-11)	Juurakkotie 3	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	4 762	1 812	–	6 574	18 511
Juurakkotie 5 (92-68-13-10)	Juurakkotie 5	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	5 118	2 660	–	7 778	21 744
Kiitoradantie 14 (92-52-253-1)	Kiitoradantie 14	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 448	894	–	4 341	8 167
Klinkkerikaari 2 (92-26-114-13)	Klinkkerikaari 2	Vanda	Helsingfors	Bilhandel	6 286	–	–	6 286	17 321
Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	1 637	1 122	–	2 759	4 926
Koivuvaarankuja 2 (92-12-202-1)	Koivuvaarankuja 2	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	19 413	10 112	–	29 525	52 875

*) Innehas med tomträtt

Helsingfors

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Kärkikuja 2 (92-41-109-7)	Kärkikuja 2	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 572	1 136	–	4 708	24 031
Lumijälki 2 (092-040-0504-0001)	Lumijälki 2	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	8 788	1 339	–	10 127	23 563
Martinkyläntie 9 A (92-17-113-4)	Martinkyläntie 9 A	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	41 412	11 394	–	52 806	88 900
Niittytie 13 (92-68-11-9)	Niittytie 13	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	2 355	1 327	–	3 682	6 293
Niittyvillankuja 2 (92-68-10-23)	Niittyvillankuja 2	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	5 209	872	–	6 081	13 546
Nuolitie 20 (92-41-266-1)	Nuolitie 20	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	7 641	642	–	8 283	25 417
Pavintie 3 (92-96-101-4)	Pavintie 3-5	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	16 627	2 307	–	18 934	37 554
Pavintie 7 (92-96-101-7)	Pavintie 7	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	5 590	–	–	5 590	11 000
Porraskuja 1 (92-41-102-4)	Porraskuja 1	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	560	290	–	850	2 218
Porraskuja 3 (92-41-102-5)	Porraskuja 3	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	800	280	–	1 080	2 703
Porttisuontie 9 (92-64-0004-0003)	Porttisuontie 9	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 860	610	–	4 470	8 724
Sanomatie 3 (92-17-113-3)	Sanomatie 3	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	2 854	474	–	3 328	5 416
Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	990	805	–	1 795	2 710
Sähkötie 8 (92-50-1-13)	Sähkötie 8	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	6 250	730	–	6 980	13 439
Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	2 963	1 075	–	4 038	4 543
Tiilitie 11 (92-26-118-15)	Tiilitie 11	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	4 029	329	–	4 358	8 735
Tiilitie 9 (92-26-118-16)	Tiilitie 9	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	4 469	588	–	5 057	11 481
Tikkurilantie 146 (92-41-252-3)	Tikkurilantie 146	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	8 090	2 663	–	10 753	19 361
Tikkurilantie 5 (92-66-22-1)	Tikkurilantie 5	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	57 367	4 930	–	62 297	89 051
Trukkikuja 1 (92-75-200-3)	Trukkikuja 1	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 360	2 184	–	5 544	22 045
Tulkintie 29 (92-40-503-2)	Tulkintie 29	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	14 023	3 971	–	17 994	63 392
Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-8)	Vantaanlaaksontie 6	Vanda	Helsingfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	10 239
Vantaanlaaksontie 6 A (92-16-114-9)	Vantaanlaaksontie 6 A	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	6 140	2 488	–	8 628	22 312
Vantaanlaaksontie 6 C (92-16-114-11)	Vantaanlaaksontie 6 C	Vanda	Helsingfors	Bilhandel	3 905	1 275	–	5 180	17 477
Virkatie 7 (92-52-105-1)	Virkatie 7	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	10 800	100	–	10 900	33 224
Virkatie 8 A (92-52-101-24)	Virkatie 8 A	Vanda	Helsingfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	19 999
Virkatie 8 A (92-52-101-25)	Virkatie 8 A	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	10 015	60	–	10 075	16 595
Virkatie 8 B (92-52-101-21)	Virkatie 8 B	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 951	1 285	–	5 236	17 044
Virkatie 10 (92-52-101-5)	Virkatie 10	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	1 552	1 441	–	2 993	5 472
Väinö Tannerin tie 1 A (92-51-200-12)	Väinö Tannerin tie 1 A	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	–	–	8 685	8 685	8 182
Väinö Tannerin tie 1 B (92-51-200-13)	Väinö Tannerin tie 1 B	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	20 654	–	–	20 654	34 933
Väinö Tannerin tie 1 C (92-51-200-14)	Väinö Tannerin tie 1 C	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	30 054	–	–	30 054	48 650
Totalt Helsingfors					584 200	116 365	16 115	716 679	1 521 361

Övriga Finland

Universitetsstäder i Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Autokeskusentie 1220 (604-408-4-716)	Autokeskusentie 1220	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	17 789	1 657	–	19 446	65 620
Haikanvuori 10 (604-408-0004-0711)	Haikanvuori 10	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	2 246	–	–	2 246	10 325
Jasperintie 273 (604-418-1-556)	Jasperintie 273	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	5 733	1 147	–	6 880	19 450
Jasperintie 310 (604-418-1-567)	Jasperintie 310	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	6 063	1 796	–	7 859	20 630
Jasperintie 334 (604-418-1-578)	Jasperintie 334	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	3 310	981	–	4 291	25 550
Lasikaari 1 (604-419-3-242)*	Lasikaari 1	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	4 914	700	–	5 614	48 910
Muuraintie 3 (604-402-1-772)	Muuraintie 3	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	3 044	690	–	3 734	11 292
Ruutanakorventie 2 (604-30-3008-15)	Ruutanakorventie 2	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	1 906	295	–	2 200	9 691
Turkkirata 23-25 (604-418-1-539)	Turkkirata 23-25	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	1 633	–	–	1 633	5 375
Vesalantie 14 (604-418-1-551)	Vesalantie 14	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	1 452	–	–	1 452	3 685
Vesalantie 15 (604-406-1-15)	Vesalantie 15	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	1 736	–	–	1 736	24 520
Vesalantie 16 (604-418-1-566)	Vesalantie 16	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	1 466	840	–	2 306	12 503
Ahjokatu 26 (179-15-8-12)	Ahjokatu 26	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 554	689	–	2 243	5 709
Harkkotie 6 (179-401-18-187)	Harkkotie 6	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	655	–	–	655	2 000
Heinämäentie 8 (179-47-60-17)	Heinämäentie 8	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 217	–	–	1 217	5 703
Kankitie 3 (179-19-9-14)	Kankitie 3	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	5 368	531	–	5 899	16 660
Kuormaajantie 15 (179-19-12-16)	Kuormaajantie 15	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 784	–	–	1 784	5 502

*) Innehas med tomträtt

Övriga Finland

Universitetsstäder i Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Kuormaajantie 26 (179-19-100-3)	Kuormaajantie 26	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	4 294	1 093	–	5 387	39 260
Kuormaajantie 51 (179-48-2-3)	Kuormaajantie 51	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	3 040	–	–	3 040	7 401
Metsäraivio 2 (179-26-77-11)*	Metsäraivio 2	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 123	–	–	1 123	5 602
Onkapannu 3 (179-6-112-65)	Onkapannu 3	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	2 475	669	–	3 144	16 329
Onkapannu 4 B (179-6-112-51)	Onkapannu 4 B	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	2 776	548	–	3 324	12 095
Onkapannu 6 (179-6-112-62)	Onkapannu 6	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 184	–	–	1 184	2 647
Onkapannu 8 (179-6-112-63)	Onkapannu 8	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 043	–	–	1 043	7 069
Palokärjentie 7 (179-48-1-15)	Palokärjentie 7	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	901	19	–	920	4 043
Puulaakintie 8 (179-19-67-4-L1)*	Puulaakintie 8	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 417	30	–	1 447	11 774
Salvesenintie 6 (179-401-87-96)	Salvesenintie 6	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	9 078	4 557	–	13 635	57 000
Savelankatu 5 (179-6-112-52)	Savelankatu 5	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	4 607	–	–	4 607	11 584
Savelankatu 7 (179-6-112-45)	Savelankatu 7	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	2 067	–	–	2 067	10 325
Valmetintie 11 (179-401-87-126)	Valmetintie 11	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	4 742	–	–	4 742	18 097
Yritystie 1 (179-19-69-9)	Yritystie 1	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	10 820	–	–	10 820	32 446
Merisarantie 5 (244-401-6-121)	Merisarantie 5	Kempele	Uleåborg	Lager/Industri	1 473	–	–	1 473	10 431
Vihikari 10 (244-401-219-2)	Vihikari 10	Kempele	Uleåborg	Lager/Industri	13 128	5 134	–	18 263	127 140
Ahtonkaari 3 (423-428-66-1)	Ahtonkaari 3	Lundo	Åbo	Lager/Industri	2 100	–	–	2 100	20 020
Avantintie 20 (423-455-1-502)	Avantintie 20	Lundo	Åbo	Lager/Industri	5 600	–	–	5 600	34 880
Vakiotie 9 (423-428-4-282)	Vakiotie 9	Lundo	Åbo	Lager/Industri	2 170	308	–	2 478	8 479
Punasillantie 15 (500-402-6-384)	Punasillantie 15	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	4 300	–	–	4 300	18 570
Punasillantie 29 (500-402-6-410)	Punasillantie 29	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	354	–	–	354	2 480
Punasillantie 31 (500-402-6-411)	Punasillantie 31 A-B	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	1 050	–	–	1 050	3 418
Punasillantie 33 A (500-402-6-414)	Punasillantie 33 A	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	1 250	80	–	1 330	5 173
Punasillantie 33 B (500-402-6-7)	Punasillantie 33 B	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	1 226	–	–	1 226	3 369
Punasillantie 5 (500-402-5-5)	Punasillantie 5	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	1 400	–	–	1 400	5 747
Kuninkaanväylä 35 A-D (680-5-553-1)	Kuninkaanväylä 35	A-D	Åbo	Lager/Industri	5 121	196	–	5 317	20 232
Soininkatu 1 (680-6-6040-21)	Soininkatu 1	Reso	Åbo	Lager/Industri	537	–	–	537	2 000
Ahertajankatu 2 (837-65-7065-1)	Ahertajankatu 2	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	1 908	–	–	1 908	28 531
Hautalankatu 19 (837-37-5817-1)	Hautalankatu 19	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	2 618	200	–	2 818	5 069
Hautalankatu 20 (837-37-5818-1)	Hautalankatu 20	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	2 390	876	–	3 267	8 743
Hautalankatu 31 (837-37-5819-2)	Hautalankatu 31	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	1 650	660	–	2 310	7 270
Joentaustankatu 3 (837-230-3555-9)	Joentaustankatu 3	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	6 208	1 164	–	7 372	44 476
Nuutisarankatu 19 (837-302-785-17)	Nuutisarankatu 19	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	4 044	–	–	4 044	20 973
Patamäenkatu 7 (837-302-781-17)	Patamäenkatu 7	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	16 649	8 637	–	25 286	72 787
Peltolamminkatu 40 (837-323-5957-10)*	Peltolamminkatu 40	Tammerfors	Tammerfors	Övrigt	536	–	–	536	2 552
Tuotekatu 3 (837-330-6123-11)*	Tuotekatu 3	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	10 047	639	–	10 686	30 539
Turvesuonkatu 14 (837-263-2472-5)	Turvesuonkatu 14	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	433	–	–	433	3 611
Uurastajankatu 3 (837-48-5932-18)*	Uurastajankatu 3	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	10 195	1 977	–	12 172	69 548
Graniittitie 7 (564-64-22-4)*	Graniittitie 7	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	1 622	–	–	1 622	7 213
Hallitie 2 (564-409-47-159)	Hallitie 2	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	3 578	–	–	3 578	19 945
Jääsalontie 17 (564-9-31-1)	Jääsalontie 17	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	2 619	2 217	–	4 836	25 947
Kaapelitie 4 (564-84-8-6)	Kaapelitie 4	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	26 189	41 400	–	67 589	100 000
Kempeleentie 9 (564-9-21-1)	Kempeleentie 9	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	3 110	700	–	3 810	7 875
Louhimontie 5 (564-83-42-1)*	Louhimontie 5	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	2 988	–	–	2 988	11 023
Lumijoen tie 2 (564-9-23-40)	Lumijoen tie 2	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	3 389	–	–	3 389	9 756
Lumijoen tie 2 (564-9-23-41)*	Lumijoen tie 2	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	3 389	–	–	3 389	15 678
Mittarikuja 5 (564-84-8-5)*	Mittarikuja 5	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	6 900	300	–	7 200	35 253
Moreenikuja 2 (564-83-32-13)	Moreenikuja 2	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	5 539	105	–	5 644	41 743
Nuottasaarentie 4 (564-9-27-9)	Nuottasaarentie 4	Uleåborg	Uleåborg	Handel	2 586	–	–	2 586	5 893
Oritkarintie 1 B (564-10-5-10)*	Oritkarintie 1 B	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	1 395	–	–	1 395	23 862
Ulappatie 6 (564-10-17-1)*	Ulappatie 6	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	2 910	–	–	2 910	30 563
Äimäkuja 2 (564-10-2-22)	Äimäkuja 2	Uleåborg	Uleåborg	Bilhandel	12 157	–	–	12 157	31 320
Äimäkuja 3 (564-10-20-2)	Äimäkuja 3	Uleåborg	Uleåborg	Bilhandel	3 700	–	–	3 700	13 042
Äimätie 1 (564-10-9-4)	Äimätie 1	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	3 741	–	–	3 741	36 434
Äimätie 5 (564-10-9-1-L1)*	Äimätie 5	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	2 669	–	–	2 669	13 437
Metsälehmüksentie 6 (179-72-19-3)	Metsälehmüksentie 6	Vaajakoski	Jyväskylä	Lager/Industri	12 514	1 410	–	13 924	87 000
Teollisuustie 11 (980-428-39-8)	Teollisuustie 11	Ylöjärvi	Tammerfors	Lager/Industri	4 700	397	–	5 097	12 135
Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-10)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Tammerfors	Lager/Industri	–	–	–	–	3 595
Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-3)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	2 000
Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-4)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	2 000
Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-9)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	1 870
Vanha Vaasantie 13 (980-428-18-16)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Tammerfors	Lager/Industri	6 872	2 083	–	8 955	33 780

*) Innehas med tomträtt

Övriga Finland

Universitetsstäder i Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Vanha Vaasantie 3 (980-428-17-40)	Vanha Vaasantie 3	Ylöjärvi	Tammerfors	Lager/Industri	4 633	672	–	5 305	22 000
Kuormakatu 17 (853-480-2-7)*	Kuormakatu 17	Åbo	Åbo	Obebyggd tomt	–	–	–	–	17 819
Kuormakatu 17 (853-92-30-1-11)*	Kuormakatu 17	Åbo	Åbo	Lager/Industri	3 981	2 765	–	6 746	30 100
Paakarlantie 3 (853-66-3-15)	Paakarlantie 3	Åbo	Åbo	Lager/Industri	25 668	1 603	–	27 271	95 384
Postikatu 3 (853-74-81-5)	Postikatu 3	Åbo	Åbo	Lager/Industri	10 876	3 204	–	14 080	55 192
Rydöntie 7 (853-88-4-3)	Rydöntie 7	Åbo	Åbo	Lager/Industri	4 170	200	–	4 370	12 066
Uhrilähteenkatu 8 (853-74-81-6)	Uhrilähteenkatu 8	Åbo	Åbo	Lager/Industri	2 816	387	–	3 203	14 753
Urusvuorenkatu 3 (853-088-0003-0004)	Urusvuorenkatu 3	Åbo	Åbo	Lager/Industri	5 087	624	–	5 711	15 528
Vahdontie 30 (853-085-0094-0001)	Vahdontie 30	Åbo	Åbo	Bilhandel	7 096	–	–	7 096	14 541
Totalt Universitetsstäder i Finland					384 717	94 178	–	478 895	1 933 582

Övriga Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Rekolankulma 4 (10-16-3-11)	Rekolankulma 4	Alavo	Alavo	Lager/Industri	494	–	–	494	17 584
Korjaamonkatu 1 (609-33-5-3)	Korjaamonkatu 1	Björneborg	Björneborg	Lager/Industri	2 620	–	–	2 620	21 041
Kruuti-Jussintie 3 (609-30-2-1)	Kruuti-Jussintie 3	Björneborg	Björneborg	Lager/Industri	1 060	–	–	1 060	15 000
Lounatuulentie 10 (609-53-62-2)*	Lounatuulentie 10	Björneborg	Björneborg	Lager/Industri	1 470	–	–	1 470	9 601
Raja-Hiltantie 8 (609-30-4-1)	Raja-Hiltantie 8	Björneborg	Björneborg	Lager/Industri	1 278	435	–	1 713	12 000
Tavaratie 4 (609-9-35-5)	Tavaratie 4	Björneborg	Björneborg	Lager/Industri	1 027	–	–	1 027	3 477
Alkrogintie 2 (638-414-1-287-11)*	Alkrogintie 2	Borgå	Borgå	Lager/Industri	396	–	–	396	3 597
Västanbyntie 4 (710-13-108-1)	Västanbyntie 4	Ekenäs	Ekenäs	Lager/Industri	796	–	–	796	24 413
Koikkurintie 2 (61-6-165-7)	Koikkurintie 2	Forssa	Forssa	Lager/Industri	1 230	322	–	1 552	15 002
Murrontie 3 (61-15-277-12)	Murrontie 3	Forssa	Forssa	Lager/Industri	13 088	1 654	–	14 742	78 897
Murrontie 3 (61-15-277-15)	Murrontie 3	Forssa	Forssa	Lager/Industri	13 088	–	–	13 088	77 787
Murrontie 3 (61-15-732-2)	Murrontie 3	Forssa	Forssa	Kontor	–	3 226	–	3 226	31 407
Rajakatu 22 (69-401-6-427)	Rajakatu 22	Haapajärvi	Haapajärvi	Lager/Industri	519	–	–	519	17 280
Tarmonie 2-4 (98-435-7-153)	Tarmonie 2-4	Hollola	Lahtis	Lager/Industri	2 780	305	–	3 085	6 600
Tarmonie 2-4 (98-435-7-386)	Tarmonie 2-4	Hollola	Lahtis	Lager/Industri	2 780	305	–	3 085	4 140
Tarmonie 2-4 (98-435-7-387)	Tarmonie 2-4	Hollola	Lahtis	Obebyggd tomt	–	–	–	–	235
Tarmonie 2-4 (98-435-7-400)	Tarmonie 2-4	Hollola	Lahtis	Lager/Industri	6 640	1 600	–	8 240	23 140
Hakakallontie 7 (106-24-2307-2)	Hakakallontie 7	Hyvinge	Hyvinge	Lager/Industri	895	783	–	1 678	12 495
Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge	Hyvinge	Kontor	–	1 203	–	1 203	8 831
Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge	Hyvinge	Lager/Industri	6 369	–	–	6 369	35 569
Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge	Hyvinge	Lager/Industri	1 750	–	–	1 750	5 534
Koneenkatu 8 (106-7-606-27)	Koneenkatu 8	Hyvinge	Hyvinge	Kontor	10 529	13 027	–	23 556	69 325
Koneenkatu 8 (106-7-606-28)	Koneenkatu 8	Hyvinge	Hyvinge	Lager/Industri	29 068	–	–	29 068	52 825
Kolisevantie 21 (224-3-38-1)	Kolisevantie 21	Högfors	Högfors	Lager/Industri	240	–	–	240	8 618
Kaivontekijänkatu 4 (143-9-6-5)	Kaivontekijänkatu 4	Ikalis	Ikalis	Lager/Industri	571	–	–	571	12 040
Varikonkatu 5 (598-12-9-9)	Varikonkatu 5	Jakobstad	Jakobstad	Lager/Industri	990	–	–	990	15 230
Viemannintie 1 (174-401-14-122)	Viemannintie 1	Juankoski	Juankoski	Lager/Industri	551	–	–	551	14 070
Kettukallontie 27 (205-5-164-9-L2)*	Kettukallontie 27	Kajana	Kajana	Lager/Industri	597	–	–	597	3 310
Varistie 8 (205-8-16-8)	Varistie 8	Kajana	Kajana	Lager/Industri	990	–	–	990	13 914
Tampionkatu 12 (214-13-902-5)	Tampionkatu 12	Kankaanpää	Kankaanpää	Lager/Industri	490	–	–	490	10 482
Mottisenkatu 6 (272-17-2-11)	Mottisenkatu 6	Karleby	Karleby	Lager/Industri	1 712	–	–	1 712	5 217
Patamäentie 1 (272-34-1-12)	Patamäentie 1	Karleby	Karleby	Lager/Industri	3 264	–	–	3 264	13 263
Patamäentie 10 (272-34-3-2)	Patamäentie 10	Karleby	Karleby	Lager/Industri	800	–	–	800	3 400
Paloasemantie 13 (273-401-11-103)	Paloasemantie 13	Kolari	Kolari	Lager/Industri	623	–	–	623	16 410
Kisällinkatu 10 (285-46-160-1)	Kisällinkatu 10	Kotka	Kotka	Lager/Industri	2 324	–	–	2 324	16 997
Pulttikatu 9 (285-46-134-1)	Pulttikatu 9	Kotka	Kotka	Lager/Industri	1 127	–	–	1 127	20 476
Kaupinkatu 19 (286-11-22-5-L1)*	Kaupinkatu 19	Kouvola	Kouvola	Lager/Industri	675	–	–	675	4 469

*) Innehas med tomträtt

Övriga Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Jauratie 1 (290-405-26-376)	Jauratie 1	Kuhmo	Kuhmo	Lager/Industri	444	–	–	444	14 160
Lukkosalmentie 14 (297-22-3-4-L1)*	Lukkosalmentie 14	Kuopio	Kuopio	Lager/Industri	1 755	–	–	1 755	32 824
Mäkitie 3 (301-4-25-10)	Mäkitie 3	Kurikka	Kurikka	Lager/Industri	539	–	–	539	11 013
Ansiokatu 8 (398-23-116-7)	Ansiokatu 8	Lahtis	Lahtis	Lager/Industri	1 711	700	–	2 411	9 801
Jatkokatu 1 (398-9-9050-2)	Jatkokatu 1	Lahtis	Lahtis	Lager/Industri	4 980	–	–	4 980	30 006
Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis	Lahtis	Lager/Industri	26 441	646	–	27 087	99 837
Metsäkiventie 4 (408-14-1413-6)	Metsäkiventie 4	Lappo	Lappo	Lager/Industri	5 799	314	–	6 113	43 148
Kerantie 25 (422-9-124-1)	Kerantie 25	Liekka	Liekka	Lager/Industri	529	–	–	529	21 210
Gunnarlankatu 5 (444-13-662-1)	Gunnarlankatu 5	Lojo	Lojo	Lager/Industri	7 507	976	–	8 483	27 886
Ratakatu 26 (444-15-360-6)	Ratakatu 26	Lojo	Lojo	Lager/Industri	1 168	385	–	1 553	9 867
Ratakatu 28 (444-15-360-1)	Ratakatu 28	Lojo	Lojo	Lager/Industri	1 224	–	–	1 224	5 047
Teollisuustie 9 (541-134-4-3)	Teollisuustie 9	Nurmes	Nurmes	Lager/Industri	519	–	–	519	11 516
Välttiitie 7 (895-18-7-4-L1)*	Välttiitie 7	Nystad	Nystad	Lager/Industri	520	–	–	520	12 412
Outokummuntie 8 (309-11-1105-1)	Outokummuntie 8	Outokumpu	Outokumpu	Lager/Industri	540	–	–	540	20 000
Äyhönjärventie 5 (684-11-1104-1)	Äyhönjärventie 5	Raumo	Raumo	Lager/Industri	999	153	–	1 152	3 148
Teollisuustie 28 (698-9-9025-10)*	Teollisuustie 28	Rovaniemi	Rovaniemi	Lager/Industri	1 019	268	–	1 287	14 831
Teollisuustie 29 (698-9-9038-9-L1)*	Teollisuustie 29	Rovaniemi	Rovaniemi	Lager/Industri	4 856	–	–	4 856	18 689
Ratakatu 2 (491-1-25-1)	Ratakatu 2	S:t Michel	S:t Michel	Lager/Industri	334	–	–	334	3 479
Yrittäjänkatu 10 (491-6-34-8)	Yrittäjänkatu 10	S:t Michel	S:t Michel	Lager/Industri	474	–	–	474	2 562
Perämiehenkatu 7 (734-4-8-32-L1)*	Perämiehenkatu 7	Salo	Salo	Lager/Industri	1 039	–	–	1 039	15 747
Yrittäjäntie 2 (743-5-24-8)	Yrittäjäntie 2	Seinäjoki	Seinäjoki	Lager/Industri	2 435	534	–	2 969	10 528
Verstastie 3 (791-421-5-66)	Verstastie 3	Siikalatva	Siikalatva	Lager/Industri	574	–	–	574	28 260
Lohitie 3 (777-406-27-66)	Lohitie 3	Suomussalmi	Suomussalmi	Lager/Industri	573	–	–	573	13 606
Autotehtaantie 1 (109-40-103-10)	Autotehtaantie 1	Tavastehus	Tavastehus	Obebyggd tomt	–	–	–	–	5 100
Autotehtaantie 1 (109-40-103-15)	Autotehtaantie 1	Tavastehus	Tavastehus	Lager/Industri	10 652	1 090	–	11 742	29 612
Larin Kyöstinkatu 30 (109-8-38-3)	Larin Kyöstinkatu 30	Tavastehus	Tavastehus	Lager/Industri	2 398	267	–	2 665	6 510
Ruununmyllyntie 13 (109-16-86-8)	Ruununmyllyntie 13	Tavastehus	Tavastehus	Lager/Industri	17 715	–	–	17 715	66 445
Köpingintie 7 (905-451-33-0)	Köpingintie 7	Vasa	Vasa	Lager/Industri	535	–	–	535	13 573
Hiidenmäentie 20 (927-401-2-731)	Hiidenmäentie 20	Vichtis	Vichtis	Obebyggd tomt	–	–	–	–	36 070
Hiidenmäentie 20 (927-454-4-0)	Hiidenmäentie 20	Vichtis	Vichtis	Lager/Industri	16 956	3 316	–	20 272	78 480
Mustasuontie 9 (931-401-1-362)	Mustasuontie 9	Viitasaari	Viitasaari	Lager/Industri	487	–	–	487	14 650
Kettukallionkatu 3 (977-10-26-2)	Kettukallionkatu 3	Ylivieska	Ylivieska	Bilhandel	2 265	–	–	2 265	20 320
Kiskotie 2 (977-3-7-1)	Kiskotie 2	Ylivieska	Ylivieska	Lager/Industri	724	324	–	1 048	5 524
Totalt Övriga Finland					230 541	31 833	–	262 374	1 439 537

Totalt Finland

1 199 458 242 375 16 115 1 457 948 4 894 480

Frankrike

Paris

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
202 Route de Pontoise	Argenteuil	Paris	Lager/Industri	2 189	521	–	2 710	6 671
51 Rue de Presles**	Aubervilliers	Paris	Lager/Industri	9 375	–	–	9 375	8 175
39 Boulevard du Général Delambre	Bezons	Paris	Lager/Industri	700	650	–	1 350	3 296
24-26 Rue Gutenberg	Bondoufle	Paris	Lager/Industri	6 187	130	–	6 317	12 520
6 Rue Gustave Madiot	Bondoufle	Paris	Lager/Industri	880	30	–	910	1 750
73 à 79 Avenue du 14 juillet et 48 à 54 Avenue Andrei Sakharov	Bondy	Paris	Lager/Industri	3 677	1 519	–	5 196	8 672
6 Rue des Prés d'Aulnay	Brétigny-sur-Orge	Paris	Lager/Industri	–	515	–	515	14 345
423 Rue Audemars	Buc	Paris	Lager/Industri	1 470	–	–	1 470	2 000
6 Rue de la Guyonnerie	Bures-sur-Yvette	Paris	Lager/Industri	170	667	–	837	8 865
13 Avenue Gutenberg	Bussy-Saint-Georges	Paris	Lager/Industri	5 303	2 383	–	7 686	20 979
29 Rue du Marché Rollay	Champigny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	–	945	–	945	1 017
477 Rue Marcel Paul	Champigny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	1 589	–	–	1 589	2 488
16 Bis Rue de Paris	Champlan	Paris	Lager/Industri	250	400	–	650	5 878
16 Rue Condorcet	Chennevières-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	1 863	–	–	1 863	6 590
22 Rue Aman Jean	Chevry-Cossigny	Paris	Lager/Industri	2 400	–	–	2 400	10 373
17 Avenue du Parc**	Chilly-Mazarin	Paris	Lager/Industri	1 685	309	–	1 994	7 848
32 Rue des Osiers	Coignières	Paris	Lager/Industri	4 379	1 219	–	5 598	11 884
Rue René Laennec	Coignières	Paris	Lager/Industri	928	–	–	928	6 296
2/3/5 Allée de la Butte du Moulin, ZA de la Porte de la Forêt	Collégien	Paris	Handel	3 831	1 169	–	5 000	10 698
51 Allée du Clos des Charmes	Collégien	Paris	Lager/Industri	2 651	543	–	3 194	6 583
Allée des Portes de la Forêt	Collégien	Paris	Övrigt	–	–	635	635	4 316
2 Boulevard de France	Combs-la-Ville	Paris	Lager/Industri	5 885	1 145	–	7 030	17 513
2 Rue de la Borne Blanche	Combs-la-Ville	Paris	Lager/Industri	6 582	835	–	7 417	16 568
1 Rue Fernand Raynaud	Corbeil-Essonnes	Paris	Lager/Industri	19 360	–	–	19 360	55 042
3-5 Avenue du 8 mai 1945	Corbeil-Essonnes	Paris	Övrigt	–	–	538	538	3 182
14 Rue Georges Méliès	Cormeilles-en-Parisis	Paris	Lager/Industri	2 590	830	–	3 420	7 082
2 Allées des Terres Rouges	Cormeilles-en-Vexin	Paris	Lager/Industri	1 762	684	–	2 446	5 149
2 Rue de la Basse Quinte	Créteil	Paris	Övrigt	–	–	658	658	2 549
6-8 Rue Ambroise Croizat	Croissy-Beaubourg	Paris	Lager/Industri	10 614	–	–	10 614	23 561
9 Rue Louis Armand	Eaubonne	Paris	Lager/Industri	1 631	177	–	1 808	4 291
65 Avenue Georges Politzer**	Elancourt	Paris	Lager/Industri	4 405	1 593	–	5 998	16 257
28-48 Rue Vladimir Jankelevitch**	Émerainville	Paris	Lager/Industri	3 421	2 144	–	5 565	9 199
35 Boulevard de Beaubourg	Émerainville	Paris	Lager/Industri	2 379	1 556	–	3 935	5 851
56 Boulevard de Beaubourg	Émerainville	Paris	Lager/Industri	837	162	–	999	5 799
Route de Brières-les-Scellés	Étampes	Paris	Lager/Industri	1 852	676	–	2 529	42 900
8-10 Rue de Chevilly	Fresnes	Paris	Lager/Industri	5 563	975	–	6 538	11 104
6 Rue de Chevilly	Fresnes	Paris	Lager/Industri	1 020	–	–	1 020	5 595
3 Avenue des Morillons	Garges-lès-Gonesse	Paris	Lager/Industri	2 853	815	–	3 668	6 253
125 Avenue Louis Roche**	Gennevilliers	Paris	Lager/Industri	333	322	–	655	6 695
141 Avenue Laurent Cély	Gennevilliers	Paris	Lager/Industri	1 305	867	–	2 172	2 095
16-18 Boulevard Gallieni	Gennevilliers	Paris	Lager/Industri	6 798	1 141	–	7 939	12 109
84 Avenue Paul Vaillant Couturier, 8-20-26 Rue Traversière	Gennevilliers	Paris	Lager/Industri	2 706	2 214	–	4 920	6 276
Rue Jean Pierre Timbaud	Goussainville	Paris	Lager/Industri	810	170	–	980	6 819
7 Rue Jean-Jacques Rousseau	Grigny	Paris	Lager/Industri	1 854	2 444	–	4 298	8 128
16 Rue de la Patelle	Herblay	Paris	Lager/Industri	6 600	800	–	7 400	19 611
21-23 Rue du Gros Murger	Herblay	Paris	Lager/Industri	10 151	2 174	–	12 325	22 769
10 Rue Ampere	Igny	Paris	Lager/Industri	1 932	370	–	2 302	3 570
135 Rue Freycinet	Lagny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	1 000	–	–	1 000	6 275
17 Rue Branly et 28 Rue Jacquard	Lagny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	2 327	796	–	3 123	7 552
11 Rue Freycinet	Lagny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	1 562	748	–	2 310	5 697
19 Avenue Albert Einstein	Le Blanc-Mesnil	Paris	Lager/Industri	10 931	2 635	–	13 566	26 233
17 Rue Levasser et Les Garennes	Les Mureaux	Paris	Obebyggd mot	–	–	–	–	5 460

**) Innehas i ett delägarskap.

Paris

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
2 Rue Levasor	Les Mureaux	Paris	Lager/Industri	1 120	–	–	1 120	6 174
62 Rue Pierre Curie	Les Mureaux	Paris	Lager/Industri	5 640	360	–	6 000	13 304
10 Avenue des Tropiques	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	765	1 347	3 639	5 751	5 812
12-14 Avenue des Tropiques	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	3 426	1 730	–	5 156	9 378
3 Avenue de l'Atlantique	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	1 510	190	–	1 700	4 000
4 Avenue du Parana	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	3 643	520	–	4 163	7 272
4 Avenue du Parana	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	2 461	395	–	2 856	4 833
12 Avenue des Tropiques	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	1 056	4 900	–	5 956	12 409
La Mare aux Plantards	Lieusaint	Paris	Lager/Industri	1 996	2 488	–	4 484	10 710
Route de Meulan	Limay	Paris	Lager/Industri	312	233	–	545	4 698
Rue des Longs Rideaux	Limeil-Brévannes	Paris	Lager/Industri	7 109	1 167	–	8 276	33 340
14-16 Rue des Cerisiers - ZA des Églantiers	Lisses	Paris	Lager/Industri	1 079	277	–	1 356	2 923
5-7-9 Rue des Cerisiers - ZA des Églantiers	Lisses	Paris	Lager/Industri	2 655	1 836	–	4 491	6 502
8 Rue Léonard de Vinci	Lisses	Paris	Lager/Industri	2 400	808	–	3 208	14 482
14 Rue des Campanules	Lognes	Paris	Lager/Industri	2 459	641	–	3 100	5 434
9 Avenue du Beaumontoir	Louvres	Paris	Lager/Industri	3 050	1 149	–	4 199	100 468
10-12-14, 15-15 bis Rue Gutenberg	Magny-en-Vexin	Paris	Lager/Industri	5 709	165	–	5 874	10 373
4 Rue Galvani	Massy	Paris	Övrigt	544	259	–	803	1 373
4 Rue Galvani	Massy	Paris	Lager/Industri	3 106	1 551	–	4 657	7 966
9 Rue du Buisson aux Fraises	Massy	Paris	Lager/Industri	4 257	4 224	–	8 481	32 858
4 Rue Léon Foucault	Mitry-Mory	Paris	Lager/Industri	4 519	220	–	4 739	6 942
107 Rue Marcellin Berthelot	Moissy-Cramayel	Paris	Kontor	–	1 229	–	1 229	5 373
Chemin de Greve - Route de Sens – ZAC de la Sucrierie**	Montereau	Paris	Övrigt	–	–	441	441	743
51-53 Avenue de Sénart, 8-10 Allée du bois Renaud	Montgeron	Paris	Lager/Industri	881	4 468	–	5 349	15 682
97 Avenue Jean Jaurès	Montgeron	Paris	Lager/Industri	–	137	–	137	1 498
98 Avenue Jean Jaurès	Montgeron	Paris	Lager/Industri	1 170	788	–	1 958	6 950
121 Rue Paul Fort	Monthéry	Paris	Lager/Industri	2 350	1 160	–	3 510	14 694
33-35 Route de Calais, RN1	Montmagny	Paris	Övrigt	–	–	609	609	2 777
1 ter Rue du Marais**	Montreuil	Paris	Lager/Industri	840	200	–	1 040	2 402
3 Avenue Ferdinand de Lesseps	Morangis	Paris	Lager/Industri	3 890	639	–	4 529	6 681
8 Rue du Docteur Jean Charcot	Morangis	Paris	Lager/Industri	1 268	1 366	–	2 634	3 425
3 Rue du Docteur Schweitzer	Morangis	Paris	Lager/Industri	1 241	708	–	1 949	7 610
39 Avenue des Guillaeraies	Nanterre	Paris	Lager/Industri	1 450	793	–	2 243	7 346
6 Rue des Peupliers	Nanterre	Paris	Lager/Industri	1 432	1 433	–	2 865	4 624
ZAC des Hautes Patures**	Nanterre	Paris	Övrigt	–	–	635	635	7 346
9 Avenue de la Foulée, ZAC des Saints Pères	Nanteuil-lès-Meaux	Paris	Övrigt	–	–	516	516	1 600
164 Avenue Jean Jaurès**	Neuilly-sur-Marne	Paris	Övrigt	–	–	635	635	1 078
49 Rue des frères Lumière	Neuilly-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	6 700	–	–	6 700	13 251
8-10 Rue de la Mare Blanche**	Noisiel	Paris	Lager/Industri	1 847	575	–	2 422	6 358
8-10 Rue de la Mare Blanche**	Noisiel	Paris	Lager/Industri	461	247	–	708	1 859
20-24 Rue du Ballon	Noisy-le-Grand	Paris	Lager/Industri	5 398	433	–	5 831	12 121
1540 Rte de Quarante Sous, Route Nationale 13	Orgeval	Paris	Övrigt	–	–	635	635	2 350
166-168 Rue Denis Diderot	Pantin	Paris	Lager/Industri	977	475	–	1 452	5 848
85 et 87 Rue Cartier Bresson	Pantin	Paris	Lager/Industri	6 528	714	–	7 242	11 227
3 Rue Rouvet et 18 Rue Barbanègre**	Paris	Paris	Kontor	–	473	–	473	150
ZA Porte Ouest, CD91	Pierrelaye	Paris	Övrigt	–	–	1 202	1 202	3 275
7 Avenue Ozanne	Porcheville	Paris	Lager/Industri	3 514	328	–	3 842	12 232
6 Rue Barthelemy Thimonnier	Rambouillet	Paris	Lager/Industri	128	133	–	262	2 513
1 Rue Denis Papin	Roissy-en-Brie	Paris	Lager/Industri	154	264	–	418	3 947
12 Chemin du Moulin Basset**	Saint-Denis	Paris	Kontor	4 429	8 692	–	13 121	14 360
32 Avenue Amilcar Cabral	Saint-Denis	Paris	Kontor	315	1 491	–	1 806	2 836
110 Rue de Paris	Saint-Ouen-l'Aumone	Paris	Lager/Industri	2 077	173	–	2 250	12 232
2 Rue André Ampère**	Saint-Ouen-l'Aumone	Paris	Lager/Industri	2 200	330	–	2 530	3 990
1 Avenue de la Pépinière	Saint-Witz	Paris	Lager/Industri	2 041	1 341	–	3 382	9 432

**] Innehas i ett delägarskap.

Paris

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
2 à 4 Rue de la Sablière et Rue du Petit Fief	Sainte-Geneviève-des-Bois	Paris	Lager/Industri	295	342	–	637	3 315
9 Rue de l'Escouvrier	Sarcelles	Paris	Lager/Industri	4 404	1 792	–	6 196	11 292
Lieu-dit L'Arpent Ferré, 13 N19	Servon	Paris	Övrigt	–	–	483	483	1 789
1-5 Rue de la Sablière	Sucy-en-Brie	Paris	Lager/Industri	2 620	436	–	3 056	5 897
63 Grande Rue	Survilliers	Paris	Lager/Industri	36 325	3 428	–	39 753	135 941
10-13 Avenue Jean d'Alembert	Trappes	Paris	Lager/Industri	2 300	–	–	2 300	9 000
25 Rue Henri Farman**	Tremblay-en-France	Paris	Lager/Industri	1 315	478	–	1 793	4 253
1-3 Place Thomas Edison	Valenton	Paris	Lager/Industri	3 880	1 331	–	5 211	5 500
2 Rue Midi-Pyrénées	Valenton	Paris	Lager/Industri	4 311	747	–	5 058	9 305
26 Chemin du Port Brun	Vigneux-sur-Seine	Paris	Lager/Industri	2 076	–	–	2 076	8 092
16/18 Avenue de la Baltique	Villebon-sur-Yvette	Paris	Lager/Industri	1 505	1 063	–	2 568	6 600
Zone industrielle de la Prairie, Rue de la Prairie**	Villebon-sur-Yvette	Paris	Lager/Industri	5 090	1 210	–	6 300	9 984
46 Avenue des Gardes Messiers	Villemoisson-sur-Orge	Paris	Lager/Industri	2 368	–	–	2 368	4 489
18 bis Voie de Mons	Villeneuve-le-Roi	Paris	Lager/Industri	550	–	–	550	7 270
5 Rue Louis Armand	Villeneuve-Saint-Georges	Paris	Lager/Industri	1 393	410	–	1 803	3 757
98 Avenue de Choisy, Zone d'Activités des Flandres	Villeneuve-Saint-Georges	Paris	Lager/Industri	15 709	2 025	–	17 734	40 982
4 Route de Paray	Wissous	Paris	Lager/Industri	2 250	–	–	2 250	4 588
Totalt Paris				365 088	103 585	10 625	479 298	1 319 543

**] Innehas i ett delägarskap.

Övriga Frankrike

Universitetsstäder i Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Avenue de l'Île-de-France	Artigues	Bordeaux	Lager/Industri	1 365	–	–	1 365	9 852
54 Chemin des Barmettes	Béligneux	Lyon	Lager/Industri	3 050	430	–	3 480	6 762
96 Rue Gustave Eiffel, ZAC des Chabauds	Bouc-Bel-Air	Marseille	Lager/Industri	1 188	–	–	1 188	8 901
20 Route d'Irigny	Brignais	Lyon	Lager/Industri	2 163	591	–	2 754	3 226
43 Rue Mère Elise Rivet	Brignais	Lyon	Lager/Industri	1 000	450	–	1 450	10 584
8 Rue de Bel Air	Carquefou	Nantes	Lager/Industri	1 238	–	–	1 238	11 605
36 Rue de Bray	Césson-Sévigné	Rennes	Lager/Industri	1 414	–	–	1 414	9 200
7 Avenue Louis Blériot	Chassieu	Lyon	Lager/Industri	1 655	746	–	2 401	11 451
35-37 Avenue des Frères Montgolfier	Chassieu	Lyon	Lager/Industri	7 344	600	–	7 944	16 200
42 Avenue du Progrès	Chassieu	Lyon	Lager/Industri	16 106	216	–	16 322	39 024
Zone d'Activité de Chemin de Beauchêne	Cissac-Médoc	Bordeaux	Lager/Industri	982	266	–	1 248	16 214
2 Avenue de l'Industrie	Corbas	Lyon	Lager/Industri	5 834	–	–	5 834	8 344
42 Rue Vaucanson	Décines	Lyon	Lager/Industri	1 725	1 430	–	3 155	6 182
La Rougeraie	Domloup	Rennes	Lager/Industri	1 646	750	–	2 395	39 539
19 Rue Leblond	Dourges	Lille	Lager/Industri	1 788	347	–	2 135	16 214
2 Avenue Jean Jaurès	Feyzin	Lyon	Lager/Industri	5 237	850	–	6 087	21 749
572 Chemin des Agries	Labarthe-sur-Lèze	Toulouse	Lager/Industri	962	651	–	1 613	27 387
33 Route de Douai – 141 Rue Gustave Delouy	Lesquin	Lille	Övrigt	–	–	558	558	4 148
5737 Chemin des Tuileries	Limonest	Lyon	Övrigt	–	–	504	504	3 949
59 à 63 Boulevard Barry	Marseille	Marseille	Lager/Industri	770	–	–	770	1 276
34 Avenue de la Grange Noire	Mérignac	Bordeaux	Lager/Industri	700	–	–	700	11 000

Övriga Frankrike

Universitetsstäder i Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
42 Avenue de la Grange Noire	Mérignac	Bordeaux	Lager/Industri	1 142	–	–	1 142	9 129
200 Avenue Marcel Dassault	Mérignac	Bordeaux	Lager/Industri	2 577	1 312	–	3 888	44 247
5 Boulevard Monge	Mezrieu	Lyon	Lager/Industri	4 989	261	–	5 250	9 930
Lotissement Les Meurières, Route d'Heyrieux 18 ter, 98 et 100 Rue de Reckem, Rue de Vertuquet	Mions	Lyon	Övrigt	–	–	543	543	4 028
38 Avenue Gustave Eiffel	Neuville-en-Ferrain	Lille	Lager/Industri	16 000	1 397	–	17 397	27 074
Impasse Denis Papin	Pessac	Bordeaux	Lager/Industri	806	–	–	806	5 496
Rue de Tourcoing, Quai de Gand, Rue Turgot	Rognac	Marseille	Lager/Industri	684	274	–	958	9 024
202 Route de Paris	Roubaix	Lille	Lager/Industri	3 129	277	–	3 406	4 995
25 Chemin de la Mouche	Saint-Denis-de-Pile	Bordeaux	Lager/Industri	620	270	–	890	9 471
300 Rue Théophraste Renaudot, ZAC de Grille	Saint-Genis-Laval	Lyon	Lager/Industri	775	–	–	775	3 166
3 Rue de la Boucle	Saint-Jean-de-Vedas	Montpellier	Lager/Industri	1 495	–	–	1 495	8 971
9 Rue Alfred Kastler	Saint-Laurent-de-Mure	Lyon	Lager/Industri	3 050	–	–	3 050	6 014
20 Rue Boudeville, Zone Industrielle Thibaud	Saint-Nazaire	Nantes	Lager/Industri	502	194	–	696	14 672
101 Rue de Fenouillet	Toulouse	Toulouse	Lager/Industri	1 103	–	–	1 103	8 744
Rue Gay Lussac	Toulouse	Toulouse	Lager/Industri	2 068	738	–	2 807	37 549
114 Avenue Franklin Roosevelt	Valenciennes	Lille	Övrigt	–	–	635	635	3 129
4 Rue des Alpes	Vaulx-en-Velin	Lyon	Lager/Industri	2 000	–	–	2 000	3 588
5 Avenue Karl Marx	Vaulx-en-Velin	Lyon	Lager/Industri	2 658	91	–	2 749	4 479
6 Allée des Savoies	Vaulx-en-Velin	Lyon	Lager/Industri	1 740	400	–	2 140	3 473
619 Rue Delbecque	Venissieux	Lyon	Övrigt	–	–	712	712	4 316
Rue François Meunier Vial	Verquigneul	Lille	Lager/Industri	1 050	–	–	1 050	8 733
	Villefranche-sur-Saône	Lyon	Övrigt	–	–	635	635	4 494
Totalt Universitetsstäder i Frankrike				102 554	12 540	3 587	118 681	517 529

Övriga Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Les Plantons la Grotte	Airvault	Airvault	Lager/Industri	1 387	277	–	1 664	42 381
41 Rue Lazare Carnot	Alençon	Alençon	Lager/Industri	681	247	–	928	14 474
Rue des Alisiers	Argiésans	Belfort	Lager/Industri	1 458	–	–	1 458	9 130
46 Rue Copernic, Zone Industrielle Nord	Arles	Arles	Lager/Industri	830	–	–	830	3 307
1208 Avenue des Souspirous	Avignon	Avignon	Lager/Industri	1 145	–	–	1 145	5 728
Lieu-Dit Obergrund	Baltzenheim	Baltzenheim	Lager/Industri	1 974	214	–	2 188	24 012
22 Avenue Marcel Dassault	Biard	Poitiers	Lager/Industri	905	269	–	1 174	10 770
Lieu-Dit Varennes	Bon-Encontre	Bon-Encontre	Lager/Industri	1 254	430	–	1 683	11 208
Route Nationale 76	Bourges	Bourges	Lager/Industri	2 736	827	–	3 563	86 516
19 Rue Hervé Dannemont	Brix	Cherbourg	Lager/Industri	928	258	–	1 186	10 853
1075 Rue Louis Breguet	Calais	Calais	Lager/Industri	1 080	–	–	1 080	3 000
25 Rue de l'Avenir	Carpiquet	Caen	Lager/Industri	1 196	488	–	1 683	8 399
31 Rue de Mélou	Castres	Castres	Lager/Industri	870	–	–	870	6 014
2 Route de Laigneville	Caufry	Caufry	Lager/Industri	9 600	–	–	9 600	21 710
Rue Georges Derrien	Chalon-sur-Saône	Chalon-sur-Saône	Lager/Industri	1 175	–	–	1 175	6 689
346 Rue Pierre et Laurent Ramus	Chambery	Chambery	Lager/Industri	920	–	–	920	6 300
Route de Paris	Champagné	Le Mans	Lager/Industri	3 638	824	–	4 462	117 782

Övriga Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
63 Route de Prix	Charleville-Mézières	Charleville-Mezieres	Lager/Industri	905	-	-	905	7 243
337 Chemin des Jonchères	Charnay-lès-Mâcon	Charnay-lès-Mâcon	Lager/Industri	119	146	-	265	11 838
3 Rue René Cassin	Chartres	Chartres	Lager/Industri	300	-	-	300	8 112
Route de Nonnes	Châtellerauld	Châtellerauld	Lager/Industri	2 425	555	-	2 980	116 803
582 Route de Paris	Chauray	Niort	Lager/Industri	1 455	369	-	1 824	18 651
6 Rue de Cobrelle	Chavelot	Epinal	Lager/Industri	1 057	-	-	1 057	6 300
281 Rue de Sauxmarais	Cherbourg-en-Cotentin	Cherbourg	Lager/Industri	824	-	-	824	5 766
8 Rue de l'Artisanat	Cognac	Cognac	Lager/Industri	102	57	-	160	5 000
Zone D'activités Jean Monnet	Condat-sur-Vienne	Limoges	Lager/Industri	975	495	-	1 470	88 664
17 Rue Paul Sabatier	Crissey	Chalon-sur-Saône	Lager/Industri	355	177	-	532	9 958
Lieu-Dit La Croisette	Dolus-d'Oléron	Dolus-d'Oléron	Lager/Industri	496	222	-	718	6 287
Lieu-Dit	Dompierre-sur-Mer	La Rochelle	Lager/Industri	3 502	814	-	4 316	19 565
3 Allée au Poirier	Écouflant	Angers	Lager/Industri	1 641	540	-	2 181	34 749
1130 Avenue Oehmichen-Technoland	Etupes	Etupes	Lager/Industri	2 635	439	-	3 074	21 486
71 Rue de Bruxelles	Evreux	Evreux	Lager/Industri	1 040	-	-	1 040	8 595
15 Rue Michel Dugast	Fontenay-le-Comte	Fontenay-le-Comte	Lager/Industri	924	294	-	1 218	32 058
7 Rue Fernand Forest	Gouesnou	Brest	Lager/Industri	1 181	-	-	1 181	7 591
Rue des Frères Chappe	Grètheville	Caen	Lager/Industri	1 510	-	-	1 510	6 864
Zone Industrielle de la Garderie	Guidel	Guidel	Lager/Industri	368	167	-	535	31 672
1 Rue Denis Papin	Joue-les-Tours	Tours	Lager/Industri	1 990	-	-	1 990	9 760
3 Rue rue Denis Papin	Joue-les-Tours	Tours	Kontor	-	2 240	-	2 240	4 469
2 Route Des Chênes	Labarthe-Inard	Saint-Gaudens	Lager/Industri	629	203	-	832	13 425
26 Rue Jean Baptiste Colbert	La Chapelle-Saint-Luc	Troyes	Lager/Industri	1 025	-	-	1 025	6 678
2 Rue René Descartes	La-Chaussée-Saint-Victor	La-Chaussée-Saint-Victor	Lager/Industri	586	254	-	840	7 795
Parc d'activité de Lahonce, Rue Errecart	Lahonce	Bayonne	Lager/Industri	1 057	393	-	1 450	14 000
Rue des Genets	Langueux	Saint-Brieuc	Lager/Industri	1 090	-	-	1 090	7 340
21 Boulevard Joseph Cugnot	La-Roche-sur-Yon	La-Roche-sur-Yon	Lager/Industri	1 344	301	-	1 645	20 069
Rue Jean Rostant, Zone Industrielle des Touches	Laval	Laval	Lager/Industri	1 107	-	-	1 107	7 069
11 Rue du 19 Mars 1962	Le Coudray	Chartres	Lager/Industri	1 100	439	-	1 539	8 351
273 Boulevard Jules Durand	Le Havre	Le Havre	Lager/Industri	1 000	-	-	1 000	6 089
50 Rue Pierre Martin	Le Mans	Le Mans	Lager/Industri	1 004	-	-	1 004	7 260
Le Poinçonnet	Le Poinçonnet	Châteauroux	Lager/Industri	1 331	301	-	1 631	63 285
14 Rue Louis Lagrange	Les Sables-d'Olonne	Les Sables-d'Olonne	Lager/Industri	612	308	-	920	19 590
56 Rue Philippe Lebon	Limoges	Limoges	Lager/Industri	1 314	-	-	1 314	9 750
111 Rue de la Quintinie	L'Isle-d'Espagnac	Angoulême	Lager/Industri	1 177	-	-	1 177	5 143
Zone d'Activités de Poulvern	Locoal-Mendon	Locoal-Mendon	Lager/Industri	897	349	-	1 245	13 048
2 Rue Paquier	Longvic	Dijon	Lager/Industri	1 359	-	-	1 359	10 529
5 Avenue Gay Lussac	Lons	Pau	Lager/Industri	620	-	-	620	4 939
165 Rue René Maire	Lons-le-Saunier	Lons-le-Saunier	Lager/Industri	720	-	-	720	6 000
Les Parpareux	Loudéac	Loudéac	Lager/Industri	777	483	-	1 259	25 552
2 Rue de la Plaine	Mettray	Tours	Lager/Industri	1 646	593	-	2 239	75 596
5 Rue des Drapiers	Metz	Metz	Lager/Industri	-	1 898	-	1 898	18 044
1005 Avenue de Cos	Montauban	Montauban	Lager/Industri	1 213	267	-	1 480	6 796
Rue du Bois Clair	Montceau-les-Mines	Montceau-les-Mines	Lager/Industri	842	245	-	1 086	60 613
212 Rue Baron Buquet, Zone d'Activités Marcel Brot	Nancy	Nancy	Lager/Industri	1 108	-	-	1 108	8 000
7 Rue de la Boette	Niort	Niort	Lager/Industri	1 081	-	-	1 081	8 557
Rue des Mériers	Onet-le-Château	Onet-le-Château	Lager/Industri	1 188	482	-	1 670	9 056
1 Rue des Fauvettes	Ostwald	Strasbourg	Kontor	-	2 233	-	2 233	6 225
Rue Tanguy Prigent	Pau	Pau	Lager/Industri	1 386	562	-	1 948	30 470
Rue de la Forêt, Zone d'Acvtivités l'Orée du Bois	Pirey	Besancon	Lager/Industri	1 075	-	-	1 075	8 000

Övriga Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Rue Bernard Perrot	Ploërmel	Ploërmel	Lager/Industri	640	311	–	951	42 519
Rue des Mottes	Plouflagran	Plouflagran	Lager/Industri	2 453	495	–	2 948	41 626
1 Rue du Général Leclerc	Plougastel-Daoulas	Brest	Lager/Industri	658	304	–	962	10 030
4 Rue Rontgen	Quimper	Quimper	Lager/Industri	851	377	–	1 227	9 668
5 Rue Albert Stephan	Quimper	Quimper	Lager/Industri	1 089	–	–	1 089	8 759
5 Rue Louise Michel	Reims	Reims	Lager/Industri	1 018	–	–	1 018	8 406
7 Rue de la Poudrière	Richwiller	Mulhouse	Lager/Industri	935	–	–	935	6 283
Lieu-dit Le Four à Chaux	Roulet-Saint-Estèphe	Angoulême	Lager/Industri	1 311	477	–	1 787	42 960
Rue Louis d'Acquin	Rouvignies	Rouvignies	Obebyggd tomt	–	–	–	–	1 952
Rue de la Brasserie	Saint-Amand-Montrond	Saint-Amand-Montrond	Obebyggd tomt	–	–	–	–	8 119
51 Rue de Montanceix	Saint-Astier	Saint-Astier	Lager/Industri	1 466	447	–	1 913	18 517
280 Allée du Broc	Saint-Avit	Mont-de-Marsan	Lager/Industri	997	–	–	997	5 724
461 Allée de Lagacé	Saint-Avit	Mont-de-Marsan	Lager/Industri	1 093	380	–	1 473	16 350
101 Rue des Généraux Altmayer	Saint-Avold	Saint-Avold	Lager/Industri	586	689	–	1 275	3 315
8 Rue Maurice Geslin	Saint-Barthélémy d'Anjou	Angers	Lager/Industri	878	–	–	878	6 919
325 Chemin du Moulin Neuf	Saint-Denis-lès-Bourg	Bourg-en-Bresse	Lager/Industri	1 582	388	–	1 970	20 937
878 Rue de Vauce	Saint-Doulchard	Bourges	Lager/Industri	420	110	–	530	9 880
7 Rue de la Cote de Beauté	Saintes	Saintes	Lager/Industri	1 066	–	–	1 066	7 212
4 Rue Frédéric Bait	Saint-Étienne	Saint-Étienne	Lager/Industri	1 683	401	–	2 083	36 644
7 Rue des Haveurs	Saint-Etienne	Saint-Etienne	Lager/Industri	1 015	–	–	1 015	7 356
Rue Jules Vallès	Saint-Lô	Saint-Lô	Lager/Industri	1 365	314	–	1 679	14 718
Rue de la Ville es Cours	Saint-Malo	Saint-Malo	Lager/Industri	1 191	–	–	1 191	7 965
457 Rue Bernard Palissy	Saint-Paul-lès-Dax	Saint-Paul-lès-Dax	Lager/Industri	532	244	–	776	10 000
12 Rue André Rausch	Sarreguemines	Sarreguemines	Lager/Industri	1 047	–	–	1 047	9 146
108 Rue Kléber	Tarbes	Tarbes	Lager/Industri	839	293	–	1 132	23 588
11 Rue Jean Renoir	Thionville	Metz	Lager/Industri	1 059	–	–	1 059	6 702
Route de Verdun	Toul	Toul	Lager/Industri	2 793	586	–	3 379	84 837
Rue D'Epreville	Val-de-Reuil	Rouen	Lager/Industri	1 227	590	–	1 817	17 625
16 Rue Dutenos le Verger	Vannes	Vannes	Lager/Industri	1 378	523	–	1 902	18 316
Avenue de Foix	Varilhes	Varilhes	Lager/Industri	1 276	333	–	1 609	8 966
Zone Industrielle De Fagia	Vic-Fezensac	Vic-Fezensac	Lager/Industri	1 502	185	–	1 688	60 068
Totalt Övriga Frankrike				117 814	27 104	–	144 918	1 912 080
Totalt Frankrike				585 457	143 230	14 212	742 898	3 749 152

Benelux

Randstad & Eindhoven

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Parelweg 5-5a	Alkmaar	Amsterdam	Bilhandel	4 411	-	-	4 411	8 507
Bolderweg 33-35	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	3 347	829	-	4 176	6 610
Rondebeltweg 21	Almere	Amsterdam	Obebyggd tomt	-	-	-	-	10 560
Rondebeltweg 31	Almere	Amsterdam	Kontor	-	2 635	-	2 635	12 585
Rondebeltweg 41-43-49-51	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	20 068	3 100	-	23 168	50 420
Transistorstraat 80	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	1 238	932	173	2 343	4 000
Veluwezoom 15	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	4 094	1 289	-	5 383	9 003
Veluwezoom 22	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	2 623	2 152	295	5 070	8 214
Versterkerstraat 10	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	6 522	4 327	-	10 849	26 802
Ruimtevaart 30	Amersfoort	Utrecht	Bilhandel	5 026	-	-	5 026	11 721
Bolstoen 6c*	Amsterdam	Amsterdam	Lager/Industri	175	78	-	253	364
Bolstoen 6d*	Amsterdam	Amsterdam	Lager/Industri	170	40	-	210	371
Pleimuiden 7*	Amsterdam	Amsterdam	Lager/Industri	757	100	-	857	1 829
Radarweg 8	Amsterdam	Amsterdam	Lager/Industri	3 186	-	-	3 186	8 800
Kolding 9	Barendrecht	Rotterdam	Lager/Industri	526	143	216	885	629
De Maas 40	Best	Eindhoven	Lager/Industri	2 257	468	-	2 725	4 013
De Rijn 7a-7c, 9	Best	Eindhoven	Lager/Industri	2 192	844	-	3 036	4 183
Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Bladel	Eindhoven	Lager/Industri	6 100	900	-	7 000	12 698
Kruisbroeksestraat 7-15, Ladonkseweg 26	Boxtel	Eindhoven	Lager/Industri	5 789	300	-	6 089	8 955
Aventurijn 600	Dordrecht	Rotterdam	Lager/Industri	376	632	-	1 008	3 435
Debijestraat 5, Röntgenstraat 1	Dordrecht	Rotterdam	Lager/Industri	1 917	500	-	2 417	6 075
Donker Duyvisweg 301	Dordrecht	Rotterdam	Lager/Industri	8 966	-	-	8 966	25 750
Laan van Kopenhagen 100	Dordrecht	Rotterdam	Lager/Industri	866	1 245	-	2 111	3 420
Labradoriet 300-320	Dordrecht	Rotterdam	Lager/Industri	1 663	183	-	1 846	3 010
Pieter Zeemanweg 17*	Dordrecht	Rotterdam	Lager/Industri	21 411	1 928	-	23 339	44 752
De Witbogt 22-22a	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	1 080	843	-	1 923	3 499
Dillenburgstraat 12-14	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	2 623	2 197	-	4 820	6 915
Dillenburgstraat 35	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	2 320	805	-	3 125	6 577
Esp 100	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	2 356	1 314	-	3 670	4 150
Esp 125	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	2 951	790	-	3 741	5 490
Esp 241	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	2 510	408	-	2 918	2 810
Hoevenweg 11-11a	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	2 976	2 923	-	5 899	7 005
Hurksestraat 20-22	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	11 608	988	-	12 596	16 138
Meerenakkerweg 18-20	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	17 583	1 695	-	19 278	24 897
Pisanostraat 59	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	998	513	-	1 511	2 318
Wekkerstraat 37-53	Eindhoven	Eindhoven	Bilhandel	7 465	-	-	7 465	12 500
De Hooge Akker 21	Geldrop-Mierlo	Eindhoven	Lager/Industri	1 750	390	-	2 140	3 209
Buys Ballotstraat 3	Gorinchem	Rotterdam	Lager/Industri	795	-	-	795	1 850
Franklinweg 35	Gorinchem	Rotterdam	Lager/Industri	2 477	530	-	3 007	5 045
Kerketuinenweg 35*	Haag	Haag	Lager/Industri	6 493	1 532	-	8 025	9 007
Zilverstraat 27*	Haag	Haag	Lager/Industri	596	133	-	729	924
Zilverstraat 35	Haag	Haag	Lager/Industri	500	106	-	606	637
Oudeweg 42	Haarlem	Amsterdam	Lager/Industri	5 312	1 920	-	7 232	10 035
Diamantlaan 10	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	2 668	709	-	3 377	5 190
Diamantlaan 14-16	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	811	898	-	1 709	2 545
Jacobus Ahrendlaan 1	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	3 997	2 222	-	6 219	11 320
Liebrugweg 1	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	480	930	-	1 410	3 000
Opaallaan 31	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	500	620	-	1 120	3 510
Opaallaan 35	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	1 563	609	-	2 172	3 062
Grasbeemd 12	Helmond	Eindhoven	Lager/Industri	2 400	340	-	2 740	6 330
Franciscusweg 4	Hilversum	Utrecht	Bilhandel	1 546	112	-	1 658	3 415
Zeverijnstraat 16-18	Hilversum	Utrecht	Bilhandel	5 362	-	-	5 362	5 000
Bergveste 12-14	Houten	Utrecht	Lager/Industri	2 537	850	-	3 387	5 170
Voorveste 1-3	Houten	Utrecht	Lager/Industri	1 824	685	-	2 509	3 173
Christiaan Huygensstraat 35	Lansingerland	Rotterdam	Lager/Industri	3 675	-	-	3 675	5 006

*) Innehas med tomträtt

Randstad & Eindhoven

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Nijverheidsweg 25	Mijdrecht	Amsterdam	Lager/Industri	3 500	44	–	3 544	4 684
Kelvinweg 1	Nissewaard	Rotterdam	Lager/Industri	1 113	66	–	1 179	2 483
Kelvinweg 3	Nissewaard	Rotterdam	Lager/Industri	2 430	135	–	2 565	4 034
Ketelweg 18a-22	Papendrecht	Rotterdam	Lager/Industri	5 620	4 550	–	10 170	16 881
Groothandelsweg 5	Pijnacker-Nootdorp	Haag	Lager/Industri	3 153	560	–	3 713	7 175
Weteringweg 7-9	Pijnacker-Nootdorp	Haag	Lager/Industri	2 059	422	283	2 764	3 250
Driemansteeweg 66	Rotterdam	Rotterdam	Lager/Industri	448	848	–	1 296	2 420
Linschotenstraat 100*	Rotterdam	Rotterdam	Lager/Industri	1 035	480	–	1 515	2 010
Schrijnwerkerstraat 30	Rotterdam	Rotterdam	Lager/Industri	2 822	1 630	–	4 452	6 794
Stadionweg 39	Rotterdam	Rotterdam	Handel	–	–	6 073	6 073	6 415
Waalhaven Z.z 6, Pottumstraat 3-7, 17	Rotterdam	Rotterdam	Lager/Industri	4 210	611	–	4 821	5 140
Admiraal de Ruyterstraat 2*	Schiedam	Rotterdam	Lager/Industri	8 116	4 022	–	12 138	15 200
Fortunaweg 11	Schiedam	Rotterdam	Lager/Industri	970	142	–	1 112	1 135
Ekkersrijt 4301-4309	Son en Breugel	Eindhoven	Lager/Industri	2 821	2 546	–	5 367	8 892
Ekkersrijt 4302	Son en Breugel	Eindhoven	Lager/Industri	2 907	878	–	3 785	6 497
Ekkersrijt 4304	Son en Breugel	Eindhoven	Lager/Industri	2 875	608	–	3 483	5 460
Ekkersrijt 4311-4313	Son en Breugel	Eindhoven	Lager/Industri	1 859	463	–	2 322	3 508
Ekkersrijt 7501	Son en Breugel	Eindhoven	Lager/Industri	1 794	1 708	–	3 502	8 497
Damzicht 54-58	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	1 514	675	–	2 189	3 000
Nevadadreef 72-78	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	900	510	–	1 410	897
Proostwetering 30*	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	8 259	244	–	8 503	16 915
Reactorweg 160	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	3 200	660	–	3 860	4 173
Savannahweg 57-59	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	1 323	599	–	1 922	2 660
Savannahweg 63-65	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	2 983	542	–	3 525	4 135
Zonnebaan 23-45	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	9 383	8 004	–	17 387	20 835
De Vest 62	Valkenswaard	Eindhoven	Lager/Industri	7 121	2 425	–	9 546	9 416
John F. Kennedylaan 38	Valkenswaard	Eindhoven	Lager/Industri	1 562	500	–	2 062	3 945
De Run 4242	Veldhoven	Eindhoven	Lager/Industri	4 346	974	152	5 472	10 850
De Run 8421	Veldhoven	Eindhoven	Lager/Industri	1 421	169	–	1 590	2 550
Marconiweg 6	Vijfheerenlanden	Utrecht	Lager/Industri	1 069	340	93	1 502	1 907
Coenecoop 395	Waddinxveen	Rotterdam	Lager/Industri	984	79	–	1 063	1 741
Warmoezenierstraat 17-21	Westland	Haag	Bilhandel	2 200	–	–	2 200	4 087
Symon Spiersweg 4	Zaandam	Amsterdam	Lager/Industri	1 470	856	–	2 326	3 204
Rechte Tocht 10	Zaanstad	Amsterdam	Lager/Industri	439	268	–	707	2 625
Huis ter Heideweg 18-58	Zeist	Utrecht	Lager/Industri	14 180	5 446	–	19 626	35 946
Chroomstraat 91	Zoetermeer	Haag	Lager/Industri	2 242	921	–	3 163	8 040
Chroomstraat 140	Zoetermeer	Haag	Lager/Industri	5 751	1 467	–	7 218	13 555
Koperstraat 44	Zoetermeer	Haag	Lager/Industri	2 162	428	–	2 590	4 077
Philipsstraat 13-15	Zoetermeer	Haag	Lager/Industri	1 031	281	–	1 312	1 545
Totalt Randstad & Eindhoven				324 708	92 788	7 285	424 781	723 011

Övriga Nederländerna och Belgien

Övriga Nederländerna

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Van Den Broekeweg 15	Almelo	Almelo	Lager/Industri	3 714	607	–	4 321	10 635
Lange Amerikaweg 76	Apeldoorn	Apeldoorn	Lager/Industri	625	140	–	765	1 770
Snelliusweg 10	Arnhem	Arnhem	Lager/Industri	1 794	295	–	2 089	3 395
Veemweg 17-35	Barneveld	Barneveld	Lager/Industri	3 533	3 645	–	7 178	11 773
Gildestraat 29	Borne	Borne	Lager/Industri	1 279	75	–	1 354	1 896
Brugsteen 13	Breda	Breda	Lager/Industri	460	74	–	534	1 000
Goeseelsstraat 3	Breda	Breda	Lager/Industri	725	–	–	725	1 740
Goeseelsstraat 34	Breda	Breda	Lager/Industri	892	269	–	1 161	3 075
Minervum 7147	Breda	Breda	Lager/Industri	672	577	–	1 249	2 498
Takkebijsters 8	Breda	Breda	Lager/Industri	2 587	1 221	–	3 808	7 315
Trekpot 2a-2e	Breda	Breda	Lager/Industri	1 948	–	–	1 948	3 753

*) Innehas med tomträtt

Övriga Nederländerna och Belgien

Övriga Nederländerna

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Het Sterrenbeeld 26-30	Den Bosch	Den Bosch	Lager/Industri	2 108	808	-	2 916	4 729
Het Zuiderkruis 11	Den Bosch	Den Bosch	Lager/Industri	4 000	270	-	4 270	9 280
Sigarenmakerstraat 2-2a	Den Bosch	Den Bosch	Lager/Industri	1 750	493	-	2 243	3 381
Roelofshoeweg 19	Duiven	Arnhem	Lager/Industri	1 622	399	-	2 021	8 459
Nijbracht 90	Emmen	Emmen	Bilhandel	1 976	-	-	1 976	8 399
Kopersteden 1	Enschede	Enschede	Lager/Industri	18 227	2 379	-	20 606	28 503
Gotenburgweg 38	Groningen	Groningen	Lager/Industri	780	490	-	1 270	2 274
Wismarweg 3	Groningen	Groningen	Lager/Industri	805	204	-	1 009	1 483
David Ricardostraat 5	Hengelo	Hengelo	Lager/Industri	433	482	-	915	2 360
Buitenvaart 2101-2102	Hoogeveen	Hoogeveen	Bilhandel	3 325	-	-	3 325	13 626
De Marowijne 4	Hoorn	Hoorn	Lager/Industri	9 353	1 460	-	10 813	21 700
Vestaweg 5	Leeuwarden	Leeuwarden	Lager/Industri	7 441	1 120	-	8 561	32 111
Schoenerweg 45	Maastricht	Maastricht	Lager/Industri	8 838	350	-	9 188	16 950
Kwartelweg 1	Moerdijk	Moerdijk	Lager/Industri	3 220	262	-	3 482	10 594
Majoraan 9	Montferland	Arnhem	Lager/Industri	640	140	-	780	1 291
Konstruktieweg 7	Roermond	Roermond	Lager/Industri	5 721	823	-	6 544	14 145
Belder 1	Roosendaal	Roosendaal	Lager/Industri	2 912	764	-	3 676	10 017
Borchwerf 39	Roosendaal	Roosendaal	Lager/Industri	6 100	900	-	7 000	11 490
Dr. Nolenslaan 126	Sittard-Geleen	Sittard-Geleen	Lager/Industri	3 522	1 203	-	4 725	8 190
Vouersweg 110	Sittard-Geleen	Sittard-Geleen	Lager/Industri	1 000	220	-	1 220	2 023
Innovatieweg 4	Terneuzen	Terneuzen	Lager/Industri	3 024	700	-	3 724	12 435
Innovatieweg 6	Terneuzen	Terneuzen	Lager/Industri	5 002	1 901	-	6 903	13 260
Innovatieweg 8	Terneuzen	Terneuzen	Lager/Industri	2 679	1 953	-	4 632	11 165
Innovatieweg 10	Terneuzen	Terneuzen	Lager/Industri	1 907	1 838	-	3 745	14 440
Innovatieweg 12	Terneuzen	Terneuzen	Kontor	608	2 018	-	2 626	4 729
Innovatieweg 14	Terneuzen	Terneuzen	Lager/Industri	4 953	2 800	-	7 753	11 765
Magalhaesweg 6	Venlo	Venlo	Lager/Industri	12 614	-	-	12 614	19 377
Magalhaesweg 10	Venlo	Venlo	Lager/Industri	14 177	618	-	14 795	23 494
Magalhaesweg 16	Venlo	Venlo	Lager/Industri	10 114	228	-	10 342	29 825
Noorderpoort 4	Venlo	Venlo	Lager/Industri	727	1 063	-	1 790	3 028
Van Heemskerckweg 9	Venlo	Venlo	Lager/Industri	4 589	1 064	-	5 653	12 785
De Amfoor 1	Venray	Venray	Lager/Industri	4 532	1 124	-	5 656	11 420
Bijsterhuizen 2511	Wijchen	Nijmegen	Lager/Industri	3 387	689	-	4 076	8 405
Trawlerweg 8-12	Zwolle	Zwolle	Lager/Industri	855	75	-	930	1 647
Totalt Övriga Nederländerna				171 170	35 741	-	206 911	437 630

Övriga Nederländerna och Belgien

Belgien

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Nachtegaalstraat 6	Aalst	Aalst	Bilhandel	7 483	-	-	7 483	32 277
Katwilgweg 4	Antwerpen	Antwerpen	Bilhandel	4 359	-	-	4 359	16 352
Ringlaan 2	Brecht	Brecht	Bilhandel	1 322	-	-	1 322	2 779
Antwerpseweg 83	Geel	Geel	Bilhandel	2 138	-	-	2 138	8 465
Brakelsesteenweg 398	Ninove	Ninove	Bilhandel	2 543	-	-	2 543	12 342
Kortrijksesteenweg 108	Sint-Martens-Latem	Gent	Bilhandel	6 794	-	-	6 794	9 412
Bergensesteenweg 706b	Sint-Pieters-Leeuw	Bryssel	Bilhandel	1 412	-	-	1 412	4 882
Bergensesteenweg 707	Sint-Pieters-Leeuw	Bryssel	Bilhandel	3 560	-	-	3 560	21 445
Totalt Belgien				29 611	-	-	29 611	107 954

Totalt Benelux**525 489 128 529 7 285 661 303 1 268 595**

Spanien

Madrid & Barcelona

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Calle Louis Pasteur 4	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	6 500	–	–	6 500	10 967
Av Reyes Católicos 8	Alcobendas	Madrid	Lager/Industri	4 442	971	–	5 413	7 993
Calle Valdelaparra 29	Alcobendas	Madrid	Lager/Industri	7 632	4 328	–	11 960	15 380
Francisco Gervás 7. P.I. Valportillo	Alcobendas	Madrid	Lager/Industri	4 142	1 368	–	5 510	5 761
Valportillo Primera, 20	Alcobendas	Madrid	Lager/Industri	788	–	–	788	3 588
Av Conde Romanones 7	Azuqueca	Madrid	Lager/Industri	13 411	587	–	13 998	22 117
Calle Or 14	Cerdanyola	Barcelona	Lager/Industri	904	106	–	1 010	1 375
Calle del Progrés 139	Cornellà	Barcelona	Lager/Industri	375	183	–	558	817
Díaz del Castillo 3, 5, 7	Coslada	Madrid	Lager/Industri	2 348	–	–	2 348	4 123
Paseo Flores 7	Coslada	Madrid	Lager/Industri	9 343	2 199	–	11 542	12 180
Paseo Flores 36	Coslada	Madrid	Lager/Industri	444	25	90	559	961
Paseo Flores 38	Coslada	Madrid	Lager/Industri	437	25	33	495	961
Paseo Flores 48	Coslada	Madrid	Lager/Industri	2 197	–	–	2 197	2 309
Calle Raurell 36, P.I. Camí Ral	Gava	Barcelona	Lager/Industri	1 599	460	–	2 059	3 506
Ps del Ferrocarril 383	Gava	Barcelona	Lager/Industri	4 235	878	–	5 113	7 571
Calle Bell 7	Getafe	Madrid	Lager/Industri	2 392	–	–	2 392	3 297
Calle Juan Jose Vidal 4, P.I. Las Mezquitas	Getafe	Madrid	Lager/Industri	7 081	–	–	7 081	13 130
Av Sant Julià 104	Granollers	Barcelona	Lager/Industri	8 236	1 011	–	9 247	12 509
Av Sant Julià 97	Granollers	Barcelona	Lager/Industri	6 273	905	–	7 178	9 689
Calle Can Cabanyes 50	Granollers	Barcelona	Lager/Industri	5 437	1 222	–	6 659	11 025
Calle Daza Valdes 7 pta 1-22	Leganes	Madrid	Lager/Industri	9 698	–	–	9 698	10 997
Calle Irlanda 6	Les Franqueses	Barcelona	Lager/Industri	6 576	1 524	192	8 292	13 123
Calle Ingeniero Torres Quevedo 20	Madrid	Madrid	Lager/Industri	773	256	–	1 029	1 818
Calle Ingeniero Torres Quevedo 22	Madrid	Madrid	Lager/Industri	773	256	–	1 029	1 818
Calle Ingeniero Torres Quevedo 24	Madrid	Madrid	Lager/Industri	773	256	–	1 029	1 818
Calle Ingeniero Torres Quevedo 26	Madrid	Madrid	Lager/Industri	995	321	–	1 316	1 818
Calle Ingeniero Torres Quevedo 28	Madrid	Madrid	Lager/Industri	929	248	–	1 177	1 818
Calle Lagunda Del Marquesade 37-41	Madrid	Madrid	Lager/Industri	4 988	–	–	4 988	6 008
Calle Resina 34	Madrid	Madrid	Lager/Industri	5 365	–	–	5 365	5 658
Calle Roso de Luna 33-35	Madrid	Madrid	Lager/Industri	948	297	–	1 245	1 818
Calle Roso de Luna 37-39	Madrid	Madrid	Lager/Industri	952	296	–	1 248	1 818
Calle Roso de Luna 41-43	Madrid	Madrid	Lager/Industri	995	297	–	1 292	1 818
Calle San Dalmacio 49-59	Madrid	Madrid	Lager/Industri	8 076	–	–	8 076	10 626
Calle San Erasmo 20-26	Madrid	Madrid	Lager/Industri	8 862	–	–	8 862	11 188
Calle San Erasmo 42	Madrid	Madrid	Lager/Industri	728	–	–	728	2 384
Calle San Norberto 42-44	Madrid	Madrid	Lager/Industri	7 340	–	–	7 340	7 146
Mario Roso de Luna 31	Madrid	Madrid	Lager/Industri	1 111	129	325	1 565	1 818
Calle Octave Lecante 8, P.I Can Magarola	Mollet	Barcelona	Lager/Industri	4 107	572	–	4 679	8 276
Av La Ferreria 28	Montcada	Barcelona	Lager/Industri	779	245	–	1 024	1 406
Av La Ferreria 30	Montcada	Barcelona	Lager/Industri	789	244	–	1 033	1 406
Av La Ferreria 57	Montcada	Barcelona	Lager/Industri	638	1 698	–	2 336	1 592
Av La Ferreria 76-78	Montcada	Barcelona	Lager/Industri	1 792	311	80	2 183	3 008
Calle del Tèxtil 6	Montcada	Barcelona	Lager/Industri	1 131	1 087	10	2 228	1 702
Calle Muga 2	Montcada	Barcelona	Lager/Industri	1 972	304	–	2 276	2 833
Av Prat de la Riba 186	Pallejà	Barcelona	Lager/Industri	3 479	–	–	3 479	10 058
Calle Galileo 2 Nave 1-2	Parets	Barcelona	Lager/Industri	2 372	600	–	2 972	3 572
Calle Galileo 2 Nave 7-9, 12	Parets	Barcelona	Lager/Industri	4 075	1 112	–	5 187	7 144
Calle Marconi 3	Parets	Barcelona	Lager/Industri	3 080	230	–	3 310	10 557
Paseo Fluvial 10	Parets	Barcelona	Lager/Industri	2 923	262	–	3 185	10 300
Calle Las Arenas 10-12	Pinto	Madrid	Lager/Industri	1 491	360	–	1 851	2 888
Calle Metalurgia 1-3	Pinto	Madrid	Lager/Industri	730	180	–	910	2 888
Calle Metalurgia 4	Pinto	Madrid	Lager/Industri	800	54	–	854	1 444
Calle Metalurgia 6	Pinto	Madrid	Lager/Industri	800	81	–	881	1 444
Calle Metalurgia 8-10	Pinto	Madrid	Lager/Industri	1 600	108	–	1 708	2 888

Madrid & Barcelona

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Calle Metalurgia 9	Pinto	Madrid	Lager/Industri	867	160	–	1 027	1 444
Cormoranes, 5-9	Pinto	Madrid	Lager/Industri	6 056	–	–	6 056	7 531
Av de Sentmenat 47	Polinya	Barcelona	Lager/Industri	3 222	388	–	3 610	5 346
Calle Pintor Fortuny 13	Polinya	Barcelona	Lager/Industri	7 975	1 060	–	9 035	10 634
Calle Antoni Gaudi 12	Rubí	Barcelona	Lager/Industri	9 562	–	–	9 562	11 352
P.I. Can San Joan Parc 17	Rubí	Barcelona	Lager/Industri	5 404	2 558	–	7 962	16 338
Calle Técnica 71	Sant Andreu	Barcelona	Lager/Industri	505	152	–	657	802
Calle Técnica 73	Sant Andreu	Barcelona	Lager/Industri	495	152	–	647	802
Calle Técnica 75	Sant Andreu	Barcelona	Lager/Industri	486	152	–	638	802
Calle Técnica 77	Sant Andreu	Barcelona	Lager/Industri	476	152	–	628	802
Calle Técnica 79-83	Sant Andreu	Barcelona	Lager/Industri	1 486	533	–	2 019	2 406
Calle Torre Bovera 21 Nave 15	Sant Andreu	Barcelona	Lager/Industri	590	250	–	840	802
Calle Doctor Josep Castells 5	Sant Boi	Barcelona	Lager/Industri	1 043	351	–	1 394	2 990
Calle Enric Prat de la Riba 2	Sant Boi	Barcelona	Lager/Industri	2 852	–	–	2 852	4 417
Calle de la Masía 1-3-5	Sant Esteve Sesrovires	Barcelona	Lager/Industri	8 095	300	–	8 395	14 529
Calle Mataró 57-63, P. I. Les Grases	Sant Feliu	Barcelona	Lager/Industri	2 729	356	–	3 085	9 002
Calle Bronce 2	Seseña	Madrid	Obebyggd tomt	–	–	–	–	3 592
Calle Monte Naranco 9	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 700	–	–	2 700	2 700
Calle Monte Naranco 10	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 700	–	–	2 700	2 700
Calle Monte Naranco 11	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 700	–	–	2 700	2 700
Calle Monte Naranco 12	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 700	–	–	2 700	2 700
Calle Monte Naranco 13	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 700	–	–	2 700	2 700
Calle Monte Naranco 14	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 698	–	–	2 698	2 698
Calle Tejada del Tietar 2	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 431	–	–	2 431	2 431
Calle Tejada del Tietar 3	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 999	–	–	2 999	2 999
Av Can Vinyalets Nave 4	Sta Perpetua	Barcelona	Lager/Industri	1 752	590	–	2 342	3 585
Av Can Vinyalets Nave 6	Sta Perpetua	Barcelona	Lager/Industri	1 752	590	–	2 342	3 665
Av Can Vinyalets Nave 7	Sta Perpetua	Barcelona	Lager/Industri	2 172	476	–	2 648	3 665
Av Real de Pinto 91 A	Villaverde	Madrid	Lager/Industri	8 776	–	–	8 776	21 613
Av Real de Pinto 91 B	Villaverde	Madrid	Lager/Industri	1 985	–	–	1 985	2 161
Calle Caldereros 4, P.I. Mohedano	Yunquera	Madrid	Lager/Industri	4 500	–	–	4 500	4 998
Calle Caldereros 5, P.I. Mohedano	Yunquera	Madrid	Lager/Industri	6 800	200	–	7 000	9 968
Calle Caldereros 6, P.I. Mohedano	Yunquera	Madrid	Lager/Industri	3 298	–	–	3 298	6 396
Totalt Madrid & Barcelona				285 162	34 016	730	319 908	477 427

Övriga Spanien

Regionala städer i Spanien

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Calle Laguna Larga Seis 3	Alcalá de Guadaíra	Sevilla	Lager/Industri	5 390	1 011	–	6 401	10 019
Calle Turdetanos 1	Dos Hermanas	Sevilla	Lager/Industri	12 964	1 373	121	14 458	25 519
Calle Amboto 1	Echívarri	Bilbao	Lager/Industri	4 540	500	–	5 040	8 511
Av Alqueria de Moret 25	Picaña	Valencia	Lager/Industri	4 320	1 483	–	5 803	5 627
Calle Gramil 4	Sevilla	Sevilla	Lager/Industri	3 404	930	–	4 334	5 630
Calle M 72	Zaragoza	Zaragoza	Lager/Industri	9 069	1 200	–	10 269	10 286
Totalt Regionala städer i Spanien				39 687	6 497	121	46 305	65 592

Övriga Spanien

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Calle Sierra de Cazorla s/n	Almería	Almería	Lager/Industri	3 271	106	–	3 377	4 239
Calle Camí Borriol s/n	Castellón	Castellón	Lager/Industri	3 618	510	–	4 128	7 650
Calle Caterina Albert s/n	Gerona	Gerona	Lager/Industri	2 859	462	–	3 321	9 629
Calle Santa Fe s/n	Granada	Granada	Lager/Industri	3 107	382	–	3 489	7 913
Calle Felipe Mínguez Serrano 8	Ledoño	La Coruña	Lager/Industri	2 861	576	–	3 437	4 211
Vial C Parcela 4	Lerida	Lerida	Lager/Industri	4 171	460	–	4 631	18 678
Calle Peña Santa 75	Llanera	Oviedo	Lager/Industri	4 876	514	–	5 390	13 905
Calle 3 Parcela G10	Onzonilla	León	Lager/Industri	2 634	387	–	3 021	10 421
Calle Textil 3	Palma	Palma	Övrigt	2 090	390	478	2 958	3 880
Hort de Ses Animes 2	Palma	Palma	Handel	3 669	816	10 951	15 436	23 630
Calle Soto Aizoáin s/n	Pamplona	Pamplona	Lager/Industri	4 994	1 020	–	6 014	15 470
Calle Pinar de Valsain 91	Salamanca	Salamanca	Lager/Industri	1 890	180	–	2 070	4 467
Calle Montsant, P.I. Casanova	Sant Fruitós	Manresa	Lager/Industri	2 646	–	–	2 646	3 887
Calle Ferro 14-16	Tarragona	Tarragona	Lager/Industri	3 195	860	–	4 055	5 777
Calle Plom 7	Tarragona	Tarragona	Lager/Industri	1 857	470	–	2 327	3 568
Calle Plom 9	Tarragona	Tarragona	Lager/Industri	2 128	517	–	2 645	3 795
Calle Plom 11	Tarragona	Tarragona	Lager/Industri	1 720	421	–	2 141	3 101
Calle Plom 30, P.I. Riu Clar	Tarragona	Tarragona	Lager/Industri	3 735	356	–	4 091	11 253
Calle Helio 21	Valladolid	Valladolid	Lager/Industri	2 513	450	–	2 963	4 349
Calle Harria 10	Vitoria	Vitoria	Lager/Industri	6 241	725	–	6 966	11 704
Totalt Övriga Spanien				64 075	9 602	11 429	85 106	171 527

Totalt Spanien**388 924 50 115 12 280 451 319 714 546**

Tyskland

Fastighetsförteckning – Tyskland

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Schutterwälder Strasse 13	Bautzen	Dresden	Lager/Industri	4 036	527	–	4 563	15 319
Weierstrasse 28	Bayreuth	Bayreuth	Lager/Industri	2 220	795	–	3 015	5 133
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	Hechingen	Lager/Industri	8 836	287	1 083	10 206	35 795
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	Hechingen	Lager/Industri	10 213	10	12	10 235	12 123
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	Hechingen	Lager/Industri	18 205	91	865	19 161	38 148
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	Hechingen	Lager/Industri	6 644	4 074	1 680	12 398	15 506
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	Hechingen	Lager/Industri	10 531	1 456	–	11 987	20 094
Schulze Detlitzsch Strasse 3-9	Heiden	Heiden	Lager/Industri	7 590	805	–	8 395	21 965
Van-Heukelum-Strasse 5	Bremerhaven	Bremerhaven	Lager/Industri	13 672	–	–	13 672	20 371
Totalt Tyskland				81 947	8 045	3 640	93 632	184 454

Övriga Europa

Fastighetsförteckning – Övriga Europa

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Skjernvej 6	Ålborg, Danmark	Ålborg	Lager/Industri	3 055	514	–	3 569	18 997
Lokesvej 1	Hilleröd, Danmark	Hilleröd	Lager/Industri	2 003	887	–	2 890	13 000
Totalt Övriga Europa				5 058	1 401	–	6 459	31 997

Sagax

Fastighetsförteckning – Sagax

Segment	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Sverige	777 514	133 948	6 146	917 608	2 024 667
Finland	1 199 458	242 375	16 115	1 457 948	4 894 480
Frankrike	585 457	143 230	14 212	742 898	3 749 152
Benelux	525 489	128 529	7 285	661 303	1 268 595
Spanien	388 924	50 115	12 280	451 319	714 546
Tyskland	81 947	8 045	3 640	93 632	184 454
Övriga Europa	5 058	1 401	–	6 459	31 997

Totalt Sagax	3 563 847	707 643	59 678	4 331 167	12 867 891
---------------------	------------------	----------------	---------------	------------------	-------------------

Definitioner

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

Nedanstående tabell redogör för definitionen av Sagax nyckeltal. Beräkningen av de alternativa nyckeltalen framgår på efterföljande sidor.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital $((IB+UB)/2)$ under året.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Årets förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area vid årets utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter årets utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid årets utgång i förhållande till totala tillgångar vid årets utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Årets driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomträttsavgifter, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden och omräknat till balansdagens valutakurser i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital vid årets utgång i relation till antal A- och B-aktier vid årets utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid årets utgång i relation till antal stamaktier vid årets utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter årets utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter årets utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto (inklusive fastighetsadministration) enligt aktuell intjäningsförmåga med återläggning av tomträttsavgifter, i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid årets utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration
Framåtriktad EBITDA	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga minskat med central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag rullande 12 månader.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA, framåtriktad åskådliggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar från dotterbolag, intresseföretag och joint ventures samt skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet för året reducerat med utdelning till D-aktier, dividerat med vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, årlig tillväxttakt	Förvaltningsresultatet för året reducerat med utdelning till D-aktier, dividerat med vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning. Utfall för året i relation till föregående år.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter årets utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
Hyresintäkter i jämförbart bestånd	Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej.	Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter
Kassaflöde per A- och B-aktie	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier för perioden. Erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag har lagts till resultat före skatt.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av årets kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel samt börsnoterade instrument inklusive noterade intresseföretag och joint ventures.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Finansiella förpliktelser minskade med börsnoterade aktier och likvida medel.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	Finansiella förpliktelser minskade med börsnoterade aktier och likvida medel i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Nettoskuld/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	Årets resultat i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers del av resultatet för perioden.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint venture och intresseföretag, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader (inklusive leasingkostnader).	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder	Nyckeltalet beskriver det kapital som Sagax har tillgängligt, exklusive tillgängliga kreditfaciliteter, för att bedriva sin dagliga verksamhet.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen efter avdrag för eget kapital hänförligt till D-aktier med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Säkerställda skulder/ Totala tillgångar	Skulder säkerställda med pantsatta tillgångar i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk för obligationsinnehavare.
Totalavkastning på fastigheter	Summan av justerat driftnetto och orealiserad värdeförändring på fastigheter under året, i relation till fastighetsvärde vid årets utgång justerat för orealiserade värdeförändringar under året.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Triple net-avtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftskostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Resultat efter skatt	-13	2 718
Genomsnittligt eget kapital	35 020	32 272
Avkastning på eget kapital	0,0 %	8,4 %
Avkastning på totalt kapital		
Förvaltningsresultat	3 881	3 339
Finansiella kostnader	765	520
Resultat före finansiella kostnader	4 646	3 859
Genomsnittliga totala tillgångar	72 751	67 264
Avkastning på totalt kapital	6,4 %	5,7 %
Areamässig uthyrningsgrad		
Kontrakterad area, tusental kvm	4 182	3 719
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	4 331	3 895
Areamässig uthyrningsgrad	97 %	95 %

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023	2022
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	30 343	32 294
Totala tillgångar ¹⁾	73 410	72 092
Belåningsgrad	41 %	45 %
Direktavkastning		
Driftnetto	3 551	3 032
Återläggning av tomträttsavgäld	-27	-25
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	232	-77
Valutaomräkning till balansdagskurs	-100	112
Justerat driftnetto	3 656	3 042
Fastigheternas redovisade värde	57 061	52 682
Direktavkastning	6,4 %	5,8 %

¹⁾ Jämförelsetal avseende totala tillgångar uppdaterade från 71 831 miljoner kronor till 72 092 miljoner kronor.

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023	2022
EBITDA		
Driftnetto	3 551	3 032
Central administration	-182	-174
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	653	577
EBITDA	4 023	3 435
Eget kapital per A- och B-aktie		
Eget kapital	36 578	33 463
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	32 159	29 044
Antal aktier, st	338 334 655	318 020 017
Antal aktier efter utspädning, st	338 477 071	318 459 519
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	95,05	91,33
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	95,01	91,20
Ekonomisk uthyrningsgrad		
Kontrakterad årshyra	4 557	4 024
Hyresvärde	4 738	4 195
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %
Framåtriktad direktavkastning		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 785	3 319
Återläggning av tomrättsavgäld	-25	-25
Justerat driftnetto	3 760	3 294
Fastigheternas redovisade värde	57 061	52 682
Framåtriktad direktavkastning	6,6 %	6,3 %
Framåtriktad EBITDA		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 785	3 319
Central administration	-182	-174
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	653	577
Framåtriktad EBITDA	4 256	3 722
Förvaltningsresultat		
Resultat efter skatt	-13	2 718
Skatt	158	937
Värdeförändringar	3 737	-316
Förvaltningsresultat	3 881	3 339
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning		
Förvaltningsresultat	3 881	3 339
Utdelning hänförligt till D-aktier	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	3 628	3 086
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	325 122 902	318 301 177
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	11,16	9,70
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, årlig tillväxttakt		
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning föregående år, kr	9,70	7,99
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning nuvarande år, kr	11,16	9,70
Årlig tillväxttakt	15 %	21 %

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023	2022
Hyresduration		
Avtalade framtida hyresintäkter	21 285	19 049
Kontrakterad årshyra	4 557	4 024
Hyresduration, år	4,7	4,7
Hyresintäkter i jämförbart bestånd		
Hyresintäkter	4 293	3 696
Förvärvade och sålda fastigheter	-456	-299
Valutajustering ¹⁾	-	201
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	3 837	3 599
Kassaflöde per A- och B-aktie		
Resultat före skatt	159	3 305
Ej kassaflödespåverkande poster	3 456	-141
Betald skatt	-130	-149
Utdelning hänförligt till D-aktier	-253	-253
Kassaflöde	3 232	2 762
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,94	8,68
Nettoskuld		
Räntebärande skulder	30 343	32 294
Räntebärande tillgångar	-729	-822
Börsnoterade instrument	-8 782	-7 032
Likvida medel	-28	-76
Nettoskuld	20 804	24 364
Nettoskuld enligt EMTN-program		
Räntebärande skulder	30 343	32 294
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ²⁾	-8 030	-3 141
Börsnoterade aktier i omsättningstillgångar	-	-3 786
Likvida medel	-28	-76
Nettoskuld enligt EMTN-program	22 285	25 291
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar		
Nettoskuld enligt EMTN-program	22 285	25 291
Totala tillgångar ³⁾	73 410	72 092
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	30 %	35 %
Nettoskuld/EBITDA		
Nettoskuld	20 804	24 364
EBITDA	4 023	3 435
Nettoskuld/EBITDA	5,2 x	7,1 x
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA		
Nettoskuld	20 804	24 364
EBITDA, framåtriktad	4 256	3 722
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	4,9 x	6,5 x

1) Föregående period justeras så att valutakurs är densamma som innevarande period.

2) Avser börsnoterade aktier i bolag som redovisas som intresseföretag. Intresseföretag redovisas i balansräkningen enligt kapitalandelsmetoden.

3) Jämförelsetal avseende totala tillgångar uppdaterade från 71 831 miljoner kronor till 72 092 miljoner kronor.

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023	2022
Nettoskuld/Totala tillgångar		
Nettoskuld	20 804	24 364
Totala tillgångar ¹⁾	73 410	72 092
Nettoskuld/Totala tillgångar	28 %	34 %
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning		
Resultat efter skatt	-13	2 718
Utdelning tillhörande D-aktier	-253	-253
Justerat resultat efter skatt	-266	2 465
Resultat per A- och B-aktie, kr	-0,82	7,75
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	3 881	3 339
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-937	-766
Utdelning från joint venture och intresseföretag	653	577
Finansiella kostnader	765	520
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	4 362	3 670
Räntetäckningsgrad	5,7 x	7,1 x
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program		
Förvaltningsresultat	3 881	3 339
Finansnetto	550	285
Förvaltningsresultat före finansnetto	4 431	3 624
Räntetäckningsgrad	8,1 x	12,7 x
Soliditet		
Eget kapital	36 578	33 463
Totala tillgångar ¹⁾	73 410	72 092
Soliditet ²⁾	50 %	46 %

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023	2022
Substansvärde (NAV)		
Eget kapital	36 578	33 463
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	21	-14
Återläggning av uppskjuten skatt på temporära skillnader	3 882	3 991
Återläggningar hänförliga till joint venture	1 474	930
Substansvärde (NAV)	37 537	33 951
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	110,90	106,61
Säkerställda skulder/Totala tillgångar		
Säkerställda skulder	2 309	1 895
Totala tillgångar ¹⁾	73 410	72 092
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	3 %	3 %
Totalavkastning på fastigheter		
Justerat driftnetto	3 656	3 042
Orealiserad värdeförändring	-1 306	1 709
Summa	2 351	4 751
Fastigheternas redovisade värde	57 061	52 682
Orealiserad värdeförändring	1 306	-1 709
Summa	58 367	50 973
Totalavkastning på fastigheter	4,0 %	9,3 %
Överskottsgrad		
Driftnetto	3 551	3 032
Hysesintäkter	4 293	3 696
Överskottsgrad	83 %	82 %

1) Jämförelsetal avseende totala tillgångar uppdaterade från 71 831 miljoner kronor till 72 092 miljoner kronor.

2) Jämförelsetal avseende soliditet uppdaterad från 47 % till 46 %.

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2024
 Årsstämma 2024
 Delårsrapport januari-juni 2024
 Delårsrapport januari-september 2024

8 maj 2024
 8 maj 2024
 15 juli 2024
 25 oktober 2024

Utbetalningar av utdelning till ägare av D-aktier

Juni 2024¹⁾

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning 26 juni 2024
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning 27 juni 2024
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 28 juni 2024

September 2024¹⁾

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning 26 september 2024
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning 27 september 2024
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 30 september 2024

December 2024¹⁾

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning 26 december 2024
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning 27 december 2024
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 30 december 2024

Mars 2025¹⁾

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning 27 mars 2025
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning 28 mars 2025
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 31 mars 2025

1) Av styrelsen föreslagna.

Hållbarhetsrapport
2023

AB | SAGAX

Innehåll

Hållbarhetsåret i korthet	155
Hållbarhetsstrategi och styrning	156
Hållbarhetsmål	158
Sagax fyra fokusområden	159
EU-taxonomin	163
Rapport enligt TCFD	164
Fördjupad information avseende hållbarhet	166
Revisorns yttrande	178



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

Hållbarhetsåret i korthet

ENERGIANVÄNDNING

Sagax mål är att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet med 2 % per år fram till 2030 i jämförbart bestånd där data för energianvändningen är tillgänglig för de senaste två åren. Under 2023 har energianvändningen i jämförbart bestånd minskat med 1 %.

Energianvändningen
minskade med
1 % under 2023

SOLCELLSANLÄGGNINGAR

Under 2023 har Sagax installerat 10 solcellsanläggningar. För de 48 installerade solcellsanläggningarna i fastighetsbeståndet uppgår den totala årliga produktionen till 10 002 MWh. Totalt installerad effekt uppgår till 10 MWp.

10 solcellsanläggningar
installerades under 2023

MILJÖCERTIFIERING

Totalt slutfördes 48 miljöcertifieringar omfattande 482 000 kvadratmeter under året. Vid årsskiftet var 32 miljöcertifieringar pågående omfattande 420 000 kvadratmeter. Vid utgången av 2023 var fastigheter motsvarande 777 000 kvadratmeter av fastighetsbeståndet miljöcertifierat.

Miljöcertifieringar
motsvarande 1 197 000
kvadratmeter har slutförts
och är pågående

Nybyggnation på fastigheten 13 Rue Gutenberg i Bussy-Saint-Georges, Frankrike. Fastigheten är belägen 30 km öster om centrala Paris och kommer att certifieras enligt BREEAM New construction med ambition att nå nivå Very Good.



Tulkinitie 29, i Vanda utanför Helsingfors, Finland. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.

Hållbarhetsstrategi och styrning

TRENDER OCH DRIVKRAFTER INOM HÅLLBARHETSOMRÅDET

Förändringar inom hållbarhetsområdet drivs till stor del av globala överenskommelser med tillhörande mål såsom EU:s hållbarhetsagenda, Global Compacts tio principer, FN:s globala mål för en hållbar utveckling samt Parisavtalet. Det sistnämnda innebär att länderna som är parter i avtalet åtagit sig att begränsa den globala uppvärmningen till under 2 °C och strävar efter att begränsa den till 1,5 °C genom att minska utsläppen av växthusgaser. Därutöver finns ett flertal regelverk och standarder som ger vägledning kring hur verksamheter kan mäta och följa upp sitt hållbarhetsarbete såsom till exempel Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), Greenhouse Gas Protocol (GHG protocol) samt EU:s taxonomi för hållbar finansiering (EU-taxonomin). Därutöver förbereder EU, genom Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), revideringar och ytterligare skärpta krav på hållbarhetsrapportering. Sagax kommer att omfattas av rapporteringskraven i CSRD som kommer att gälla 2026 avseende räkenskapsår 2025. Sagax rapporterar årligen sina koldioxidutsläpp enligt GHG-protokollet.

EU-taxonomin är en del av EU:s handlingsplan för finansiering av hållbar tillväxt. Handlingsplanen har tre övergripande mål: Att styra kapitalflöden mot hållbara finansieringar, att göra hållbarhet till en standardfaktor vid riskhantering samt att uppmuntra till transparens och långsiktighet. EU-taxonomin kommer att bli central för finansiella institutioner och banker för att identifiera hållbara investeringar. EU-taxonomin och hur den påverkar Sagax beskrivs närmare på sidan 163.

Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och pekas inom ramen för EU-taxonomin ut som en av de sektorer med störst miljöpåverkan. En byggnads klimatpåverkan över dess livscykel uppstår vid uppförande, rivning, förvaltning samt vid renoveringar och ombyggnationer. Klimatpåverkan är störst vid nybyggnation. Sagax investeringsverksamhet är huvudsakligen inriktad på förvärv av befintliga byggnader. Sagax genomför få nybyggnationsprojekt. När det gäller Sagax klimatpåverkan är det således framförallt

val av energikällor, försörjningssystem och material vid ombyggnation som främst är betydelsefulla. Sagax hyresgäster ansvarar till största del för energiförsörjningen.

Investeringar i energi- och miljöförbättrande åtgärder förutsätter lönsamhet. Sagax uppvisade under 2023 en fortsatt stark ekonomisk utveckling, vilket skapar förutsättningar för fortsatta investeringar i energi- och miljöåtgärder. Avkastning på eget kapital har i genomsnitt uppgått till 17 % under de senaste fem åren samtidigt som förvaltningsresultatet per A- och B- aktie har ökat med i genomsnitt 22 % per år under samma period. Sagax har under 2023 investerat 18 miljoner kronor i bland annat solcells- och bergvärmeanläggningar, uppgradering av styrsystem för värme och ventilation, byte till LED-belysning samt tilläggsisolering. Arbetet med att miljöcertifiera fastigheter har fortsatt under året. Under året slutfördes 48 miljöcertifieringar och vid utgången av året pågick 32 miljöcertifieringar.

HÅLLBARHETSSTRATEGI

Sagax hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i bolagets affärsidé, policyer, externa ramverk samt väsentlighetsanalys vilken uppdateras årligen.

Sagax följer aktiebolagslagens huvudregel (3 kap. 3 §) i fråga om syfte. Det övergripande verksamhetsmålet är att långsiktigt, det vill säga hållbart, generera högsta möjliga riskjusterade avkastning till aktieägarna. För att nå detta mål bedrivs bolagets verksamhet genomgående med ett långsiktigt perspektiv. Sagax uppfattning är att vinstsyftet inte står i konflikt med ett hållbart företagande: Att vara en bra arbetsgivare, en bra leverantör, en uppskattad kund och att bolaget uppträder på ett anständigt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan är alla grundläggande förutsättningar för att Sagax, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare.

Det långsiktiga förhållningssättet illustreras av att det i förvaltningsstrategin ingår att arbeta med att bygga långsiktiga kundrelationer

HÅLLBARHETSARBETET TAR SIN UTGÅNGSPUNKT I

LAGAR

Aktiebolagslagen
Miljöbalken
Årsredovisningslagen
Övriga tillämpliga lagar

EXTERNA RAMVERK OCH INITIATIV

FN:s globala hållbarhetsmål
FN:s Global Compact
Global Reporting Initiative (GRI)
Miljöcertifiering av fastigheter
Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

INTERNA RIKTLINJER

Hållbarhetspolicy
Arbetsmiljöpolicy
Anti-korruptionspolicy
Uppförandekod för leverantörer
Övriga policyer

samt av det begränsade inslaget av fastighetshandel i bolagets verksamhet. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

Bolaget är beroende av kompetenta och professionella medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som attraherar och har förmågan att långsiktigt behålla kompetent personal.

Sammantaget är bolagets strategier utformade för att Sagax ska generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden. Sagax hållbarhetsarbete är således en naturlig del i företagets affärsmodell och bidrar till att uppnå företagets mål. I fråga om upplysningar om Sagax utveckling, ställning och resultat hänvisas till årsredovisningen för 2023.

Sagax hållbarhetsarbete bygger på en tydlig intern kommunikation och ansvarsfördelning.

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i policyer, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk. Bolagets styrelse är ytterst ansvarig för hållbarhetsfrågorna och fastställer årligen hållbarhetspolicyen.

Sagax betraktar försiktighetsprincipen i miljöbalken samt lagar och förordningar som minimikrav. Sagax följer FN:s Global Compacts principer, vilket omfattar mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

En analys har tidigare genomförts gällande vilka av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling som följer av Agenda 2030 som Sagax verksamhet har möjlighet att bidra till. Hållbarhetsarbetet bedöms bidra till måluppfyllelse främst avseende delmål hänförliga till:

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

POLICYER

Sagax policyer fastställs årligen av bolagets styrelse. Aktuella policyer och riktlinjer finns tillgängliga på Sagax hemsida www.sagax.se och inkluderar:

- Anti-diskrimineringspolicy
- Anti-korruptionspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Finanspolicy
- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- Policy avseende investeringar i andra bolag
- Policy avseende styrelseuppdrag
- Policy avseende belåning av aktier i Sagax
- Hållbarhetspolicy
- Riktlinjer för visseblåsartjänst
- Uppförandekod för leverantörer

RISKHANTERING

Miljöinriktade politiska beslut kan påverka Sagax genom exempelvis högre skatter eller krav på investeringar. Därtill kan bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas av ökade miljörelaterade krav från tillsynsmyndigheter, investerare, hyresgäster eller andra intressenter.

Bolagets långsiktiga kapitalförsörjning och kapitalkostnader kan påverkas negativt om Sagax hållbarhetsarbete inte uppfyller marknadens krav. Det finns även risk för tillkommande kostnader för investeringar i fastighetsbeståndet till följd av bland annat ändrad lagstiftning eller ändrat kundbeteende. Därutöver kan Sagax fastighetsportfölj påverkas av klimatförändringar såsom ökad risk för översvämning. Övriga risker utgörs bland annat av risk för korruption, miljöförorenningar eller ökade kostnader för energi. Därutöver är Sagax utsatt för risker relaterade till att bolagets leverantörer inte efterlever Sagax uppförandekod.

Sagax hantering av miljö- och klimatrisker samt övriga risker och bolagets riskhantering beskrivs närmare på sidorna 50-53. Sagax rapport enligt TCFD beskrivs på sidorna 164-165.

FN:S GLOBALA MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING



Agenda 2030 och Globala målen är en agenda för hållbar utveckling som antagits av FN:s generalförsamling. Sagax hållbarhetsarbete har främst påverkan på följande hållbarhetsmål: 3, 7, 8, 11-13 och 16.

Hållbarhetsmål

		MÅL	UTFALL
FOKUSOMRÅDEN	Miljö- och resurseffektivitet	Sagax ska minska energianvändningen i fastighetsbeståndet med 2 % per år fram till 2030 i jämförbart bestånd där data för energianvändningen är tillgänglig för de senaste två åren.	Minskning 1 % under 2023.
		Sagax ska minska direkta och indirekta koldioxidutsläpp (Scope 1 och 2) med 42 % till 2030 (basår 2022) samt mäta och minska övriga indirekta utsläpp (Scope 3).	Utsläpp i Scope 1 och 2 har minskat med 36 % i jämförelse med basåret. Under 2023 har Sagax samlat in ytterligare data i Scope 3.
		Sagax elavtal ska, i den mån det är möjligt, vara gröna.	Sagax har avtalat om grön el i Sverige, Finland, Benelux och Frankrike.
		Sagax ska sträva efter att avtala om gröna hyresavtal vid nyuthyrning och omförhandlingar.	Gröna hyresavtal är sedan 2023 implementerade i samtliga länder. 182 nya gröna hyresavtal tecknades 2023. Vid årets utgång omfattades 10 % av total uthyrningsbar area av gröna hyresavtal.
		Sagax ska öka produktionen av el från solceller i fastighetsbeståndet till 15 000 MWh till 2025. Sagax ska utvärdera möjligheten att installera solceller vid alla nybyggnadsprojekt.	10 nya solcellsinstallationer färdigställdes under 2023. Totalt antal installerade solcellsanläggningar uppgick till 48 vid årets utgång. Årlig förväntad elproduktion från samtliga solcellsanläggningar uppgår till 10 002 MWh.
		Sagax ska öka andelen miljöcertifierade fastigheter i fastighetsbeståndet till 30 % av uthyrningsbar area till 2025.	48 fastigheter miljöcertifierades under 2023 och 32 miljöcertifieringar var pågående vid årets utgång. Totalt antal miljöcertifierade fastigheter uppgick till 78 motsvarande 18 % av total uthyrningsbar area. De pågående miljöcertifieringarna motsvarade ytterligare 10 % av total uthyrningsbar area. Merparten av dessa bedöms slutföras under 2024.
		Nyproduktion och större ombyggnationer ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad, som lägst nivå silver, BREEAM Very Good, LEED gold eller motsvarande.	
Affärsetik	Sagax ska ha noll incidenter av korruption.	Inga korruptionsincidenter rapporterades under 2023.	
	Sagax huvudleverantörer ska implementera och efterleva Sagax uppförandekod för leverantörer.	Sagax har implementerat uppförandekoden för samtliga huvudleverantörer. Under 2023 har Sagax följt upp efterlevnaden av uppförandekoden i Frankrike och Spanien.	
Ekonomisk uthållighet	Sagax avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %.	2023: 0 %. Femårigt genomsnitt: 17 %	
	Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år.	2023: 15 %. Femårigt genomsnitt: 22 %	
Professionella och engagerade medarbetare	Sagax ska ha noll incidenter av diskriminering.	Inga incidenter av diskriminering rapporterades under 2023.	
	Sagax ska ha noll olycksfall avseende medarbetare, hyresgäster samt leverantörer relaterade till fastigheterna.	Inga olycksfallsincidenter rapporterades under 2023.	

Sagax fyra fokusområden

FOKUSOMRÅDEN

Miljö- och resurseffektivitet

Affärsetik

Ekonomisk uthållighet

Professionella och engagerade medarbetare

Sagax väsentlighetsanalys har identifierat fyra fokusområden för Sagax hållbarhetsarbete. För detaljerad information avseende väsentlighetsanalysen hänvisas till sidan 167.

MILJÖ- OCH RESURSEFFektivITET

Energianvändning

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

Majoriteten av Sagax hyresgäster står själva för abonnemangen för värme- och/eller elförsörjning. Att hyresgästerna själva står för dessa kostnader innebär att de direkt påverkas av eventuella besparingar. Då användning av elektricitet och uppvärmning vanligtvis utgör en betydande andel av hyresgästernas driftskostnader för lokalen är det av intresse för hyresgästen att genomföra energibesparande åtgärder. Det är därmed viktigt för Sagax att tillsammans med hyresgästerna åstadkomma energibesparingar och att effektivisera hyresgästernas energianvändning och därmed minska klimatavtrycket. Sagax tecknar så kallade gröna hyresavtal, vilket syftar till att främja samarbetet med hyresgästerna i miljö- och hållbarhetsfrågor genom att bland annat förbättra förutsättningarna för att samla in energidata. Under 2023 tecknades 182 gröna hyresavtal. Vid utgången av 2023 omfattades 10 % av total uthyrningsbar area av gröna hyresavtal.

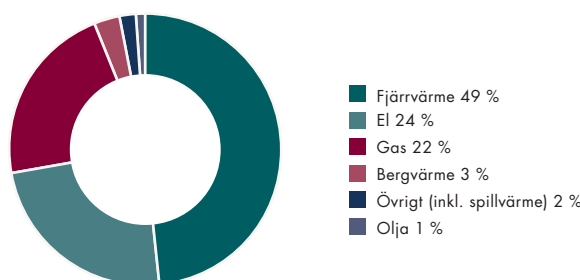
Sagax ambition är att samla in energidata för alla fastigheter oavsett om Sagax eller hyresgästen ansvarar för energiförsörjningen. Sagax har implementerat energiuppföljningssystem för automatiserad insamling av data i flera länder, och utreder möjligheterna i pilotprojekt för att samla in data via smarta mätare. För 2023 hade Sagax tillgänglig energidata för 44 % av den uthyrningsbara arean. Sagax arbetar även med att utveckla uppföljningen av vattenförbrukningen i fastighetsbeståndet. Fjärravlästa och smarta vattenmätare har installerats i delar av fastighetsbeståndet, vilket även minskar riskerna för läckage.

För omkring hälften av Sagax fastigheter sker uppvärmningen med fjärrvärme. Vid utgången av 2023 hade fjärrvärme som uppvärmningskälla minskat till 49 % (50 %) av bolagets uthyrningsbara area, samtidigt som eluppvärmning ökat till 24 % (21 %). Gas och bergvärmes andel av uppvärmning är oförändrad på 22 % (22 %) respektive 3 % (3 %). Förändringarna av uppvärmningskällor är hänförliga till en ändrad sammansättning av fastighetsportföljen. Den vanligaste uppvärmningskällan är el i Frankrike och Spanien, fjärrvärme i Sverige och Finland samt gas i Benelux och Tyskland. Utfasningen av oljeuppvärmning har

fortsatt under 2023 genom utbyte av oljeuppvärmning till bergvärme. Andelen av den uthyrningsbara arean med oljeuppvärmning uppgick till 1 % (1 %).

Andelen förnybar energi för fastighetsportföljen uppskattas till 40 % för 2023. Estimat har använts för den del av fastighetsportföljen där förbrukningsdata inte har varit tillgänglig.

Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd



Energieffektivisering och investering i förnybar energi

Sagax fastigheter har betydande inslag av horisontella tak med areor som lämpar sig för solcellsanläggningar. Under 2023 har 10 solcellsanläggningar installerats och förstudier har påbörjats för ytterligare solcellsinvesteringar. Sammanlagt hade Sagax vid årets utgång 48 installerade solcellsanläggningar. Den årliga förväntade elproduktionen genererar 10 002 MWh. Detta motsvarar 2,3 kWh/kvm i förhållande till Sagax totala uthyrningsbara area.

Sagax har under året installerat laddstationer för elfordon åt hyresgäster i ett antal fastigheter i Sverige, Finland, Benelux, Frankrike och Spanien. Vid årets utgång hade laddstationer sammanlagt installerats på 97 fastigheter. Sagax arbetar även för att minimera utsläppen från bolagets egna fordon. Samtliga Sagax tjänstefordon är el- eller hybridfordon. Sagax resepolicy anger att kortare resor företrädesvis ska ske med tåg i syfte att minimera verksamhetens miljöpåverkan.

Sagax genomför löpande åtgärder för att minska energianvändningen. Under 2023 har Sagax investerat 18 miljoner kronor i projekt som syftar till att minska klimatavtrycket såsom installation av solcells- och bergvärmelanläggningar, uppgradering av styrsystem för värme och ventilation, byte till LED-belysning samt tilläggsisolering. Under

2022 uppdaterade Sagax uppdaterat målsättningarna avseende energieffektivisering. Målet är att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet med 2 % per år fram till 2030 i jämförbart bestånd där data är tillgänglig för de senaste två åren. Denna andel av fastighetsportföljen motsvarade 36 % av uthyrningsbar area. I jämförbart bestånd minskade energianvändningen från 141 kWh/kvm under 2022 till 140 kWh/kvm under 2023, vilket motsvarar en minskning med 1 %. Variationen i utfall påverkas av hyresgästernas användning av lokalerna samt att hyresgäster tillkommit eller avflyttat.

Koldioxidutsläpp och klimatpåverkan

Under 2022 uppdaterade Sagax sitt mål relaterat till koldioxidutsläpp. Målet är att minska direkta och indirekta utsläpp (Scope 1 och 2) med 42 % till 2030 samt att mäta och minska övriga indirekta utsläpp (Scope 3). Målet har validerats av Scienced Based Targets initiative (SBTi). SBTi är ett samarbete mellan FN:s Global Compact, World Resource Institute (WRI), Världsnaturfonden (WWF) och Carbon Disclosure Project som syftar till att sätta vetenskapligt baserade klimatmål som ligger i linje med kraven för att nå målsättningarna i Parisavtalet. Merparten av utsläppen i Scope 1 och 2 utgörs av utsläpp relaterade till energianvändning på Sagax egna kontor. Utsläpp i Scope 3 är till största delen hänförligt till uthyrda lokaler.

Åtgärder som bidragit till att minska utsläppen var bland annat energieffektivisering och byte till förnybar energi.

För fjärrvärme är Sagax hänvisat till den lokala leverantören och variationen i miljöprestanda är stor. Sedan 2021 har Sagax avtal om förnybar fjärrvärme för delar av det svenska beståndet som ett led i att minska fastigheternas klimatpåverkan. För de fastigheter där Sagax förser hyresgästerna med el används endast ursprungsgaranterad förnybar eller koldioxidfri el i Sverige, Finland samt Benelux. Under 2023 tecknades även ett avtal om grön el i Frankrike. Målsättningen är att samtliga elavtal som Sagax tecknar ska vara gröna.

Under 2023 har Sagax fortsatt arbetet med att samla in data från fler utsläppskällor, i synnerhet för övriga indirekta utsläpp (Scope 3), som ett led i att få en korrekt och heltäckande kartläggning av utsläppen från både den egna verksamheten och värdekedjan. Utsläpp från resor, avfall och transporter står för en mindre del av utsläppen i Scope 3. Utsläppen från kategorin uthyrda lokaler står för den största delen av de totala utsläppen. Rapporterade utsläpp påverkas av tillgången till data. Data för energianvändningen avseende 2023 omfattade 44 % av den uthyrningsbara arean.

Miljöcertifiering av byggnader

Sagax har för närvarande 78 (32) miljöcertifieringar, fördelat på 77 fastigheter, omfattande 18 % (8 %) av total uthyrningsbar area. 17 % av total uthyrningsbar area är miljöcertifierad enligt åtminstone nivå BREEAM Very Good eller motsvarande. 2 fastigheter är miljöcertifierade enligt Green Building, 3 fastigheter enligt Miljöbyggnad Silver och 74 fastigheter enligt BREEAM In-Use. Sagax hade vid utgången av 2023 totalt 32 pågående miljöcertifieringar omfattande ytterligare 10 % av den uthyrningsbara arean. Flertalet av dessa är enligt BREEAM In-Use med målet att nå nivå Very Good. Övriga pågående miljöcertifieringar är enligt BREEAM för nyproduktion samt Miljöbyggnad.

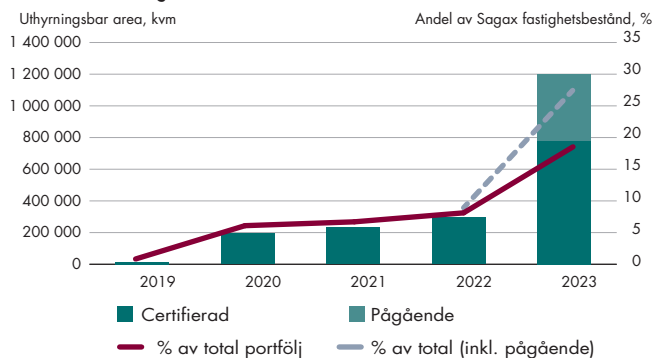
Sagax mål är att all nybyggnation ska miljöcertifieras. Sagax miljöcertifierar även befintliga fastigheter. Sagax utvärderar löpande fastigheter som är lämpliga att miljöcertifiera. Fokus är att miljöcertifiera

fastigheter som har ett betydande marknadsvärde eller som har en uthyrningsbar area överstigande 5 000 kvadratmeter. Målet är att 30 % av fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat 2025.

Miljöcertifieringarna bidrar till bättre miljöprestanda. De miljöcertifieringar som är aktuella är Miljöbyggnad, som lägst nivå Silver, BREEAM Very Good och LEED Gold. BREEAM bedömer miljöprestandan inom till exempel energianvändning, inomhusklimat, vattenushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. Med BREEAM bedöms och poängsätts även byggnadens läge i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggmaterial och vilka föroreningar byggnaden kan ge upphov till. Miljöcertifieringen Miljöbyggnad ställer krav avseende energi, materialanvändning och inomhusmiljö. LEED poängsätter ett antal kriterier inom energiförbrukning, val av byggmaterial, vattenushållning och avfallshantering som vägs samman till en bedömning av hur stor miljöpåverkan fastigheten har. Miljöcertifieringen är en oberoende granskning och betygsättning.

Vid sidan av miljöcertifieringar är fastigheternas energiklassning (EU-EPC) ett sätt att följa upp fastigheternas energiprestanda. Standarden och regelverken för hur EU-EPC implementeras varierar per land. Sagax arbetar med att öka andelen fastigheter i fastighetsportföljen som är energiklassade. Vid årets utgång hade 81 % av den uthyrningsbara arean en energiklassning. Andelen av fastighetsportföljen som vid årets utgång var energiklassad samt hade betyg EPC A eller B motsvarade 18 %.

Certifierade fastigheter



Material och resurseffektivitet

Sagax fastigheter är främst belägna i etablerade industriområden med relativt låga naturvärden och begränsad biologisk mångfald. Utöver miljöcertifieringar genomför Sagax kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader och mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad. Vid förekomst av skadliga ämnen såsom till exempel asbest eller PCB genomför Sagax nödvändig sanering.

Avfall vid byggnadsplatsen sorteras i fraktioner vilket möjliggör återvinning och återanvändning av icke-farligt avfall. Sagax strävar efter att minst 70 % av icke-farligt avfall vid nyproduktion och större ombyggnationer sorteras för att möjliggöra återanvändning.

I Sverige använder Sagax Byggvarubedömningen för att genomföra en miljöbedömning av byggvaror och material i större ombyggnationer och nyproduktionsprojekt. Syftet är att främja miljömässigt bra materialval.

Under 2023 har Sagax använt återbrukat material i flera ombyggnationer samt ett nyproduktionsprojekt. Exempel på material som har kunnat återanvändas är armaturer, dörrpartier och fönster samt köpt armering för återvunnet stål. Utöver att bidra till minskade koldioxidutsläpp kan återbruk även medföra minskade materialkostnader.

AFFÄRSETIK

Anti-korruption

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

God affärsmoral är en grundförutsättning för Sagax långsiktiga värdemaximering. Bolaget bedriver ingen verksamhet i länder med omfattande korruptionsproblem. Sagax arbetar aktivt med att motverka risker för mutor, korruption, diskriminering och brott mot mänskliga rättigheter. Sagax anti-korruptionspolicy är fastställd av Sagax styrelse och omfattar alla medarbetare. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare tar emot gåvor som kan liknas vid mutor. Beloppsgränser för mottagna och lämnade gåvor följer fastställda riktlinjer för gåvor i bolagets anti-korruptionspolicy. Anti-korruptionspolicyen kommuniceras till organisationen vid en årlig personalkonferens och hålls kontinuerligt tillgänglig för personalen. Korruption har historiskt inte varit ett problem i verksamheten och under 2023 kom inga korruptionsincidenter till bolagets kännedom.

Visselblåsarfunktion

Sagax har en anonym visseblåsarfunktion som nås via koncernens hemsida och som är administrerad av en extern part. Visselblåsarfunktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att kunna påtala eventuella missförhållanden. Alla visseblåsärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Sagax ledning gör i samråd med en representant från den externa visseblåsarfunktionen en bedömning av inkomna ärenden. Ett ärende utreds inte av någon som är berörd av den rapporterade misstanken. Via visseblåsarfunktionen kan personer som utreder ärendet kommunicera med anmälarerna. Bolagets ambition är att den som anmäler ett visseblåsärende får en skyndsam återkoppling. Alla ärenden hanteras konfidentiellt.

Några visseblåsärenden har inte förekommit under 2023 eller dessförinnan.

Uppförandekod och uppföljning av krav på leverantörer

Sagax har tagit fram en uppförandekod för leverantörer för att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Sagax krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdragen bedrivs på ett miljömedvetet sätt. När ramavtal ingås undertecknas uppförandekoden och bifogas som en bilaga till ramavtalet.

Uppförandekoden är sedan 2023 implementerad för huvudleverantörerna i samtliga verksamhetsländer. Huvudleverantörerna har identifierats baserat på en riskbedömning utifrån storlek på inköp respektive verksamhet. Under 2023 har Sagax även genomfört en uppföljning av huvudleverantörernas efterlevnad av uppförandekoden i Frankrike och Spanien. Undersökningen omfattande alla områden i uppförandekoden såsom affärsetik, anti-korruption, anti-diskriminering, olycksfall och säkerhet, arbetsmiljö, miljö, lojalitet och service.

Undersökningen visade att samtliga granskade leverantörer hade rutiner och arbetssätt på plats för att säkerställa efterlevnaden av uppförandekoden. Under de senaste tre åren har Sagax granskat huvudleverantörernas efterlevnad i samtliga länder.

EKONOMISK UTHÅLLIGHET

Affärsmodell

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

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

Hög direktavkastning i kombination med låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader gör fastigheter för lager och lätt industri till intressanta investeringsobjekt. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker.

Sagax finansiella struktur är utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att bygga långsiktiga kundrelationer. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärdiga hyresgäster. Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal där hyresgästen betalar fastighetskostnader som annars hade belastat fastighetsägaren.

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv.

Skapat och fördelat direkt värde

Långsiktigt värdeskapande är centralt i bolagets strategi. Ekonomiska delmål är att Sagax avkastning på eget kapital under en femårsperiod ska uppgå till lägst 15 % per år och att förvaltningsresultatet per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis.

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

Detaljerad information om Sagax finansiella ställning finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 73-119. Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 1,8 (4,9) miljarder kronor under 2023 och utgörs primärt av hyresintäkter och resultat från joint venture och intresseföretag. För ytterligare information hänvisas till sidan 169.

Grönt ramverk

Sagax etablerade ett ramverk för grön finansiering under 2019. Ramverket uppdaterades under 2023 i syfte att reflektera rådande marknadspraxis samt för att bredda tillgångsbasen för grön finansiering.

Ramverket är framtaget i enlighet med ICMA Green Bond Principles och 2023 LMA, APLMA och LSTA Green Loan Principles. ISS ESG Corporate Solutions Inc. har genomfört en granskning och bekräftat att det uppdaterade ramverket överensstämmer men nämnda standarder.

Tillgångar som är möjliga att finansiera enligt det gröna ramverket utgörs främst av gröna byggnader, såsom miljöcertifierade eller energi-effektiva fastigheter. Därutöver möjliggör ramverket finansiering för investeringar i energieffektivisering, laddstolpar samt förnybar energi såsom solcellsanläggningar. För ytterligare information om det gröna ramverket hänvisas till Sagax hemsida www.sagax.se.

PROFESSIONELLA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

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

En attraktiv arbetsgivare

Sagax sätter värde på att erbjuda goda anställningsvillkor för sina medarbetare. Utöver att erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor har bolaget sedan 2011 erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram, se sidan 59 i årsredovisningen för 2023. Syftet är att öka medarbetarnas delaktighet i bolagets utveckling. Det är positivt att medarbetarna äger aktier i bolaget och i Sagax mångfaldspolicy för styrelsen understryks vikten av att även styrelsemedlemmar har ett betydande aktieinnehav i bolaget.

Under 2023 anställdes 5 (15) medarbetare och 3 (8) medarbetare lämnade sin anställning. Vid årets slut hade koncernen 96 (94) anställda.

Flexibel och kreativ arbetsmiljö

Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av korta beslutsvägar och stort eget ansvar för att planera och utföra sina arbetsuppgifter samt i den mån det är möjligt också sin arbetstid.

Kompetensutveckling och kompetensförsörjning

En viktig aspekt för verksamheten är att tillse att medarbetarna har rätt kompetens och möjlighet att utvecklas. Sagax medarbetare har i genomsnitt 11 års erfarenhet från relevanta arbetsuppgifter varav 6 års erfarenhet från Sagax. Organisationens kompetens är avgörande för bolagets utveckling och kompetensutveckling är en aspekt som kan vara avgörande för om högpresterande medarbetare stannar kvar i verksamheten. Att nyckelpersoner slutar är en naturlig verksamhetsrisk för ett företag av Sagax karaktär. Bolaget försöker minimera den risken med marknadsmässiga ersättningar och en löpande dialog med bolagets medarbetare.

Under 2023 har medarbetarsamtal genomförts med samtliga anställda. Under samtalen diskuteras bland annat medarbetarens utveckling under året och behov av fortsatt kompetensutveckling. Medarbetare som uttrycker önskan att genomföra kurser, eller på annat sätt utveckla sin kompetens, uppmantras av bolaget.

Sagax genomför årligen en konferens för samtliga medarbetare där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras under två dagar. Konferensens syfte är att skapa en gemensam värde- och kunskapsgrund för hela organisationen samt att informera om Sagax policyer. Årets konferens genomfördes i september. Därutöver har Sagax kvartalsvisa presentationer av delårsrapporter för medarbetarna.

Icke-diskriminering

Förmågan att attrahera och behålla kompetenta och kunniga medarbetare är betydelsefull för Sagax utveckling. Utöver de principiella skälen mot diskriminering är det följaktligen viktigt att ingen diskriminering förekommer även av det skälet att det annars kan uppstå en risk att kompetenta medarbetare lämnar Sagax. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid kompetens och relevant erfarenhet samt personliga egenskaper och kvaliteter. Rekrytering sker alltid i konkurrens. Som ett led i Sagax rekryteringsprocess träffar slutkandidater alltid medarbetare från olika delar av bolaget och nyckelpersoner utvärderas även av VD och minst en styrelseledamot. Sagax har en tydlig anti-diskrimineringspolicy enligt vilken Sagax fortlöpande ska vidta åtgärder för att motverka diskriminering och särbehandling och verka för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Det gäller exempelvis vid rekrytering, lönesättning, möjlighet till befordran och kompetensutveckling.

Under 2023 inkom inga anmälningar om diskriminering baserat på någon av diskrimineringsgrunderna.

Medarbetarundersökning

I samband med medarbetarsamtalen genomfördes en medarbetarundersökning i syfte att undersöka om det förekommit diskriminering eller repressalier, eller risk härför, samt för att genomföra uppföljning och utvärdering av arbetsmiljön. Undersökningen och uppföljningen genomfördes med Sagax arbetsmiljöpolicy, anti-diskrimineringspolicy och anti-korruptionspolicy som grund. Medarbetarna svarade på ett antal frågor rörande trivsel, samarbete, stress, arbetsbelastning, jämställdhet, mångfald och likabehandling där de fick gradera sina svar från 1 till 5 där 1 motsvarar mycket bra och 5 motsvarar mycket dåligt. Undersökningen resulterade i ett genomsnittligt betyg om 1,7 (1,7). Ingen av de tillfrågade har utsatts för diskriminering. 91 % (95 %) av alla tillfrågade vet hur de ska gå tillväga om de själva eller någon kollega blir diskriminerad.

EU-taxonomin

ANALYS OCH RAPPORTERING ENLIGT EU-TAXONOMIN

Sagax analyserar löpande utvecklingen av EU-taxonomin och dess implikationer för bolaget. Enligt regelverket omfattas Sagax för närvarande inte av krav på att rapportera i enlighet med EU-taxonomin till följd av färre antal anställda än tröskelvärdet för krav på rapportering.

Sagax uppfattning är emellertid att det finns ett värde i att redogöra för i vilken omfattning bolagets verksamhet omfattas av samt är förenlig med EU-taxonomin.

I tabellerna nedan redogörs för i vilken omfattning bolagets verksamheter 2023 omfattas av EU-taxonomin (eng. "Eligibility") fördelat på omsättning, kapitalutgifter samt driftutgifter för verksamhetsåret och i vilken omfattning dessa har bedömts vara förenliga med EU-taxonomin. Joint venture eller intresseföretag omfattas ej. Förenlighet utvärderas och rapporteras enbart för mål avseende: "Begränsningar av klimatförändringar" respektive "Anpassning till klimatförändringar". För 2023 omfattas även "Cirkulär ekonomi". Sagax verksamheter omfattar för närvarande ej övriga mål.

"Omsättning" utgörs av Sagax hyresintäkter. "Kapitalutgifter" består av Sagax bruttoinvesteringar, se not 13. "Driftutgifter" utgörs av Sagax kostnader för underhåll av fastigheterna, se not 4.

Sagax har analyserat i vilken omfattning bolagets så kallade verksamheter förhåller sig till EU-taxonomin (eng. "Alignment"). De verksamheter som omfattades av analysen var: Förvärv och ägande av byggnader, nyproduktion och renoveringar av byggnader samt projekt och åtgärder beskrivna i EU-taxonominns delegerade akter avseende bygg- och fastighetsverksamhet.

Fastigheternas energiklass påverkar förenligheten med EU-taxonomin. Förenlighet uppnås för fastigheter med energiklass "A" enligt EU:s Energy Performance Certificate (EPC) eller fastigheter som tillhör de 15 % mest energieffektiva fastigheterna i regionen eller landet. Av kriteriet "att inte orsaka skada" följer att fastighetsbeståndets förenlighet med EU-taxonomin även påverkas av om en klimatrisk- och sårbarhetsanalys genomförts.

Vissa verksamheter som omfattas av EU-taxonomin saknar ännu tydliga definitioner. Därutöver saknas gränsvärden för energiprestanda för flera länder där Sagax är verksam. Således kan Sagax inte bedöma vissa fastigheters förenlighet med EU-taxonomin enligt detta kriterium. Sagax har i sådana fall klassificerat fastigheterna som icke-förenliga med EU-taxonomin. Detta förhållande var aktuellt för Spanien, Frankrike och Tyskland, vilket för 2023 motsvarade cirka 25 % av hyresintäkterna.

För verksamheter avseende installation av energieffektiv utrustning är bedömningen att kriteriet "att inte orsaka skada" avseende föroreningar inte har kunnat utvärderas. Sagax har således klassificerat dem som icke-förenliga med EU-taxonomin.

Förenlighet med EU-taxonomin har, för de verksamheter som berörs, bidragit till mål 1 i EU-taxonomin: Begränsningar av klimatförändringar (eng. "Mitigation"). Andelen av omsättning, kapitalutgifter samt driftutgifter som bedömts vara förenligt har ökat till 16 % (10 %), 14 % (11 %) respektive 17 % (10 %) i jämförelse med föregående år. Förändringen är främst hänförlig till en högre andel energieffektiva fastigheter. Nyckeltal per verksamhet och verksamheternas förenlighet med EU-taxonomin redovisas på sidorna 172-175. Sagax har säkerställt att ingen verksamhet har bedömts mer än en gång.

De sociala minimiskyddsåtgärderna enligt EU-taxonomin omfattar mänskliga rättigheter, anti-korruption, konkurrens och skatt. Sagax styrande dokument och processer för upprätthållande av mänskliga rättigheter, skatt, konkurrens uppfyller kriterierna för minimiskyddsåtgärder enligt EU-taxonominns definition. Inga rättsprocesser eller anmälningar mot Sagax relaterat till dessa områden har förekommit under 2023 eller dessförinnan. Information om bolagets policyer och processer återfinns på sidorna 156-157.

Andel taxonomiförenligt och omfattning per mål 2023

	Andel av omsättning / Total omsättning		Andel av kapitalutgifter / Totala kapitalutgifter		Andel av driftutgifter / Totala driftutgifter			
	Taxonomiförenligt per mål	Omfattning av Taxonomin per mål	Taxonomiförenligt per mål	Omfattning av Taxonomin per mål	Taxonomiförenligt per mål	Omfattning av Taxonomin per mål		
CCM	16 %	100 %	CCM	14 %	100 %	CCM	17 %	100 %
CCA	n/a	–	CCA	0 %	100 %	CCA	n/a	–
WTR	n/a	–	WTR	n/a	–	WTR	n/a	–
CE	n/a	–	CE	n/a	14 %	CE	n/a	–
PPC	n/a	–	PPC	n/a	–	PPC	n/a	–
BIO	n/a	–	BIO	n/a	–	BIO	n/a	–

Koderna ovan utgörs av förkortningar av relevanta mål till vilken den ekonomiska aktiviteten kan ge ett väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (CCM), Anpassning till klimatförändringar (CCA), Vattenresurser och marina resurser (WTR), Cirkulär ekonomi (CE), Förebyggande och begränsning av föroreningar (PPC), Biologisk mångfald och ekosystem (BIO).

Rapport enligt TCFD

Nedan följer Sagax rapport om klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Rapporten utgår från ramverket Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Sagax ambition är att följa rekommendationerna. Ramverket innefattar områdena: Styrning, strategi, riskhantering samt mål och mätetal.

STYRNING OCH STRATEGI

Sagax styrelse är ansvarig för hållbarhetsfrågor och fastställer årligen hållbarhetspolicyn. Risker och riskhantering, inklusive klimatrisker, diskuteras på styrelsens möten vid behov. Hållbarhetsfrågor rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Väsentlighetsanalysen uppdateras årligen. Hållbarhetschefen är ansvarig för att klimatrisker och möjligheter identifieras.

Sagax arbetar löpande med att effektivisera energianvändningen i fastighetsbeståndet och med att minska koldioxidavtrycket. Sagax arbetar även med att investera i förnybar energi och installationer av solcellsanläggningar på fastigheterna.

Sagax miljöcertifierar nyproduktion och miljöcertifierar även befintliga byggnader. Därutöver analyserar Sagax risker i fastighetsbeståndet löpande.

Under 2022 uppdaterade Sagax målet för minskning av koldioxidutsläpp. Målet validerades och godkändes av Science Based Targets (SBTi) under 2023. SBTi är ett partnerskap mellan Carbon Disclosure Project, FN:s Global Compact, World Resources Initiative och Världsnaturfonden. Dess syfte är att säkerställa att målsättningar för minskat koldioxidutsläpp har vetenskaplig grund samt är i linje med målsättningarna i Paris-avtalet.

För närmare information om styrning och strategi respektive arbete med miljö- och resurseffektivitet hänvisas till sidorna 156-157 och 159. För information om Sagax hållbarhetsmål hänvisas till sidan 158 samt sidorna 64-69 avseende bolagsstyrning.

RISKHANTERING

Sagax är exponerat för risker som kan påverka bolagets verksamhet, lönsamhet eller finansiella ställning. Riskhantering, inklusive hantering av klimatrisker, är integrerat i bolagets interna processer. Olika metoder används för att identifiera, utvärdera och, om möjligt, hantera risker.

Sagax styrelse ansvarar för analys och förebyggande av risker. Ledningen sammanställer relevant beslutsunderlag på styrelsens uppdrag. Styrelsen utvärderar bolagets risker utifrån potentiell påverkan och sannolikhet för att inträffa.

De klimatrelaterade riskerna enligt TCFD kan delas in i fysiska klimatrisker och omställningsrisker. Med fysiska risker avses riskhändelser såsom risk för översvämning eller extrema väderhändelser. Med omställningsrisker avses risker såsom regulatorisk risk eller risk för förändrade kundbeteenden.

För närmare information om Sagax arbete med riskhantering och klimatrisker se sidorna 50-53.

SCENARIOANALYS

Under 2022 genomförde Sagax en scenarioanalys för att identifiera klimatrelaterade risker och hur dessa kan komma att påverka bolaget. Utgångspunkten för analysen har varit en tidshorisont till 2050 och två möjliga scenarier "Representative Concentration Pathways" (RCP): RCP 2,6 och RCP 8,5 som är framtagna av FN:s klimatpanel IPCC. IPCC använder scenarierna för att ge information om möjliga klimatförändringar som kan inträffa vid olika nivåer på koldioxidutsläpp i atmosfären.

RCP 2,6 "Parisavtalet" är ett scenario där omställningen sker relativt snabbt, utsläppen minskas och temperaturökningen begränsas till 1,5-2 grader Celsius. RCP 8,5 "Business as usual" är ett scenario där utsläppen fortsätter att öka i nuvarande takt och samhället inte lyckas ställa om och minska koldioxidutsläppen. Sannolikheten för omställningsrisker är, allt annat lika, större i scenario RCP 2,6 och sannolikheten för fysiska risker är större i scenario RCP 8,5.

OMSTÄLLNINGSRISKER

Omställningsriskerna är mer omfattande i scenariot RCP 2,6 "Parisavtalet" till följd av att striktare regulatoriska krav och ökade kostnader bedöms inträffa.

Omställningsriskerna innefattar bland annat införandet av striktare regleringar kring byggnormer och energieffektivitet. Även ökade skatter och andra politiska beslut skulle kunna innebära ökade kostnader. Ändrade krav och preferenser från kunder och investerare, såsom höga krav på klimatanpassning, kan också innebära ökade kostnader eller behov av investeringar.

FYSISKA RISKER

Klimatförändringar orsakar över tid förändrade väderförhållanden, stigande havsnivåer och annan påverkan på den fysiska miljön. Detta ökar risken för skador på egendom. För fastighetsägare kan dessa risker ha en väsentligt negativ inverkan på verksamheten. Klimatförändringar kan även medföra högre driftskostnader. Investeringar riskerar därmed att bli olönsamma om klimatrisker inte beaktas på ett lämpligt sätt.

Fysiska klimatrelaterade risker är större i scenario RCP 8,5 "Business as usual" än i RCP 2,6 "Parisavtalet". I RCP 8,5 föreligger generellt något högre risk för extrema väderhändelser, havsnivåhöjningar, översvämningssrisker och värmeböljor än i scenario RCP 2,6. Länder exponeras olika för fysiska klimatrisker. I centrala och södra Europa föreligger högre risker för bland annat värmeböljor, skogsbränder och torka. I centrala och norra Europa föreligger högre risk för översvämningar.

Sagax gör löpande utvärderingar av fastigheternas skick och eventuellt behov av anpassningar av fastigheternas prestanda för att uppfylla regulatoriska krav och kundernas förväntningar. Bedömning av eventuell klimatanpassning är del av projektplanen för kommande nyproduktionsprojekt och större ombyggnationer.

Under 2022 genomförde Sagax en analys av fastighetsbeståndet för att identifiera fysiska klimatrelaterade risker. En utgångspunkt för analysen var en klassificering av de klimatrelaterade riskerna enligt fyra kategorier. Dessa utgjordes av klimatrelaterade risker kopplade till förändringar i temperatur, vind, vatten eller fast massa. Undersökningen genomfördes per land och på fastighetsnivå. Analysen fördjupades och uppdaterades under 2023. Inga eller låg fysisk klimatrisk identifierades för 89 % av fastighetsbeståndet. Vissa fysiska klimatrisker identifierades för 11 % av fastighetsbeståndet om inga åtgärder vidtas (9 % till risknivå medel och 2 % risknivå medel till hög). Av de 10 fastigheter med högst marknadsvärde bedömdes risknivån vara inga eller låg för 8 fastigheter, medel för 1 fastighet samt mellan medel till hög för 1 fastighet. De identifierade riskerna i fastighetsbeståndet var främst relaterade till förändrad temperatur, höjd vattennivå och landerosion. Analysen kommer att följas upp och anpassningsåtgärder kommer att genomföras för att kontrollera eller minska riskerna om det anses möjligt och genomförbart. Exempel på dylika åtgärder som vidtagits eller planeras är att säkerställa tillräcklig dagvattenavrinning, skydd mot solinstrålning samt övervakning av marknivån. Inga fastigheter bedömdes riskera att bli obsoleta på grund av permanent översvämning. Utifrån analysen och de identifierade riskerna är bedömningen att de klimatrisker som föreligger för Sagax inte kommer att få någon väsentlig påverkan på Sagax finansiella ställning på kort sikt.

Eftersom klimatförändringarna är pågående och det råder en osäkerhet kring hur dessa kommer att utvecklas, kan dessa risker öka på längre sikt. Detta kan innebära ett större behov av investeringar i fastigheter i klimatutsatta områden. Sagax avser att vidareutveckla och förbättra klimatriskanalysen för fastighetsbeståndet.

MÖJLIGHETER

Sagax har analyserat vilka möjligheter som energieffektivisering, miljöcertifiering och användning av energikällor med låga eller inga koldioxidutsläpp kan medföra.

Genom energieffektivisering bedömer Sagax att fastighetsbeståndets driftnetto kan förbättras, vilket förväntas kunna leda till ökat marknadsvärde för fastigheterna. Produktion av förnybar energi via exempelvis solceller kan även leda till ökade intäkter.

Sagax bedömning är vidare att miljöcertifieringar kan leda till ökad efterfrågan på Sagax lokaler. Därutöver kan gröna eller miljöcertifierade fastigheter bli mer attraktiva på såväl investerings- som kapitalmarknaden, vilket således kan leda till ökade fastighetsvärden respektive förmånligare finansieringsvillkor.

MÅL OCH MÄTETAL

För närmare information om Sagax mål och mätetal avseende minskning av koldioxidutsläpp hänvisas till sidan 158 (Hållbarhetsmål) samt sidorna 160 och 169-170 (Koldioxidutsläpp och klimatpåverkan respektive GRI-rapportering).

Fördjupad information avseende hållbarhet

ALLMÄN INFORMATION

I enlighet med 6 kap 11 § ÅRL har Sagax valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Sidhänvisningar i intervallet sidorna 3-152 avser Sagax årsredovisning 2023. Hållbarhetsrisker beskrivs i de avsnitt där väsentliga risker identifierats, se sidorna 50-53 samt 115-116. Styrelsen är ytterst ansvarig för Sagax hållbarhetsarbete. Ernst & Young har yttrat sig om att den lagstadgade hållbarhetsrapporten har upprättats.

2019 genomförde Sagax en anpassning av hållbarhetsarbetet för att kunna redovisa enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå "core". 2022 genomförde Sagax en anpassning till GRI Standards 2021. Hänsyn har tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. I rapporten presenteras jämförelsetal för 2022 och 2021.

Sagax styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och relaterade policyer, vilka uppdateras årligen. Samtliga policyer finns tillgängliga på Sagax hemsida www.sagax.se. Sagax hållbarhetspolicy tydliggör målsättningar inom hållbarhetsområdet. Målen följs upp samt utvärderas och uppdateras av bolaget årsvis. Därutöver utvärderas hållbarhetsriskerna årligen.

Avgrensningar

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

INTRESSENTIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

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

Intressentanalys

Sagax verksamhet påverkar och påverkas av olika intressentgrupper och det är därför viktigt att intressenternas perspektiv tas i beaktande i Sagax hållbarhetsarbete. Interaktionen med Sagax intressenter ger Sagax möjlighet att erhålla fördjupad kunskap om bolagets intressenters förväntningar och angelägenheter och därigenom erhålla bättre insikt i såväl risker som möjligheter. Bolagets intressenter ingår i fem kategorier och dialogen med intressenterna tar olika former och sker löpande, se tabellen nedan. Utöver direkt dialog med Sagax intressenter har medarbetare deltagit i seminarier om hållbarhet i syfte att bredda sin kunskap. Under 2023 genomfördes likt tidigare år en medarbetarundersökning med fokus på arbetsmiljö och anti-diskriminering.

INTRESSENTANALYS

INTRESSENTGRUPP	DIALOGFORM	VIKTIGASTE FRÅGOR
Aktieägare	<ul style="list-style-type: none"> Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning Bolagsstämma Finansiella rapporter 	<ul style="list-style-type: none"> Finansiell utveckling Effektiviserad energiförbrukning Anti-korruption Myndighetskrav Kompetens hos medarbetarna Attraktiv arbetsgivare
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> Medarbetardialog Workshops Affärsplanering Årlig konferens för samtliga medarbetare Återkommande genomgångar med alla medarbetare avseende bolagets policyer 	<ul style="list-style-type: none"> Finansiell utveckling Effektiviserad energiförbrukning Professionell utveckling Professionell arbetsmiljö
Långivare	<ul style="list-style-type: none"> Enskilda möten med banker och representanter från kapitalmarknaden Dialog avseende finansiella rapporter 	<ul style="list-style-type: none"> Finansiell stabilitet Effektiviserad energiförbrukning Anti-korruption Klimatanpassning Mångfald och jämställdhet Miljöcertifiering av byggnader Myndighetskrav
Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none"> Kundmöten Löpande dialog avseende förvaltning med respektive fastighetsköttarbolag Dialog mellan hyresgäster och en för varje fastighet utsedd förvaltare 	<ul style="list-style-type: none"> Effektiviserad energiförbrukning Bra förutsättningar för återvinning/avfallshantering Bra förutsättningar för laddning av elfordon Miljöcertifiering av byggnader
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> Vid upphandling, uppföljning av ramavtal och beställningar Vid leverantörmöten 	<ul style="list-style-type: none"> Anti-korruption Följa lagar och regler Miljöcertifiering av byggnader Bra förutsättningar för återvinning/avfallshantering

Väsentlighetsanalys

Sagax utvärderar regelbundet de hållbarhetsområden som har bedömts vara mest väsentliga. Vid utvärderingen beaktas övergripande strategier, synpunkter från bolagets intressenter samt inom vilka områden Sagax har störst möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Den första väsentlighetsanalysen genomfördes under 2018 och har därefter uppdaterats årligen.

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

- Väsentlighet för Sagax övergripande strategi
- Sagax möjlighet att påverka en hållbar utveckling i frågan
- Sagax påverkan på ekonomi, miljö, sociala frågor och mänskliga rättigheter

FÖLJANDE FRÅGOR HAR VALTS UT EFTER GENOMFÖRD VÄSENTLIGHETSANALYS:

- Finansiell stabilitet
- Anti-korruption
- Klimatanpassning
- Effektiviserad energiförbrukning
- Investera i förnybar energi
- Kompetens hos medarbetarna
- Attraktiv arbetsgivare
- Miljöcertifiering av byggnader
- Uppförandekod för leverantörer

HÅLLBARHETSOMRÅDEN

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

Fokusområden	Miljö- och resurseffektivitet	Affärsetik	Ekonomisk uthållighet	Professionella och engagerade medarbetare
De väsentligaste frågorna	<ul style="list-style-type: none"> ■ Klimatanpassning ■ Effektiviserad energiförbrukning ■ Investera i förnybar energi ■ Miljöcertifiering av byggnader 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anti-korruption ■ Uppförandekod för leverantörer 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Finansiell stabilitet och utveckling 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kompetenta medarbetare ■ Attraktiv arbetsgivare
De globala målen				
GRI områden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Miljö (300) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ekonomi (200) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ekonomi (200) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Social (400)
GRI standards	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRI 302-3 ■ GRI 305-1 ■ GRI 305-2 ■ CRE8 	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRI 205-3 	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRI 201-1 	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRI 401-1 ■ GRI 404-3 ■ GRI 406-1

FN:S GLOBALA MÅL

Sagax följer FN:s Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Sagax har analyserat vilka av FN:s 17 globala mål och delmål för hållbar utveckling där Sagax kan påverka genom sitt hållbarhetsarbete.

FN:s globala mål	Delmål	Sagax påverkan
 3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE	3.9 Minska antalet dödsfall till följd av skadliga kemikalier.	Sagax fastigheter ska vara utformade för den verksamhet som bedrivs där och för de människor som vistas där. I samband med ny-, till- eller ombyggnad genomförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader och mark. Sanering genomförs vid behov. Genom miljöcertifiering av byggnader bidrar Sagax ytterligare till att undvika föroreningar av luft, vatten och mark.
 7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	7.2 Öka andelen förnybar energi i världen 7.3 Öka energieffektiviteten.	Genom att öka användningen av fjärrvärme och grön el i fastigheterna samt installera solcellsanläggningar bidrar Sagax till en ökad användning av förnybar energi. Därutöver ökar energieffektiviteten i fastigheterna genom att Sagax, som ett led i underhållsarbete, genomför åtgärder såsom byte av styr- och reglerutrustning, installation av energieffektivare ventilations- eller värmesystem, driftoptimering av ventilation, optimering av värmeåtervinning samt byte av belysningsarmaturer och justering av belysningsstyrning.
 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt. 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för likvärdigt arbete. 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö.	Att vara en bra arbetsgivare, en bra leverantör, en uppskattad kund och att bolaget uppträder på ett acceptabelt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan är alla grundläggande förutsättningar för att Sagax, över tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare. Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen. Sagax sätter värde på att erbjuda goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor för samtliga medarbetare. Därutöver har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram. Sagax gör regelbundna uppföljningar och vidtar aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och särbehandling samt verkar för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.
 11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN	11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering. 11.6 Minska städernas miljöpåverkan.	I planering, byggande och förvaltning av fastigheter samarbetar Sagax nära med hyresgäster, leverantörer och kommuner och bidrar därmed till ändamålsenliga och långsiktigt hållbara städer och samhällen.
 12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser. 12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier. 12.5 Minska mängden avfall.	Genom att samarbeta med hyresgäster kring möjligheten till källsortering av avfall och återvinningslösningar samt genom att miljöcertifiera fastigheter bidrar Sagax till en mer hållbar konsumtion och produktion.
 13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA	13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.	Sagax bidrar till minskad klimatpåverkan genom att bland annat arbeta med att minska energianvändningen, installera solcellsanläggningar och genom användningen av grön el i fastigheterna. Sagax arbetar med att klimatanpassa fastigheterna såsom att förebygga översvämningsrisker och analysera riskerna i beståndet.
 16 FREDIGA OCH RÄTTSDOMERANDE SAMHÄLLEN	16.5 Bekämpa korruption och mutor.	God affärsmoral är en grundförutsättning för Sagax långsiktiga värdemaximering. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor. Sagax leverantörer ses delvis som en förlängning av Sagax egen verksamhet varför Sagax har tagit fram en uppförandekod för leverantörer för att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Sagax krav avseende arbetsmiljö och etisk standard.

GLOBAL REPORTING INITIATIVE

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

GRI 201-1 SKAPAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

	2023		2022		2021	
	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%
Skapat ekonomiskt värde						
Hyres- och övriga intäkter	4 657	253	3 962	80	3 236	26
Förvaltningsresultat, joint venture	937	51	766	16	713	6
Värdeförändringar	-3 752	-204	209	4	8 306	68
Summa	1 842	100	4 937	100	12 255	100
Fördelat ekonomiskt värde						
Operativa kostnader	950	52	734	15	578	5
Medarbetare	154	84	135	3	119	1
Skatter	65	35	937	19	1 294	11
Kreditgivare	734	40	492	10	419	3
Ägare (föreslagen utdelning)	1 301	71	1 111	23	936	8
Behållet ekonomiskt värde	-1 362	-74	1 528	31	8 909	73

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

	2023	2022	2021
Antal anmälningar till visselblåsartjänsten	-	-	-
Antal vidtagna åtgärder	-	-	-
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	-	-	-
Antal vidtagna åtgärder	-	-	-

GRI 401-1 ANTAL NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

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

	2023	2022	2021
Anställda vid årets början	94	87	77
Antal nyanställningar	5	15	17
Antal avslutade anställningar	3	8	7
Anställda vid årets slut	96	94	87
Personalomsättning	3 %	9 %	9 %

GRI 404-3 MEDARBETARSAMTAL

	2023	2022	2021
Andel av personalen som genomfört medarbetarsamtal	100 %	100 %	100 %

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

	2023	2022	2021
Antal anmälningar till visselblåsartjänsten	-	-	-
Antal vidtagna åtgärder	-	-	-
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	-	-	-
Antal vidtagna åtgärder	-	-	-

GRI 302-3 ENERGIANVÄNDNING

Sagax rapporterar energianvändning för de fastigheter där det finns tillgänglig data. Ambitionen är att samla in data på energianvändningen för så stor del av fastighetsbeståndet som möjligt. För den största delen av beståndet ansvarar hyresgästerna för energiförsörjningen. Till viss del kan variation i utfall på energianvändningen bero på förändringar i fastighetsbeståndet samt att tillgången på data har ökat och förbättrats. Elanvändningen inkluderar till viss del verksamhetsel. För en del fastigheter innefattar den eluppvärmning. Total energianvändning, uttryckt i MWh rapporteras för fastigheter där det finns tillgänglig data, vilket för 2023 motsvarade 44 % (39 %) av total uthyrningsbar area. Ökningen av energianvändningen uttryckt i MWh är hänförlig till ökning av tillgänglig energidata för fastighetsbeståndet. I jämförbart bestånd minskade energianvändningen 2023 med 1 %.

	2023 MWh	2022 MWh	2021 MWh
Elektricitet	120 194	145 595	125 896
Uppvärmning	120 027	84 057	89 441
Total energianvändning	240 221	229 652	215 337

	2023 kWh/kvm	2022 kWh/kvm	2021 kWh/kvm
Elektricitet	67	67	*
Uppvärmning	74	74	*
Total energianvändning	140	141	*

* Jämförbar data saknas. Utfallet redovisas för jämförbart bestånd med tillgänglig data senaste två åren.

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

Sagax redovisar utsläpp av växthusgaser för Scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet. För merparten av fastigheterna ansvarar Sagax hyresgäster för energiförsörjningen. För de fall Sagax ansvarar för elförsörjning till hyresgästerna är den ursprungsmärkt grön el i Sverige, Finland samt Benelux. Förvärvade och avyttrade fastigheter ingår i förhållande till ägandetid. Utsläpp i Scope 1 och 2 utgörs till största delen av utsläpp hänförlig till energianvändning på Sagax kontor. Utsläpp som redovisas i Scope 3 innefattar utsläpp relaterat till uthyrda lokaler. Från 2022 redovisas utsläpp relaterat till energianvändning i uthyrda lokaler i samtliga fastigheter där det finns tillgänglig data i Scope 3 och baseras på faktisk förbrukning. Data för 2021 har följaktligen uppdaterats på motsvarande sätt för att skapa jämförbarhet. Ökningen av utsläpp i Scope 3 för uthyrda lokaler är hänförlig till ökad tillgång till data för energianvändningen. I Scope 3 rapporteras även utsläpp relaterade till frakt och godstransporter och returpapper på huvudkontoret samt tjänsteresor. Utsläpp som redovisas för produktion av energibärare avser uppströms utsläpp från livscykeln av bränsle och el, inklusive förluster vid överföring i elnätet.

Utsläpp av växthusgaser

Scope	Aktivitet	2023	2022	2021
		Utsläpp tCO ₂ e	Utsläpp tCO ₂ e	Utsläpp tCO ₂ e
Scope 1	Direkta utsläpp	6	11	16
Scope 1	Direkta utsläpp	6	10	0
Scope 1	Direkta utsläpp	0	0	7
Scope 1	Direkta utsläpp	0	2	9
Scope 2	Indirekta utsläpp	42	62	22
Scope 2	Indirekta utsläpp	15	34	6
Scope 2	Indirekta utsläpp	10	14	4
Scope 2	Indirekta utsläpp	0	0	0
Scope 2	Indirekta utsläpp	27	29	16
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	49 498	45 874	16 121
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	97	79	44
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	2	1	0
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	0	0	0
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	0	0	0
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	49 390	45 780	16 072
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	9	14	5
Totalt CO ₂ utsläpp		49 542	45 948	16 159

Utsläpp av växthusgaser, ursprung

Scope	Aktivitet	Datakälla	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Köldmedia	Beräknat baserat på schablon	UK Department for Business, Energy and Industrial Strategy (BEIS) 2023
Scope 1	Mobil förbränning	Internt inhämtad information	BEIS 2023, Green Deal NL 2023
Scope 2	Fjärrvärme och fjärrkyla	Data från leverantör samt schablon	Energimyndigheten 2023, Finsk energistatistik 2023, faktor härledd av South Pole, Stockholm Exergi 2023, Naturvårdsverket 2023, Green Deal NL 2023
Scope 2	Elektricitet	Data från leverantör	Energimarknadsinspektionen 2023, IPCC 2014, Association of Issuing Bodies (AIB) 2023, Ecoinvent v3.10, Tyska Umweltsundesamt 2023, Green Deal NL 2021, International Energy Agency (IEA) 2023, IEA Renewable Energy Progress Tracker 2024
Scope 3	Tjänsteresor	Internt inhämtad information	Avser flygresor, utsläpp från fordon (bil, taxi) och hotell. BEIS 2023, Green Deal NL 2023, ADAME 2023, BC V8.9, Cornell Hotel Sustainability Benchmarking 2023
Scope 3	Inköpta varor och tjänster	Data från leverantör	ADAME 2023, BC V8.9, BEIS 2023, faktor baserat på Ecoinvent v3.10, RISE open list 2022, Industry data 2.0
Scope 3	Uppströms transporter och distribution	Data från leverantör	Okänd (direktrapporterade utsläpp från leverantör)
Scope 3	Avfall	Data från leverantör och internt inhämtad information	BEIS 2023, Ecoinvent v3.10
Scope 3	Uthyrda lokaler	Data från leverantör	Se källorna för köldmedia, bränsle, fjärrvärme, fjärrkyla och elektricitet ovan
Scope 3	Produktion av energibärare	Data från leverantör	Se källorna för köldmedia, bränsle, fjärrvärme, fjärrkyla och elektricitet ovan

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

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

deras i Sagax uppföljning är BREEAM, BREEAM In-Use, LEED, Green Building och Miljöbyggnad.

Miljöcertifierade byggnader

	2023		2022		2021		Pågående	
	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm
Green Building	2	10 051	2	10 051	2	10 051	–	–
BREEAM In-Use	74	750 192	28	271 868	22	202 919	24	360 206
BREEAM	–	–	–	–	–	–	6	37 468
Miljöbyggnad	3	24 641	2	21 176	1	19 158	2	23 200
Totalt	78	777 694	32	295 895	25	232 128	32	420 874

MILJÖCERTIFIERINGSSYSTEM



BREEAM bedömer miljöprestandan inom en rad olika områden till exempel energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM finns både för nybyggnad och som certifiering för befintligt bestånd, BREEAM In-Use.



GreenBuilding

Green Building certifiering finns för både bostäder och lokaler. För att certifieras ska byggnaden använda 25 % mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR (Boverkets Byggregler).



MILJÖ
BYGGNAD

Miljöbyggnad är ett svenskt certifierings-system som administreras av Sweden Green Building Council. Miljöbyggnad fokuserar på energi, inomhusmiljö och material.

EU-taxonomin

Omsättning																				
Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avsedda att inte orsaka betydande skada (DNSH)										
Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod/koder (2)	Absoluta tal omsättning (3)	Andel av omsättning (4)	Begränsning av klimatförändring (5)	Anpassning till klimatförändring (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändring (11)	Anpassning till klimatförändring (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig del av omsättningen år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omsättningsverksamhet (20)	
				J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	%	E
A. Verksamheter som omfattas av Taxonomin %																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Äga och förvalta fastigheter	CCM 7.7	697	16 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	10 %	-	-	
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		697	16 %	16 %													10 %			
varav möjliggörande										-	-	-	-	-	-	-				
varav omställning										-	-	-	-	-	-	-				
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) verksamheter																				
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
Äga och förvalta fastigheter	CCM 7.7	3 596	84 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								90 %			
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		3 596	84 %														90 %			
Totalt (A.1 + A.2)		4 293	100 %																	
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0 %																	
Totalt (A+B)		4 293	100 %																	

Kapitalutgifter																			
Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven	Kriterier för väsentligt bidrag										Kriterier avsedda att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
	Kod/koder (2)	Absoluta tal kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Begränsning av klimatförändring (5)	Anpassning till klimatförändring (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändring (11)	Anpassning till klimatförändring (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig del av kapitalutgifter år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Ekonomiska aktiviteter (1)		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av Taxonomin %																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	67	1 %	J	N	N/EL	-	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	0 %	-	-
Laddstationer för elfordon	CCM 7.4	1	0 %	J	N	N/EL	-	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	0 %	-	-
Tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	2	0 %	J	N	N/EL	-	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	0 %	-	-
Äga och förvalta fastigheter	CCM 7.7	794	13 %	J	N	N/EL	-	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	11 %	-	-
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas kapitalutgifter (A.1)		864	14 %	14 %													11 %		
varav möjliggörande										-	-	-	-	-	-	-			
varav omställning										-	-	-	-	-	-	-			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) verksamheter																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM/CCA 7.1, CE 3.1	294	5 %	EL	EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL								6 %		
Renovering av befintliga byggnader	CCM/CCA 7.2, CE 3.2	430	7 %	EL	EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL								9 %		
Energieffektiv utrustning	CCM/CCA 7.3	23	0 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1 %		
Äga och förvalta fastigheter	CCM/CCA 7.7	4 379	73 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								73 %		
Kapitalutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		5 126	86 %														89 %		
Totalt (A.1 + A.2)		5 990	100 %																
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0 %																
Totalt (A+B)		5 990	100 %																

Driftsutgifter																			
Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven	Kriterier för väsentligt bidrag									Kriterier avsedda att inte orsaka betydande skada (DNSH)				Kategori omställningsverksamhet (20)					
	Kod/koder (2)	Absoluta tal driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	Begränsning av klimatförändring (5)	Anpassning till klimatförändring (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändring (11)	Anpassning till klimatförändring (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig del av driftsutgifter år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	T
Ekonomiska aktiviteter (1)	Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Äga och förvalta fastigheter	CCM 7.7	17	17 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	10 %	-	-
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas driftsutgifter (A.1)		17	17 %	17 %													10 %	-	-
varav möjliggörande										-	-	-	-	-	-				
varav omställning										-	-	-	-	-	-				
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) verksamheter																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Äga och förvalta fastigheter	CCM 7.7	87	83 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								90 %		
Driftsutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		87	83 %														90 %		
Totalt (A.1 + A.2)		104	100 %																
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0 %																
Totalt (A+B)		104	100 %																

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter		
Kärnenergi-relaterade verksamheter		
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppggraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppggraderingar av dessa.	Nej
Fossilgasrelaterade verksamheter		
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

GRI KORSREFERENSLISTA

GRI Standardnummer	Läshänvisning	Kommentar/Avsteg	
Tillämpad GRI 1: Foundation 2021			
Generella upplysningar			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Organisationsdetaljer	Sidorna 54-57, 58 och 84	
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	Sidan 58	
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	Sidan 84	
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterad information	Sidan 166	
	2-5 Externt bestyrkande	Sidan 178	
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	Sidorna 3-35, 59 och 161	Inga väsentliga förändringar har skett i sektorerna där Sagax är aktiv, värdekedjan eller andra relevanta affärsrelationer.
	2-7 Medarbetare	Sidorna 58-59, 70-72, 90-91 och 169	Sagax mäter inte antal anställda nedbrutet på kön eller ålder då bolaget anser att dessa faktorer saknar betydelse för bolagets möjligheter att uppnå uppsatta mål.
	2-8 Medarbetare som inte är anställda	Sidorna 58-59 och 90-91	
	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	Sidorna 64-69	
	2-10 Nominering och val av styrelse	Sidorna 64-65	
	2-11 Styrelsens ordförande	Sidorna 65 och 70	
	2-12 Styrelsens roll gällande översyn av hantering av påverkan	Sidorna 8-10	
	2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan	Sidorna 8-10	
	2-14 Styrelsens roll gällande hållbarhetsrapportering	Sidan 157	
	2-15 Intressekonflikter	Sidan 67	
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	Sidan 68	
	2-17 Samlad kunskap hos styrelsen	Sidorna 70-71	
	2-18 Utvärdering av styrelsens arbete	Sidorna 4-7	
	2-19 Ersättningspolicy	Sidorna 67 och 90-91	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	Sidorna 59, 66-67 och 90-91	
	2-21 Total ersättningsgrad	Sidorna 64 och 90-91	
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	Sidorna 4-7	
	2-23 Policyåtaganden	Sidorna 69 och 156-157	Försiktighetsprincipen är grundläggande i Sagax hållbarhetsarbete och finns inskriven i Sagax hållbarhetspolicy samt uppförandekod för leverantörer. För policyåtaganden se även Sagax uppförandekod för leverantörer och hållbarhetspolicy.
	2-24 Uppföljning och efterlevnad av policy	Sidorna 66-67	
	2-25 Processer för att åtgärda negativ påverkan	Sidorna 161	
	2-26 Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	Sidorna 68 och 161	
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	Sidorna 52-53 och 156	
	2-28 Medlemskap i organisationer	Sidan 176	Sagax är medlem i SNS.
	2-29 Metod för intressentdialog	Sidorna 166-167	
	2-30 Kollektivavtal	Sidan 176	Inga anställda omfattas av kollektivavtal.

	GRI Standardnummer	Läshänvisning	Kommentar/Avsteg
Väsentliga frågor			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	Sidorna 166-167	
	3-2 Väsentliga frågor	Sidorna 166-167	
Ekonomiskt			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentlig fråga	Sidorna 156-167	
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3 Konfirmerade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sidorna 161 och 169	
Miljö			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentlig fråga	Sidorna 156-162 och 166-167	
GRI 302: Energi 2016	302-3 Energiintensitet	Sidorna 159-160 och 169	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Sidorna 169-170	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	Sidorna 169-170	
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Sidorna 169-170	
Socialt			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentlig fråga	Sidorna 156-162, 166-167	
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	Sidan 169	
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	Sidan 169	
Produktansvar			
CRE8	CRE8 Hållbarhetscertifieringar för ny- om- och tillbyggnation	Sidorna 160 och 170	

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 153-178 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 15 april 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se