

ÅRSREDOVISNING 2024

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	8
-------------------------------	----------

Affärsidé, mål och strategier	9
Sagax utveckling	11
Marknadsöversikt	12
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	17
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	63
-------------------------------	-----------

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
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

Hållbarhetsrapport	124
---------------------------	------------

Allmänna upplysningar	125
Miljömässig hållbarhet	133
Social hållbarhet	143
Ansvarsfullt företagande	145
Global Reporting Initiative	146
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	148

Övrigt	149
---------------	------------

Fastighetsförteckning	150
Definitioner	174
Alternativa nyckeltal	176
Kalendarium	178

Årsredovisningen för AB Sagax (publ) 556520-0028 utgörs av förvaltningsberättelsen, bolagsstyrningsrapporten och de finansiella rapporterna på sidorna 8–119. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 124–147.



Året i korthet

*Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 11 % till 4 296 miljoner kronor.
Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 7 % till 11,95 kronor.*

HYRESINTÄKTERNA ÖKADE MED 16 %

Hyresintäkterna ökade med 16 % till 4 994 (4 293) miljoner kronor. Hyresintäkterna påverkades positivt främst av fastighetsförvärv och indexuppräknning av hyror.

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE MED 11 %

Förvaltningsresultatet ökade med 11 % till 4 326 (3 881) miljoner kronor varav 1 108 (937) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 296 (3 881) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 7 % till 11,95 (11,16) kronor.

OMVÄRDERING AV FASTIGHETER

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 558 (–2 517) miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 65 874 (57 061) miljoner kronor vid årsskiftet motsvarande en direktavkastning om 6,6 % (6,4 %).

OMVÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Omvärdering av finansiella instrument uppgick till 1 104 (–1 235) miljoner kronor varav –81 (–302) miljoner kronor avsåg värdeförändringar från joint venture och intresseföretag. Omvärdering av börsnoterade instrument uppgick till 1 185 (–609) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade instrument under 2024 avsåg omvärdering till marknadsvärde av Sagax innehav i NP3 Fastigheter AB. Värdeförändring hänförligt till räntederivat uppgick till –147 (–338) miljoner kronor

varav –81 (–302) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Värdeförändring avseende övriga finansiella instrument uppgick till 5 (–61) miljoner kronor. Finansiella instrument avseende joint venture har omvärderats med 61 (–226) miljoner kronor.

ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat efter skatt uppgick till 5 274 (–13) miljoner kronor varav 5 255 (–13) miljoner kronor är hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande 14,78 (–0,82) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

NETTOINVESTERINGAR

Under året nettoinvesterade Sagax 6 683 (5 913) miljoner kronor i fastigheter, varav 5 554 (5 011) miljoner kronor avsåg nettoförvärv och 1 129 (902) miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter.

KASSAFLÖDET ÖKADE MED 3 %

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 3 % till 3 586 (3 485) miljoner kronor motsvarande 9,85 (9,94) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs till 3,50 (3,10) 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

	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Förändring jämfört med föregående år, %	7	15	21	21	20
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	14,78	–0,82	7,75	30,04	10,78
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2024 föreslagen)	3,50	3,10	2,70	2,15	1,65
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,4	5,2	7,1	5,8	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	5,7	7,1	6,5	5,7
Belåningsgrad vid årets utgång, %	42	41	45	42	43
Fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång, mkr	65 874	57 061	52 682	46 067	37 548
Fastigheternas direktavkastning, %	6,6	6,4	5,8	6,0	6,3
Avkastning på eget kapital, %	13,5	0,0	8,4	36,6	17,8

Definitioner av nyckeltal framgår av sidorna 174–175.



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 2024 värderades till 65,9 miljarder kronor fördelat på 983 fastigheter. Sagax är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 31 december 2024 omfattade fastighetsbeståndet 983 (903) fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 834 000 (4 331 000) kvadrater. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Frankrike, Benelux (Nederländerna och Belgien), Spanien, Tyskland och Danmark.

De tre största segmenten var Sverige, Frankrike och Finland som motsvarade totalt 75 % (75 %) av marknadsvärdet och 78 % (77 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 553 (4 738) miljoner kronor respektive 5 323 (4 557) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

HYRESAVTALSSTRUKTUR

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid årets utgång på 2 557 (2 462) hyresavtal med 1 407 (1 429) hyresgäster. 2 550 (2 455) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 91 % (90 %) av Sagax kontrakterade årshyra. Inget (1) hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter.

70 % av koncernens årshyra vid årets utgång utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mindre än 1 % av koncernens årshyra, 11 % av Sagax årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för 1–2 % av koncernens årshyra och 19 % av koncernens årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mer än 2 % av koncernens årshyra.

Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin stod för 17 % (16 %) av hyresintäkterna. Livsmedelsrelaterad verksamhet samt fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, stod för 15 % (10 %) respektive 14 % (14 %) av hyresintäkterna.

FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 35 134 (30 343) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 2,3 % (1,9 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 42 % (41 %) och räntetäckningsgraden till 5,0 (5,7)

gångar, se utvecklingen i diagrammet nedan. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,9 (2,8) respektive 3,1 (3,1) år.

Sagax finansiella kostnader uppgick till 948 (765) miljoner kronor motsvarande 47 % (45 %) av bolagets sammanlagda kostnader exklusive värdeförändringar och skatt.

JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

I tillägg till helägda fastigheter investerar Sagax även i indirekta fastighetsinvesteringar genom joint venture och intresseföretag. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 15 170 (13 171) miljoner kronor varav 97 % bestod av Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB samt Fastighetsbolaget Emilshus AB.

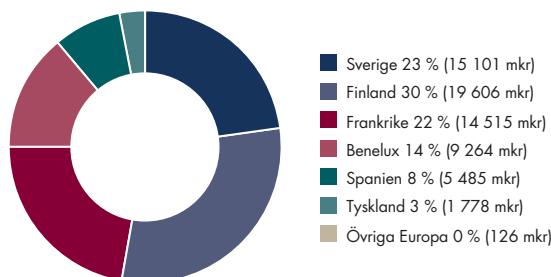
Under året bidrog dessa investeringar med sammanlagt 1 108 (937) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 477 (692) miljoner kronor till kassaflödet. Därutöver har Sagax erhållit sakutdelning bestående av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB motsvarande 50 miljoner kronor.

AKTIERNA

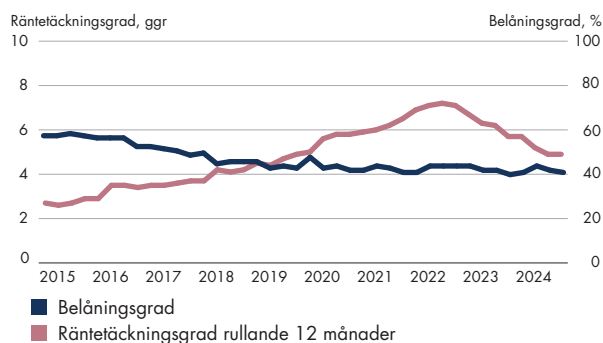
Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie av A, B och D. Alla aktieslagen är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget hade vid årets utgång 26 480 (23 512) aktieägare. Sagax börsvärde uppgick till 80 428 (97 299) miljoner kronor per 31 december 2024. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 11,95 (11,16) kronor, vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 18,9 (24,9) gånger.

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 107,91 (95,01) kronor vid årets slut. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 125,23 (110,90) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 226,20 (277,40) kronor, motsvarande 210 % (292 %) av eget kapital per A- och B-aktie och 181 % (250 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

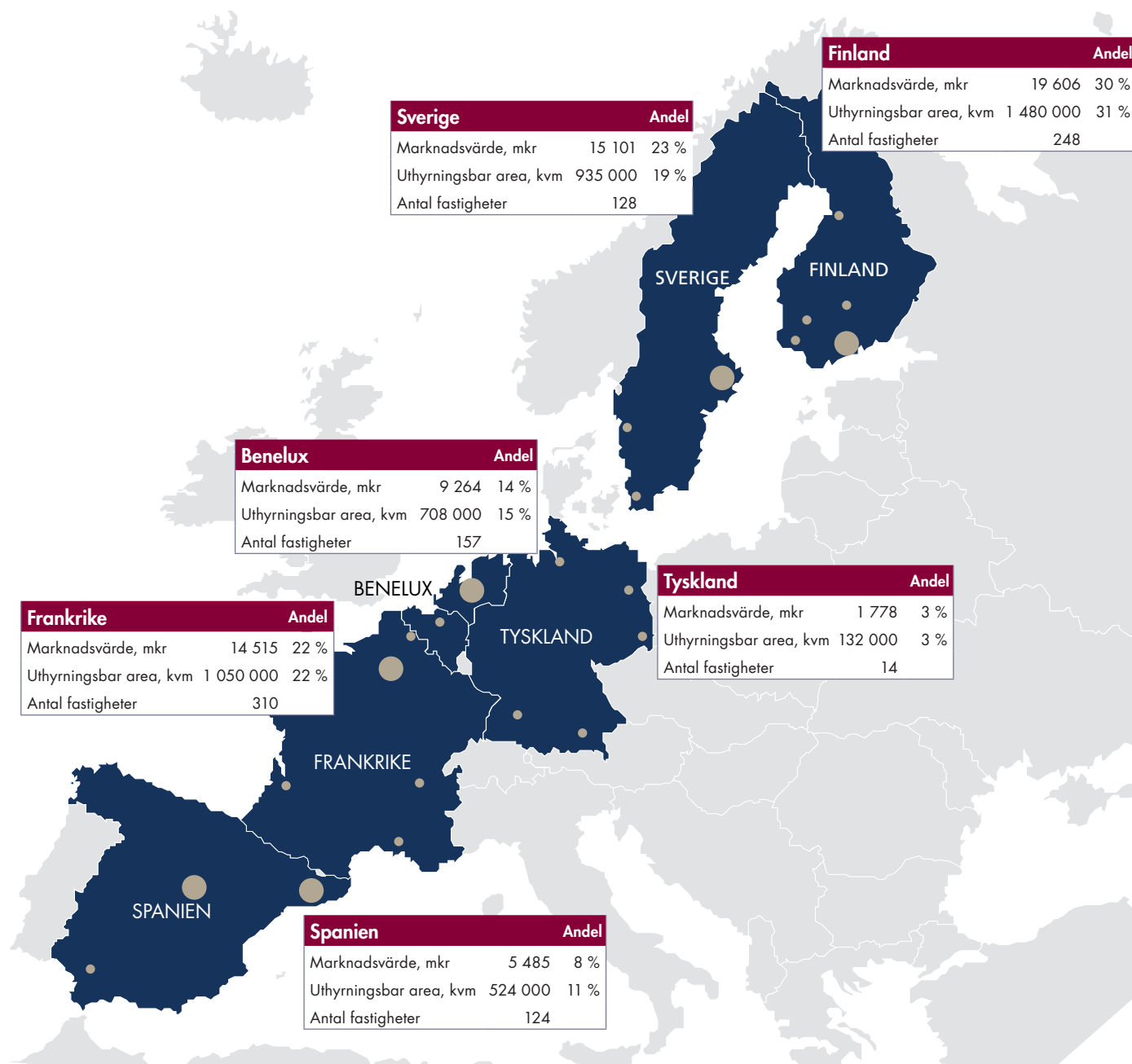
Fastigheternas marknadsvärde



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. Både styrelse och personal är aktieägare och Sagax har aldrig haft några finansiella problem eller större hyresförluster. 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.

FINANSIELLA MÅL

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 15 % per år under de senaste fem åren. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie ökade med 7 % under 2024 medförandes att förvaltningsresultatet per aktie ökat med i genomsnitt 18 % per år under de senaste fem åren, vilket i absoluta tal inneburit att vinstökningen uppgått till sammanlagt 2 295 miljoner kronor.

Riskbegränsningarna för verksamheten är av finansiell karaktär: Belåningsgraden får högst uppgå till 50 % (31 december 2024: 42 %), räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 gånger (2024: 5,0 ggr) samt att nettoskulden i förhållande till EBITDA högst får uppgå till 8 gånger (2024: 5,4 ggr). Samtliga riskbegränsningar var därmed uppfyllda under 2024.

VERKSAMHETEN

Under 2024 steg hyresintäkterna med 16 % och driftnettot med 18 %. I jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 3,9 % exklusive valuta-effekter samtidigt som inflationen i Sagax marknader (vägd i förhållande till fastighetsportföljens sammansättning) uppgick till 1,4 %. Den reala hyrestillväxten uppgick således till 2,4 %. Överskottsgraden var fortsatt hög och uppgick till 84 %.

Under 2024 uppvisade Sagax en negativ nettouthyrning om 32 miljoner kronor motsvarande 0,6 % av det sammanlagda hyresvärdet. Uthyrningsgraderna var höga, 93 till 98 %, i samtliga bolagets marknadssegment. Efterfrågan på Sagax lokaler var något svagare än tidigare men, generellt sett, stabil. Sagax uthyrningskapacitet var god vilket illustreras av att inflyttningarna under året hade ett hyresvärde om 156 miljoner kronor motsvarande 3 % av bolagets hyresvärde.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 187 miljoner kronor motsvarande 3,7 % av hyresintäkterna. Jag förväntar mig att de centrala administrationskostnaderna, mätt som andel av hyresintäkterna, sjunker i takt med att Sagax fortsätter utveckla verksamheten genom fastighetsförvärv.

Förvaltningsresultatet från joint venture och intresseföretag steg med 18 %. Justerat för omklassificeringarna av innehaven i Nyfosa (2023) och NP3 (2024) från börsnoterade aktier till intresseföretag ökade förvaltningsresultatet från joint venture och intresseföretag med 10 %.

Förvaltningsresultatet hänförligt till Sagax aktieägare uppgick till 4 296 miljoner kronor för 2024 och är det högsta resultatet som Sagax hittills rapporterat. Förvaltningsresultatet 2024 kan jämföras med 3 881 miljoner kronor för 2023.

Jag vill uppmärksamma aktieägarna på vissa större och ovanliga resultatpåverkande poster: Förvaltningsresultatet för 2023 påverkades av finansiella intäkter av engångskaraktär om 183 miljoner kronor samt 25 miljoner kronor i övriga intäkter av engångskaraktär (främst försäkringsersättning). Förvaltningsresultatet för 2024 påverkades av övriga intäkter av engångskaraktär (främst försäkringsersättning) om 69 miljoner kronor. Justerat för dessa engångsintäkter uppgick förvaltningsresultatet 2023 till 3 673 miljoner kronor och 2024 till 4 227 miljoner kronor.

För 2024 föreslås en utdelning om 3,50 kr per A- och B-aktie vilket är 13 % högre än föregående år och i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

FINANSIELL STÄLLNING

Sagax finansiella ställning är fortsatt god. Bolagets räntebärande skuld ökade med 4 791 miljoner kronor under året och uppgick till 35 134 miljoner kronor vid periodens utgång. Av förändringen är 1 069 miljoner kronor hänförligt till valutakursförändring (svenska kronan försvagades i förhållande till euron under 2024 och bolagets skulder i euro ökar när de räknas om till bolagets funktionella valuta). Återstoden av ökningen är huvudsakligen en konsekvens av de investeringar om 5 732 miljoner kronor som genomfördes under året. Värt att nämna är att 95 % av Sagax skulder är denominerade i euro, vilket medför att belåningsgraden sjunker när den svenska kronan stärks relativt euron och vice versa.

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 586 miljoner kronor under 2024. Den räntebärande nettoskulden efter avdrag för likvida medel, räntebärande tillgångar samt börsnoterade instrument uppgick till 24 367 miljoner kronor. Nettoskulden i förhållande till EBITDA, vilket är det nyckeltal som bäst uttrycker finansiell risk enligt min bedömning, var i princip oförändrad och uppgick till 5,4 gånger.

Per 31 december 2024 hade Sagax 11 104 miljoner kronor i outnyttjade kreditfaciliteter (efter avdrag för 456 miljoner kronor som utgjorde så kallade back-up faciliteter för certifikatprogram). Vid årsskiftet uppgick de skulder som förfaller till betalning under 2025 till 4 676 miljoner kronor varav Sagax återbetalade 4 596 miljoner kronor den 13 mars 2025.

Såväl obligations- som bankmarknaderna var, med undantag för det första kvartalet, välfungerande under 2024 och under inledningen av 2025. Sedan början av mars har dock volatiliteten stigit.

Låneförfallen de närmaste åren täcks av befintliga kreditfaciliteter utan nyupplåning eller att bolagets operativa kassaflöde beaktats. Bolaget har således goda förutsättningar att både bibehålla sin kreditprofil och samtidigt fortsätta utveckla verksamheten.

Moody's Investors Service, det ratinginstitut som följer Sagax, bekräftade bolagets rating om Baa2 med "stable outlook" under året. Vi förväntar oss fortsatt stabila nyckeltal och att ratingen förblir oförändrad under 2025.

OPERATIONELL RISK

Bolagets operationella riskprofil fortsatte att utvecklas positivt under 2024. Under de senaste fem åren har antalet hyresavtal ökat från 1 724 till 2 557 stycken motsvarande en ökning om 48 %. Vid utgången av 2024 var 91 % av kontrakterad årshyra hänförligt till 2 550 hyresavtal där hyresvärdet för varje enskilt hyresavtal understeg 1 % av bolagets årshyra. Inget hyresavtal hade ett hyresvärde överstigande 2 % av Sagax sammanlagda årshyra. Intäktsdiversifieringen har således ökat under de senaste fem åren och enskilda hyresavtal får en allt mindre påverkan på Sagax verksamhet. Sagax fastighetsportfölj omfattade knappt 5 miljoner kvadratmeter och nästan 1 000 fastigheter vid årets utgång, vilket innebär att exponeringen mot enskilda fastigheter är relativt låg.

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 och en mer diversifierad fastighetsportfölj.

VÄRDEUTVECKLING PÅ FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Den reala värdeutvecklingen på fastighetsportföljen var –5,5 % per år under både 2022 och 2023. För 2024 rapporterade Sagax en värdeökning på fastighetsportföljen, huvudsakligen hänförlig till framgångsrik förvaltning, om 563 miljoner kronor. Detta kan jämföras med –1 306 miljoner kronor under 2023. Värdeökningen under 2024 motsvarade 0,9 % av fastighetsportföljens marknadsvärde samtidigt som den vägda inflationen uppgick till 1,6 %. Den reala värdeutvecklingen var således återigen negativ, –0,7 %, under 2024.

Direktavkastningen har stigit med 14 % sedan 2022, från 5,8 % till 6,6 % 2024. Dessvärre är det svårt att ha en tydlig uppfattning om vi nått botten på marknaden ännu. Det kan inte uteslutas att den geopolitiska oro som inlett 2025, om den fortsätter, kan medföra fortsatt press på fastighetsvärdena genom svagare konjunktur (och därmed svagare efterfrågan på lokaler) och högre räntor (och därmed stigande avkastningskrav). Även om jag bedömer att Sagax har goda förutsättningar att kunna möta sådana marknadsomständigheter är utvecklingen inte den som jag förväntade mig för ett halvår sedan.

PROGNOS FÖR 2025

Prognosen för förvaltningsresultatet 2025, som publicerades i bokslutskommunikén för 2024, uppgår till 4 400 miljoner kronor med nuvarande verksamhet, räntor och valutakurser. Vi förväntar oss således en fortsatt resultatstillväxt 2025, om än i en lägre takt än Sagax uppvisat historiskt.

För att aktieägarna lättare ska kunna tolka resultatutvecklingen bör den jämförelsestörande försäkringsersättningen om 69 miljoner kronor under 2024 som nämnts ovan noteras. Vidare medför förstärkningen av svenska kronan gentemot euron, som skett under inledningen av 2025, att Sagax intjäning i euro minskar när den omräknas till Sagax funktionsella valuta, svenska kronor. Därutöver räknar vi även med att finansnettot kommer att försämrats till följd av att vi refinansierar lån som förfaller under 2025 till högre marknadsräntor.

Viktigast för utvecklingen av förvaltningsresultatet är fortsatt ekonomisk tillväxt på de marknader där Sagax är verksamt samt att bolaget kan fortsätta återinvestera sitt kassaflöde genom att förvärva fastigheter till acceptabel avkastning. Potentiellt stigande inflation och valutafluktuationer är sedan årsskiftet mer framträdande osäkerhetsfaktorer liksom hur eventuella tullar kan komma att påverka ekonomin på de marknader där Sagax är verksamt.

Det kan samtidigt inte uteslutas att ökad osäkerhet kan leda till att investerare väljer att trimma sina fastighetsinnehav för att ta hem vinster, proaktivt stärka sin finansiella ställning eller prioritera investeringar utanför fastighetsmarknaden. En sådan utveckling skulle kunna gynna långsiktiga, industriella investerare med god finansiell ställning.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Bolaget driver kontinuerligt två parallella affärsprocesser: (A) en förvaltningsverksamhet och (B) en investeringsverksamhet. Förvaltningsverksamheten har redan behandlats ovan, men det är viktigt att understryka att en kompetent och framgångsrik förvaltning är en förutsättning för en lönsam investeringsverksamhet. Ingenting kan kompensera för en medelkvalitets förvaltning.

Aktieägarna har valt att låta två tredjedelar av förvaltningsresultatet samt det resultat som genereras till följd av värdeförändringar kvarstå i bolaget för att skapa förutsättningar för nya investeringar. Investeringsverksamheten är således särskilt betydelsefull för Sagax.

Under 2023–2024 genomförde Sagax 56 förvärv, omfattande 10,8 miljarder kronor, motsvarande ett förvärv varannan vecka, månad ut och

månad in. Om Sagax är framgångsrikt i sin investeringsverksamhet kan 1 krona i återinvesterat fritt kassaflöde idag ge 2 kronor i fritt kassaflöde om några år. Om detta sedan, återigen, återinvesteras kommer bolaget att fortsätta öka sitt resultat och kassaflöde under lång tid.

Som alla investerare känner till, är denna perpetuum mobile vanligt förekommande i Excel-ark men betydligt ovanligare i verkligheten. Jag bedömer dock att Sagax har vissa karakteristika som underlättar återinvesteringsverksamheten:

- **Hög kassaflödesgenerering:** Sagax organiska tillväxttakt är låg, normalt sett rör det sig om låga ensiffriga procenttal, det vill säga strax över inflationstakten. Verksamheten är dock starkt kassaflödesgenererande. Detta skapar den grundläggande förutsättningen för investeringsverksamheten. Tillväxten i förvaltningsresultat och kassaflöde kommer normalt sett från att föregående års kassaflöde återinvesteras. För Sagax är cash därför inte bara kung, utan även drottning, prins, prinsessa och alla andra i det kungliga hushållet.
- **Bransch med låg komplexitet ger god skalbarhet:** Sagax verkar i en bransch med låg förändringstakt. För att illustrera, på ett något tillspetsat sätt, skulle man kunna säga att de senaste 50 årens produktutveckling inom lagerfastigheter har bestått i att taket höjts ett par meter, vilket inte får tanken att svindla i jämförelse med framstegen inom exempelvis informationsteknologi, läkemedel eller robotik under samma period. Detta innebär dock att framgångsrik R&D, tajming av produktcykler med mera inte är avgörande för Sagax. Detta minskar komplexiteten i bolagets investeringsverksamhet avsevärt, vilket skapar goda förutsättningar för skalbarhet.
- **Decentraliserad företagskultur underlättar tillväxt:** Sagax företagskultur bygger på decentralisering, eget ansvar och delegerade mandat. Förmågan att fatta snabba beslut nära affärspartners utgör en viktig konkurrensfördel. Den decentraliserade strukturen innebär också att bolaget har en talangpool med många skickliga investerare i organisationen. Samtidigt är inget av Sagax marknadssegment så stort att det inte kan fortsätta växa utan att bli byråkratiska och ineffektiva.
- **Kapacitet att investera i många marknader:** Sagax har under de senaste 10 åren successivt byggt upp en plattform som nu möjliggör investeringar i flera delmarknader fördelade på sju europeiska länder. Detta gör att bolaget har tillgång till ett större affärsflöde än om vi enbart hade varit verksamma på en enda marknad.

Begränsningarna för investeringsverksamheten består huvudsakligen av (A) utbudet av investeringar med attraktiv riskjusterad avkastning, samt (B) viljan att bibehålla en stark finansiell ställning. Utbudet varierar över tid. Typiskt är Sagax investeringsverksamhet mer framgångsrik när optimismen på marknaden är dämpad, och vice versa. Vad gäller den finansiella ställningen kommer vi att fortsätta vårda de nyckeltal som påverkar vår rating och fokusera på att fortsätta öka vårt kassaflöde – ett fastighetsbolags syre, eller för att travestera Mark Hanna (1895); "Två saker är viktiga för ett fastighetsbolag. Det ena är ett starkt kassaflöde. Det andra kommer jag inte ihåg."

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 2025

David Mindus

Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Affärsidé, mål och strategier	9
Sagax utveckling	11
Marknadsöversikt	12
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	17
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

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 kreditvärldiga 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 2024	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år	14 %	15 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	7 %	18 %

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 avtalats. 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.

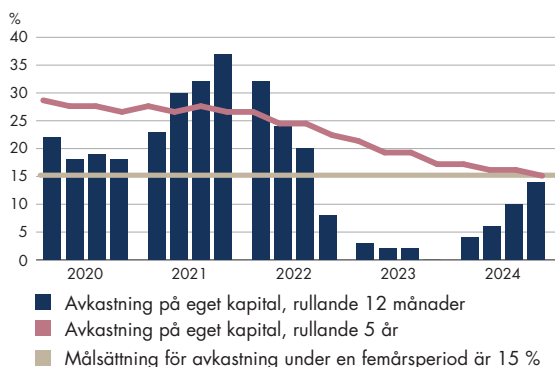
I tillägg till helägda fastigheter investerar Sagax även i indirekta fastighetsinvesteringar genom joint venture och intresseföretag. Detta möjliggör investeringar i marknader som Sagax inte kan nå framgångsrikt på egen hand. De indirekta investeringarna gör det möjligt för Sagax att samarbeta med specialiserade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

Finansieringsstrategi

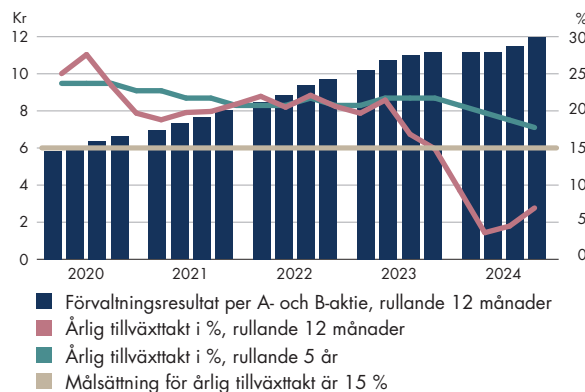
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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.

Avkastning på eget kapital



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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, Helsingfors och Paris, 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.

Bolagets utveckling är beroende av kompetenta och engagerade medarbetare. Sagax strävar efter att erbjuda attraktiva arbetsvillkor och god arbetsmiljö, har ett incitamentsprogram för samtliga medarbetare samt uppmuntrar medarbetarnas kompetensutveckling.

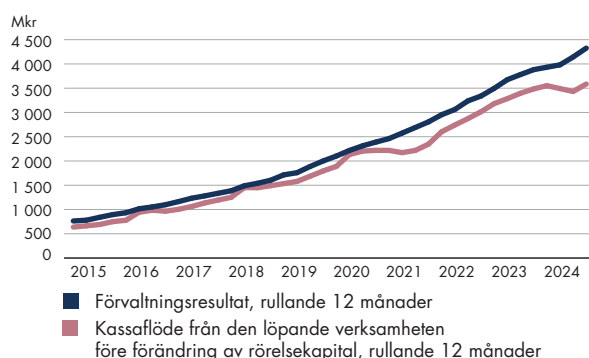
Sagax arbetar aktivt för att motverka korruption. Sagax har en visselblåsarfunktion som är tillgänglig på bolagets hemsida och en uppförandekod för leverantörer.

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.

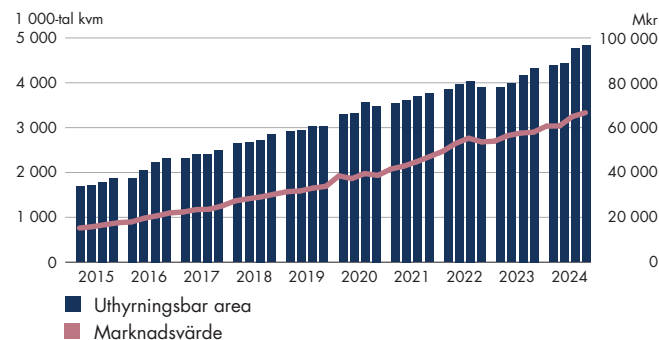
Sagax har genomfört en analys av klimatrisker i fastighetsbeståndet och rapporterar med utgångspunkt i ramverket Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Sagax följer utvecklingen av EU:s nya hållbarhetsdirektiv Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och dess påverkan på Sagax hållbarhetsrapportering. 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 124–147.

Förvaltningsresultat och kassaflöde



Fastigheternas marknadsvärde och area



Sagax utveckling

Sagax B-aktie under perioden 2015–2024



2015

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

2016

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

2017

1,7 miljarder kronor nettoinvesterade. 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 nettoinvesterade. 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 nettoinvesterade, varav 2,8 miljarder kronor 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.

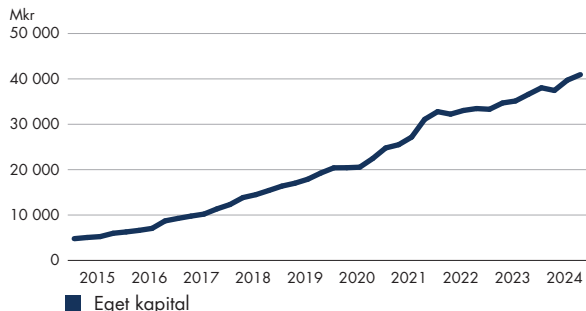
2023

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

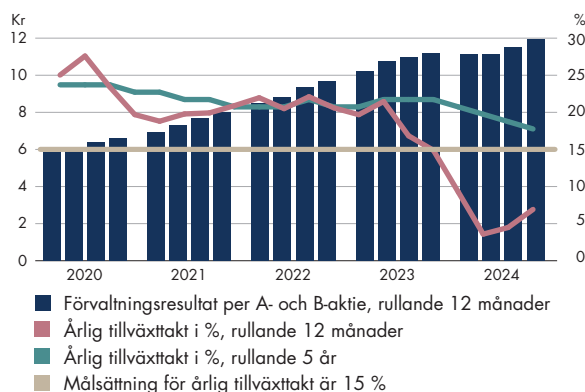
2024

Förvaltningsresultatet ökade 11 % och uppgick till 4,3 miljarder kronor. 6,7 miljarder kronor nettoinvesterade varav 3,8 miljarder kronor i Frankrike. Sagax emitterade ett grönt obligationslån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden inom ramen för EMTN-programmet.

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Marknadsöversikt

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

BAKGRUND

Sagax har idag etablerade verksamheter i Sverige, Finland, Frankrike, Benelux (Nederländerna och Belgien), 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 såsom Stockholm, Helsingfors, Paris, Madrid, 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, Paris 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 år 2000 har BRP-tillväxten i dessa regioner varit högre än snittet för EU.

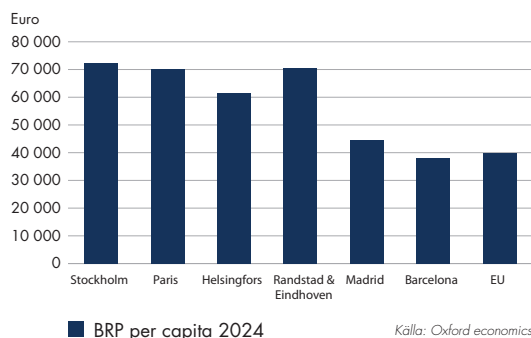
En viktig faktor för en regions tillväxt är befolkningens utbildningsnivå. Tillgången till universitet och högskolor påverkar den regionala tillväxten och regioner med hög utbildningsnivå tenderar också att uppvisa en mer varierande branschstruktur med tydligare fokus på kunskapsintensiva sektorer. Enligt Eurostat var 62 % i åldersgruppen 25–34 år i Stockholm högskoleutbildade 2023, en ökning med 62 % sedan år 2000. I Helsingfors var andelen högskoleutbildade i samma åldersgrupp 45 %, i Paris 67 %, i Randstad inklusive Eindhoven 55 %. I Barcelona var andelen högskoleutbildade 25–34-åringar 57 % och i Madrid uppgick andelen högskoleutbildade till 60 %. Den genomsnittliga andelen högskoleutbildade i EU uppgick till 43 % och till 56 % i Sagax regioner.

DRIVKRAFTER FÖR EKONOMISK TILLVÄXT

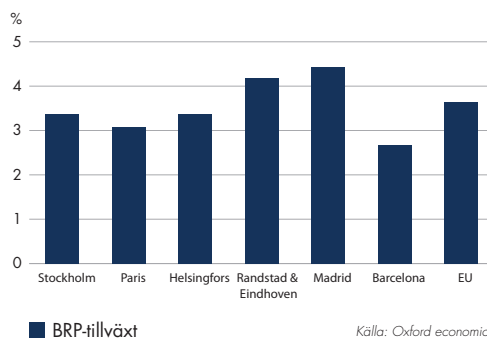
En kombination av ekonomisk tillväxt och hög BRP samt små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri. På Sagax huvudsakliga marknader överstiger befolkningstillväxten genomsnittet i EU. Mellan åren 2000 och 2024 ökade befolkningen i Sagax marknader med i genomsnitt 21 % 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 2024

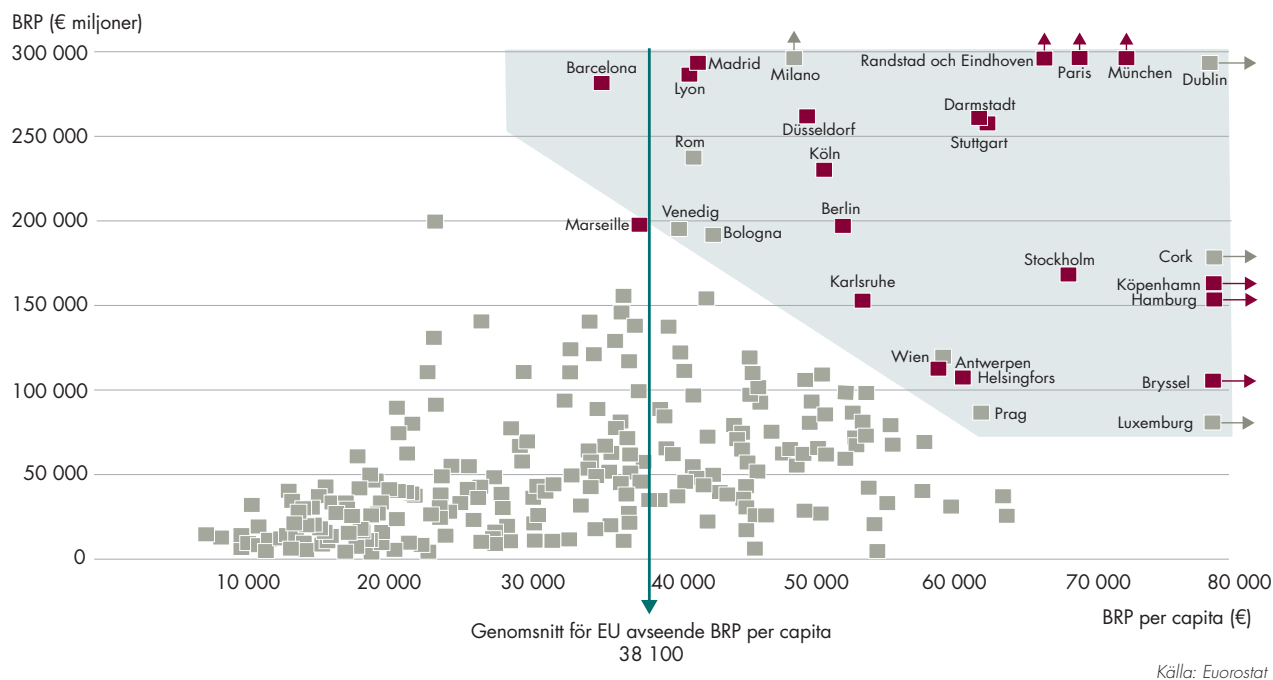


Årlig nominell BRP-tillväxt 2000–2024 i genomsnitt





BRP och BRP per capita 2023



Källa: Eurostat

Regionernas utveckling 2000–2024

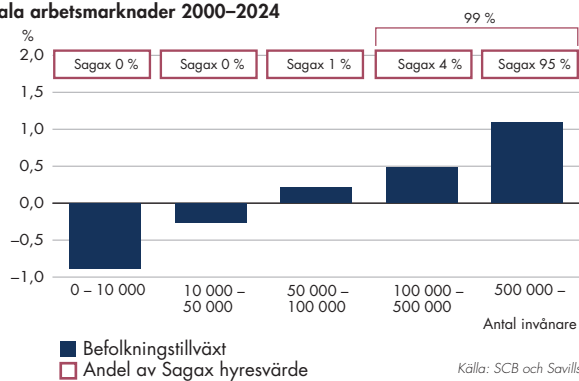
	Årlig befolkningsstillväxt	Befolkningsstillväxt	Befolkningsstillväxt, tusental invånare	BRP per capita 2024, euro	Årlig real BRP-tillväxt	Real BRP-tillväxt
Stockholm	1,3 %	36 %	649	72 318	2,7 %	86 %
Paris	0,5 %	12 %	1 352	70 309	1,3 %	35 %
Helsingfors	1,0 %	27 %	373	61 374	1,4 %	37 %
Randstad & Eindhoven	0,7 %	18 %	1 430	70 440	1,8 %	50 %
Madrid	1,1 %	30 %	1 624	44 480	2,2 %	67 %
Barcelona	0,9 %	23 %	1 112	38 225	0,4 %	10 %
Genomsnitt för EU	0,2 %	5 %	23 172	39 768	1,4 %	39 %

Källa: Oxford Economics.

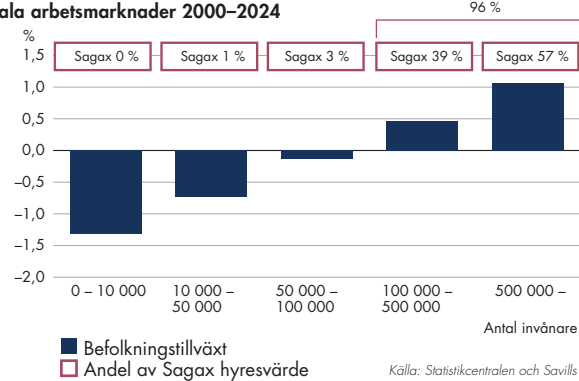


FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

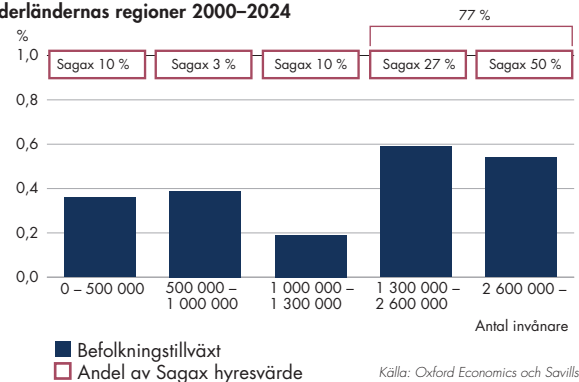
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Sveriges lokala arbetsmarknader 2000–2024



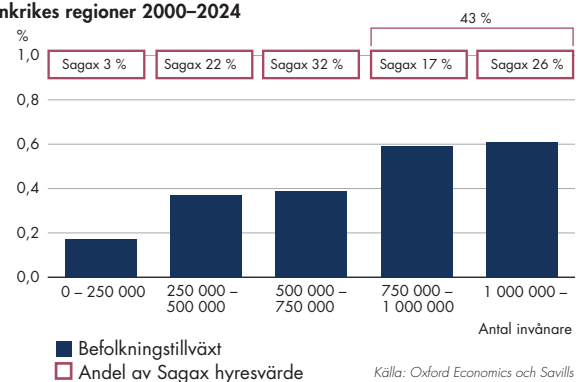
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Finlands lokala arbetsmarknader 2000–2024



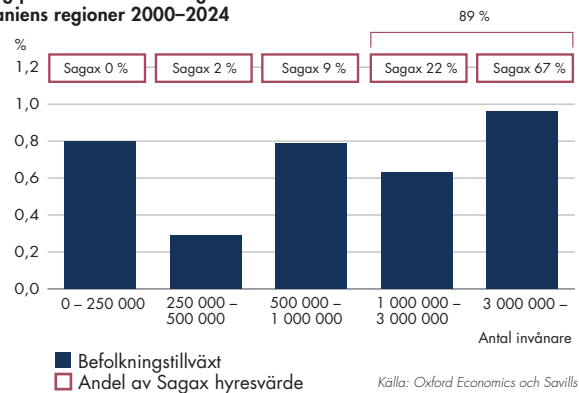
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Nederländernas regioner 2000–2024



Årlig procentuell befolkningstillväxt i Frankrikes regioner 2000–2024



Årlig procentuell befolkningstillväxt i Spaniens regioner 2000–2024



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 2024 utgjorde 21 % (22 %) av transaktionsvolymen i Europa. Efterfrågan på investeringar inom lager- och industrisegmentet har också ökat till följd av förändringar av konsumtionsmönster bland hushåll samt e-handels 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 152 miljarder kronor i Sverige under 2024. Som en jämförelse uppgick transaktionsvolymen till cirka 106 miljarder kronor under 2023, det svagaste transaktionsåret sedan 2013, och till cirka 221 miljarder kronor under 2022. Andelen strukturaffärer sett till total transaktionsvolym minskade under 2024 jämfört med 2023. Cirka 6 % av den totala transaktionsvolymen 2024 utgjordes av strukturaffärer. Under 2023 och 2022 uppgick andelen till 10 % respektive 18 %.

Utländska investerare svarade för 14 % (30 %) av den totala transaktionsvolymen i Sverige, motsvarande cirka 22 (32) miljarder kronor. Värt att notera är att utländska investerare varit nettoköpare för åttonde året i rad, vilket innebär att förvärvsvolymen överstiger försäljningarna. 55 % av Sagax fastighetsvärden återfinns i Sverige och Finland, två marknader med ett tydligt intresse från internationella investerare.

Transaktionsvolymen för lager- och industrifastigheter i Sverige uppgick till 25 (23) miljarder kronor under 2024 varav utländska investerare svarade för 23 %, vilket är lägre än under 2023 och 2022 då utländska investerare stod för 54 % respektive 40 %.

I Finland uppgick transaktionsvolymen till 2,2 (2,1) miljarder euro varav lager- och industrifastigheter utgjorde 0,7 (0,5) miljarder euro, i Frankrike till 14,8 (15,5) miljarder euro respektive 4,6 (3,2) miljarder euro, i Nederländerna till 11,4 (8,9) miljarder euro respektive 3,3 (2,6) miljarder euro, i Spanien till 13,7 (10,8) miljarder euro respektive 1,5 (1,5) miljarder euro, i Belgien till 4,2 (2,8) miljarder euro respektive 1,2 (0,5) miljarder euro och i Tyskland till 32,9 (30,0) miljarder euro, respektive 6,7

(5,7) miljarder euro. Direktavkastningskravet för så kallade "prime" lager- och industrifastigheter var stabil i de flesta europeiska länder under 2024. Under fjärde kvartalet 2024 bedömdes direktavkastningskravet i Sverige uppgå till 4,90–5,10 % (4,90–5,10 %). Direktavkastningskravet "prime" avser nyproducerade eller moderna logistik- och industrianläggningar om minst 5 000 kvadratmeter i framstående logistiklägen med hyresgäster som tecknat långa hyresavtal. Under samma kvartal bedömdes direktavkastningskravet i Sverige för mindre lager- och industrifastigheter, med en yta mellan 2 000 och 5 000 kvadratmeter, uppgå till 6,00–6,50 % (6,00–6,50 %). För fastigheter om minst 5 000 kvadratmeter uppgår direktavkastningskraven i Finland till 5,25 % (5,00 %), i Frankrike till 4,75 % (4,75 %), i Nederländerna till 4,75 % (4,40 %), i Belgien till 5,00 % (5,00 %) och i Spanien till 4,80 % (5,05 %).

HYRESMARKNADEN FÖR LAGER- OCH INDUSTRIFASTIGHETER

Diagrammen på sidan 16 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 på sidan 16 visar hyresutvecklingen uttryckt i nominella termer.

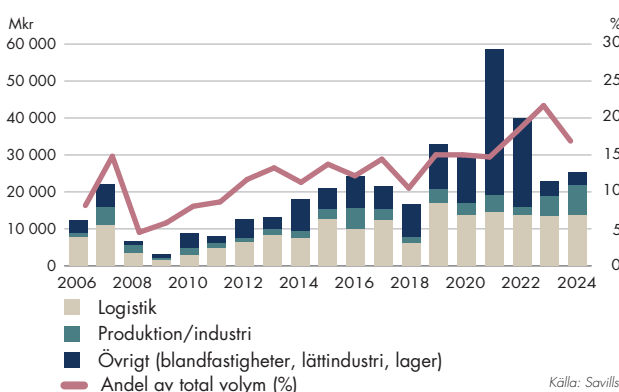
Nyproducerade lokaler

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.

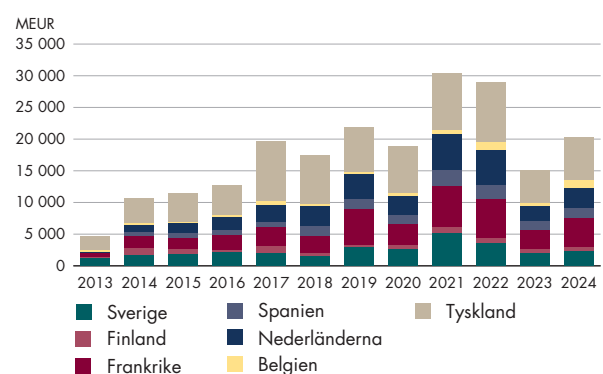
Befintliga lokaler

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 i Sverige



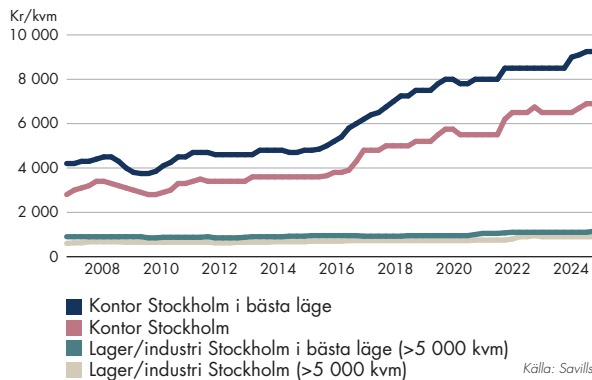
Transaktionsvolym lager & industri



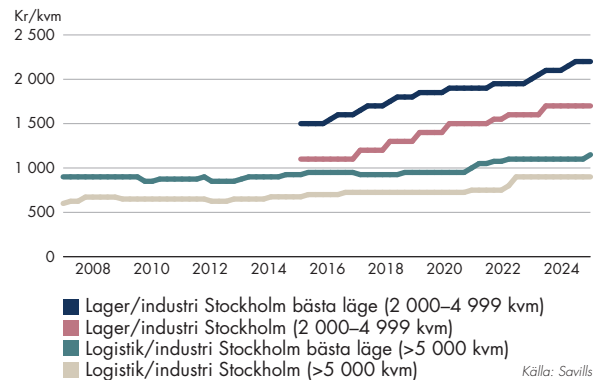


FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

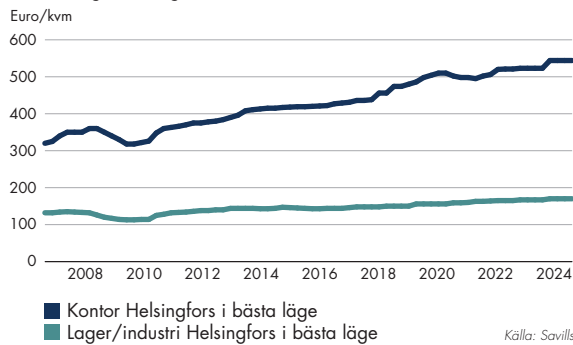
Hyresutveckling i Stockholm



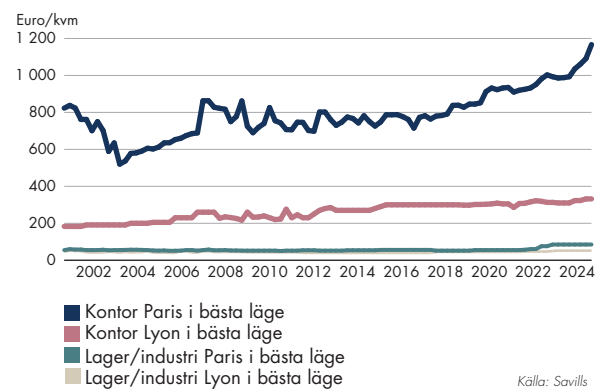
Hyresutveckling i Stockholm



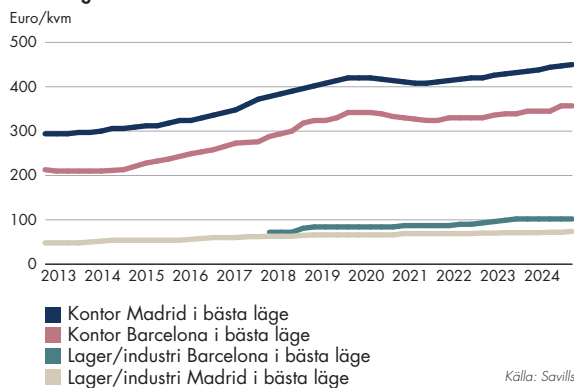
Hyresutveckling i Helsingfors



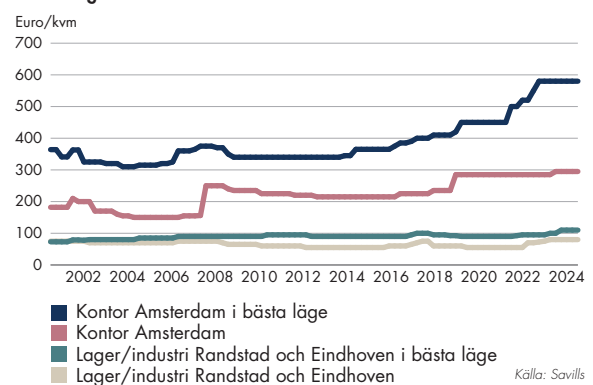
Hyresutveckling i Paris och Lyon



Hyresutveckling i Madrid och Barcelona



Hyresutveckling i Randstad och Eindhoven



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Den 31 december 2024 omfattade Sagax fastighetsbestånd 983 fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 834 000 kvadratmeter. Det årliga hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 553 respektive 5 323 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 %.

MARKNADSSEGMENT

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadssegmenten Sverige, Finland, Frankrike, Benelux, Spanien, Tyskland samt Övriga Europa. Per balansdagen var 77 % av marknadsvärdet och 79 % av hyresvärdet hänförligt till fastigheter utanför Sverige.

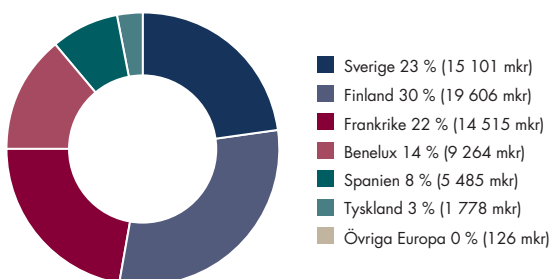
HYRESAVTALSSTRUKTUR

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 fastig-

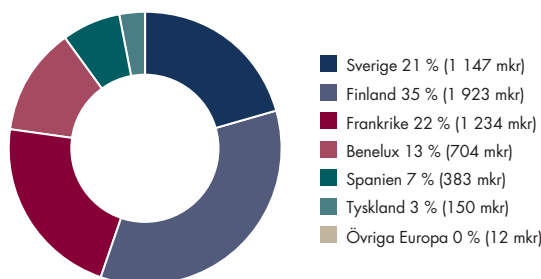
heterna, så kallade triple net-avtal. Mer än 95 % av Sagax hyresavtal är indexerade till KPI eller motsvarande. Den årliga indexeringen kan i vissa fall vara begränsad genom tak respektive golv. Ett mindre antal hyresavtal har årliga fasta hyresjusteringar.

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

Fastigheternas marknadsvärde



Koncernens hyresvärde



Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknadssegment	2024-12-31							2024					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm		
Sverige	128	935 000	15 101	16 200	1 147	1 227	93 %	1 044	57	-153	-164	948	6,1 %
Finland	248	1 480 000	19 606	13 200	1 923	1 299	95 %	1 799	3	-345	-233	1 457	7,4 %
Frankrike	310	1 050 000	14 515	13 800	1 234	1 175	98 %	1 012	2	-210	-200	804	6,5 %
Benelux	157	708 000	9 264	13 100	704	995	97 %	648	7	-60	-84	595	6,7 %
Spanien	124	524 000	5 485	10 500	383	731	98 %	355	0	-30	-58	324	6,2 %
Tyskland	14	132 000	1 778	13 500	150	1 139	93 %	124	1	-5	-41	119	7,5 %
Övriga Europa	2	6 000	126	19 500	12	1 927	100 %	12	-	-6	-965	6	4,8 %
Delsumma	983	4 834 000	65 874	13 600	5 553	1 149	96 %	4 994	69	-809	-167	4 254	6,6 %
Ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-63	-13	-63	-
Totalt	983	4 834 000	65 874	13 600	5 553	1 149	96 %	4 994	69	-872	-180	4 191	6,6 %



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 2 557 hyresavtal med 1 407 hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid årets utgång. Av tabellen nedan framgår att 2 550 hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 91 % av Sagax kontrakterade årshyra. Sagax var därutöver part i 7 hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens kontrakterade årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % av Sagax kontrakterade årshyra. Inget av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens årshyra.

HYRESGÄSTER

Av tabellen nedan framgår att 70 % av koncernens årshyra vid årets utgång utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mindre än 1 % av koncernens årshyra, 11 % av Sagax årshyra utgjordes av hyresgäster

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	–	–	–	–	–
1–2 %	498	9	7	71	6
< 1 %	4 825	91	2 550	2	5
Totalt	5 323	100	2 557	2	5

Fördelning av hyresgäster

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresgäster ¹⁾	Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %				
> 2 %	1 009	19	6	187	84	7
1–2 %	598	11	8	125	26	6
< 1 %	3 716	70	1 393	2 245	3	4
Totalt	5 323	100	1 407	2 557	4	5

1) Bolag inom samma koncern eller med statligt och kommunalt ägande är upptagna som en hyresgäst.

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2025	882	600 000	733	14 %
2026	515	691 000	768	14 %
2027	416	687 000	726	14 %
2028	240	434 000	535	10 %
2029	121	454 000	532	10 %
> 2029	383	1 766 000	2 028	38 %
Totalt	2 557	4 631 000	5 323	100 %

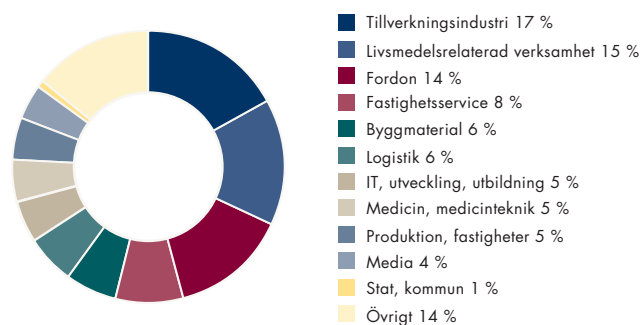
som var och en stod för 1–2 % av koncernens årshyra och 19 % av koncernens årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mer än 2 % av koncernens årshyra. De sex största hyresgästerna är i bokstavsordning Baxter, Groupe Colas, Kesko, Metro, Nokia samt verksamheter med statligt och kommunalt ägande. Den enskilt största hyresgästen är det franska ledande grossist- och distributionsbolaget Metro som svarade för 6,2 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter vid årsskiftet.

Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin står för 17 % (16 %) av hyresintäkterna. Livsmedelsrelaterad verksamhet samt fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, stod för 15 % (10 %) respektive 14 % (14 %) av hyresintäkterna. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

Hyresduration

Marknadssegment	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Sverige	128	535	4,4
Finland	248	707	4,2
Frankrike	310	807	5,2
Benelux	157	269	5,6
Spanien	124	228	4,3
Tyskland	14	9	11,7
Övriga Europa	2	2	9,3
Totalt/genomsnitt	983	2 557	4,9

Fördelning av kontrakterad årshyra



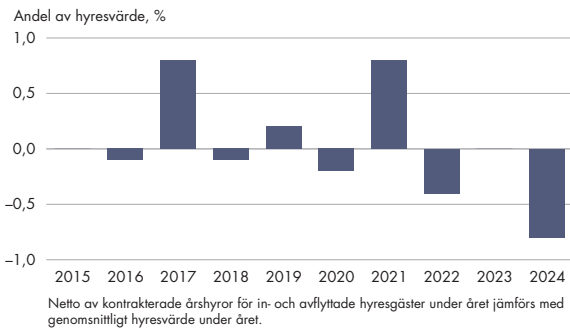


FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för året i förhållande till marknadsvärdet vid årets utgång uppgick till 6,6 % (6,4 %). Fastighetsportföljens totalavkastning uppgick till 7,5 % (4,0 %). Under året uppgick den vägda inflationen till 1,6 % (3,4 %) i de marknader där Sagax är aktivt. Den reala totalavkastningen uppgick således till 5,9 % (0,6 %).

Framåtriktad direktavkastning uppgick till 6,7 % (6,6 %). I diagrammet nedan förklaras hur den framåtriktade direktavkastningen påverkats av hyresförändringar, investeringar, avyttringar, värdeförändringar och valutaeffekter.

Hyresgästernas nettoinflyttning



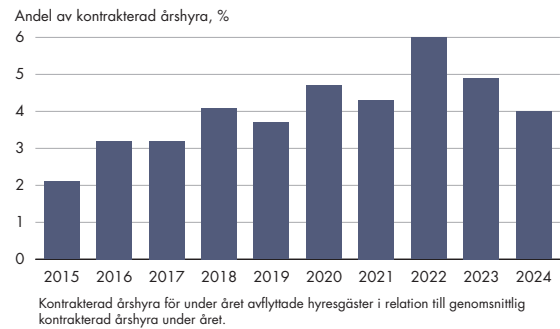
HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt redovisat låga hyresförluster, se nedanstående tabell. Under 2024 uppgick hyresförlusterna till 4,6 (5,0) miljoner kronor.

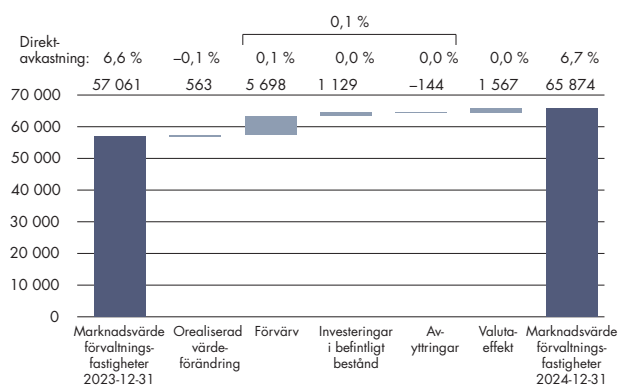
Hyresförluster

År	Hyres förluster, mkr	Andel av hyresintäkter, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
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
2024	4,6	0,1	96

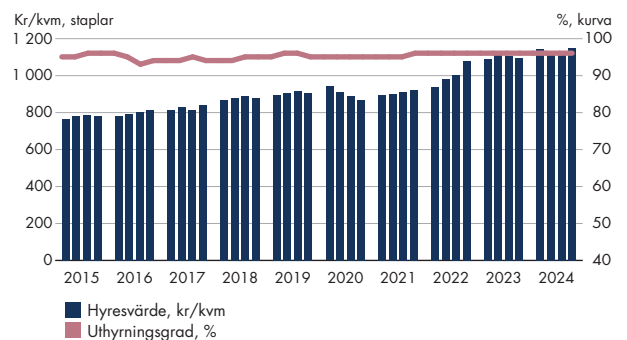
Hyresgästernas omsättningshastighet



Utveckling för fastighetsportföljens framåtriktade direktavkastning



Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

UTHYRINGSARBETE

Under 2024 har Sagax haft en omsättningshastighet av hyresgäster om 4,0 % (4,9 %). Omsättningstakten har beräknats som kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Hyresgästernas nettoinflyttning 2024 uppgick till -0,8 % (0,0 %). 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 uppgått till som lägst 94 % sedan 2014.

Den ekonomiska uthyrningsgradens förändring

Under året har vakansvärdet ökat med 199 (210) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 156 (211) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 42 (52) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabellen nedan. Av vakansvärdet återfanns 74 % (75 %) i Sverige och Finland.

Vakanser 1 januari 2025

Marknadssegment	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	128	1 147	75	7 %	935 000	65 000	7 %
Finland	248	1 923	97	5 %	1 480 000	77 000	5 %
Frankrike	310	1 234	20	2 %	1 050 000	18 000	2 %
Benelux	157	704	21	3 %	708 000	11 000	2 %
Spanien	124	383	8	2 %	524 000	23 000	4 %
Tyskland	14	150	10	7 %	132 000	10 000	8 %
Övriga Europa	2	12	–	–	6 000	–	–
Totalt	983	5 553	231	4 %	4 834 000	203 000	4 %

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

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Ingående vakans respektive år	182	171
Inflyttningar	-156	-211
Avflyttningar	199	210
Förändring av lämnade rabatter	-11	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	20	6
Vakansvärde, för sålda fastigheter	-7	-7
Valutakursförändring	4	–
Utgående vakansvärde	231	182
Uppsagt för omförhandling	5	–
Uppsagda avtal, ej avflyttat	196	74
Uthyrning, ej inflyttat	-43	-19
Justerat utgående vakansvärde	389	237

Förvärv av fastigheter med vakanser har ökat vakansvärdet med 20 miljoner kronor. Utgående vakansvärde har reducerats med 7 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar. Utgående vakansvärde uppgick till 231 (182) miljoner kronor.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 201 (74) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 196 (74) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 5 (–) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 84 miljoner kronor under 2025 och 97 miljoner kronor under 2026, varav 46 miljoner kronor avser uppsägning av ett avtal i Finland.

Nyuthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 43 (19) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 389 (237) miljoner kronor. 153 (55) miljoner kronor avser avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej avflyttats och nyuthyrningar som ännu inte inflyttats.

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2025	35
2026	5
2027	1
2028	0
2029	0
>2029	1
Totalt	42

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2025	28	43	99	84
2026	–	–	17	97
2027	–	–	2	8
2028	–	–	1	6
>2028	–	–	–	–
Totalt	28	43	119	196

NETTOINVESTERINGAR 2024

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2024 uppgick till 6 683 (5 913) miljoner kronor motsvarande 12 % av ingående fastighetsvärde, se diagram sidan 22. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna i genomsnitt uppgått till 11 % 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 85 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 509 000 kvadratmeter för totalt 5 698 (5 088) miljoner kronor. Det största förvärvet avsåg en portfölj om 43 stycken fastigheter i Frankrike, French Wholesale Properties – FWP, med en uthyrningsbar area om 296 000 kvadratmeter. Grossist- och distributionsbolaget Metro hyr i samtliga fastigheter och uthyrningsgraden uppgår till 100 %. Sagax ägarandel i FWP uppgick vid årets slut till 77 %.

Avyttringar

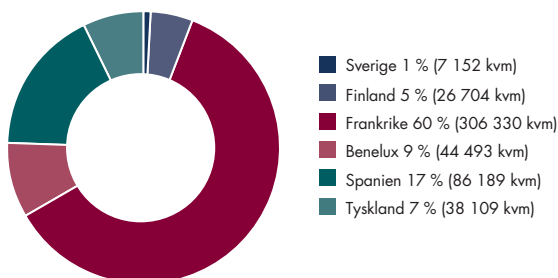
Under året har 5 (9) fastigheter till ett redovisat värde om 144 (77) miljoner kronor avyttrats.

Investeringar i befintligt bestånd

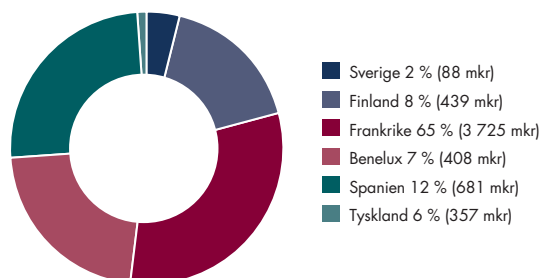
Sagax har under 2024 investerat 1 129 (902) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 635 (539) miljoner kronor i Sverige och 279 (167) miljoner kronor i Finland. Av investeringarna i befintligt bestånd avsåg 279 (205) miljoner kronor underhåll av fastigheterna och 510 (395) miljoner kronor nyproduktion. Av investeringarna i nyproduktion avsåg 410 miljoner kronor projekt i Sverige. Därutöver investerades 233 (252) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 107 (50) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av investeringarna i befintligt bestånd avsåg sammanlagt 53 (18) miljoner kronor i energibesparande åtgärder.

Därutöver har löpande underhåll om 126 (104) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2024.

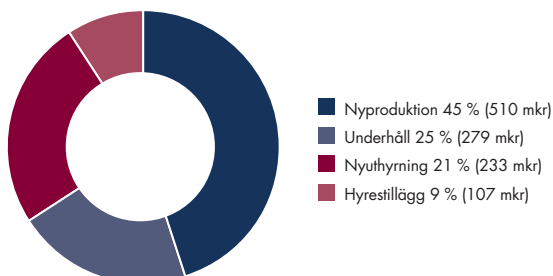
Fastighetsförvärv 2024, area



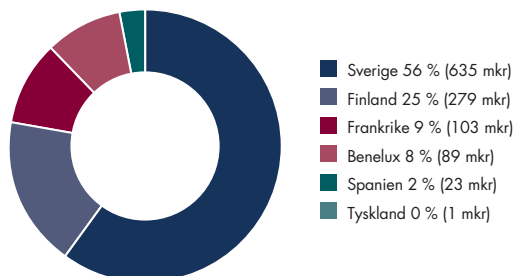
Fastighetsförvärv 2024, förvärvspris



Orsak till investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 2024



Investering i befintligt fastighetsbestånd per marknadssegment, 2024





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fem största investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under 2024

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 447 miljoner kronor, motsvarande 40 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Jakobsberg 18:19, 261 miljoner kronor

Nybyggnation om 14 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler i Järfälla, nordväst om Stockholm. Byggnationen påbörjades under 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, 80 miljoner kronor

På fastigheten, belägen i Järfälla, nordväst om Stockholm, har nybyggnation om 7 300 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler färdigställts. Fastigheten förvärvades under 2021 och färdigställdes under fjärde kvartalet 2024. Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Den totala investeringen uppgick till 187 miljoner kronor och uthyrningsgraden uppgick till 65 % vid årets utgång.

17 Rue Levassor et Les Garennes, 44 miljoner kronor

På fastigheten, 33 km väster om Paris, uppförs en nybyggnation om 3 300 kvadratmeter lätt industri fördelad på 10 separata lokaler. Fastigheten beräknas vara färdigställd under första kvartalet 2025, och den totala investeringen uppskattas till 49 miljoner kronor. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM New Construction, nivå Very Good. Uthyrning pågår.

Autokeskuksentie 12–20, 34 miljoner kronor

Nybyggnation om 2 000 kvadratmeter lagerlokaler på Autokeskuksentie 12–20 i Tammerfors färdigställdes under fjärde kvartalet 2024. Den totala investeringen uppgick till 34 miljoner kronor. Fastigheten, som är fullt uthyrd, är certifierad enligt BREEAM New Construction, nivå Very Good.

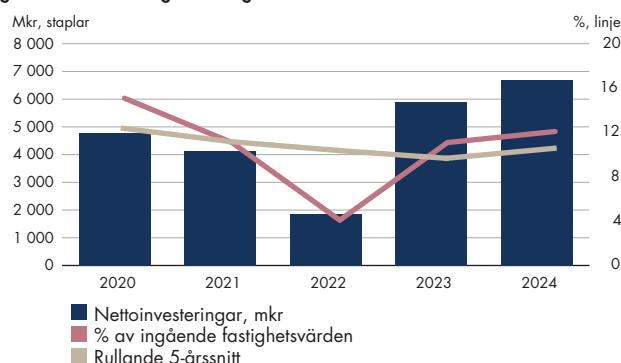
Bredablick 4, 28 miljoner kronor

På fastigheten Bredablick 4 i Malmö pågår återställande i form av nybyggnation av lokal om cirka 5 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler efter en brand samt förbättringsinvesteringar i befintlig fastighet. Nybyggnationen avses att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Den totala investeringen beräknas uppgå till 75 miljoner kronor, där investeringen för återställandet täcks av försäkringsersättning. Den nya byggnaden beräknas att vara färdigställd under tredje kvartalet 2025. Fastigheten är fullt uthyrd.

Pågående investeringar vid årsskiftet

Sagax hade vid årsskiftet 10 pågående investeringar med en beräknad investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor, se tabell nedan.

Vid årsskiftet hade Sagax pågående projekt med en beräknad investering om 1 578 miljoner kronor varav 1 226 miljoner kronor investerats till och med 2024 och 352 miljoner kronor återstår att investera.

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter 2020–2024**Pågående projekt**

Pågående projekt med en beräknad total investering överstigande 25 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	68	2025
Bredablick 4	Malmö	Sverige	Nybyggnation	5 000	75	47	2025
17 Rue Levassor et Les Garennes	Les Mureaux	Frankrike	Nybyggnation	3 266	49	6	2025
46 Avenue des Gardes Messiers	Villemoisson-sur-Orge	Frankrike	Nybyggnation	2 368	36	1	2025
Versterkerstraat 10	Almere	Benelux	Nybyggnation	2 859	36	1	2025
Romben 3	Sollentuna	Sverige	Hyresgäst Anpassning	5 000	35	1	2025
Karaportti 8	Esbo	Finland	Hyresgäst Anpassning	16 113	34	26	2025
Kuggghjulet 3	Huddinge	Sverige	Hyresgäst Anpassning	5 397	32	1	2025
Calle Irlanda 6	Les Franqueses	Spanien	Nybyggnation	2 580	30	28	2026
Jordbromalm 3:1	Haninge	Sverige	Hyresgäst Anpassning	52 000	29	1	2025
Delsumma				108 583	868	179	
Pågående projekt med en beräknad total investering understigande 25 miljoner kronor					710	173	
Totalt pågående projekt 31 december 2024					1 578	352	



På fastigheten Sollentuna Häradsallmänning 1:34 belägen i Järfälla nordväst om Stockholm har nybyggnation om 7 300 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler färdigställt. Fastigheten certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Den totala investeringen uppgick till 187 miljoner kronor.



Marknadssegment Sverige

Sagax fastighetsbestånd i Sverige omfattade 128 fastigheter med 935 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 1 147 miljoner kronor.

Korta fakta

	2024	2023
Antal fastigheter	128	125
Uthyrningsbar area, kvm	935 000	918 000
Hyresvärde, mkr	1 147	1 085
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	95
Antal hyresavtal	535	518
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	15 101	14 649
Driftnetto, mkr	948	816
Direktavkastning, %	6,1	5,5

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	56	1	1	56
< 1 %	1 016	19	534	2
Totalt	1 072	20	535	2

Segmentets andel av Sagax

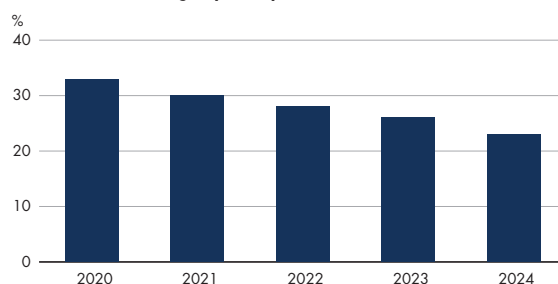
23 % 21 % 19 %

Fastigheternas
marknadsvärde

Hyresvärde

Uthyrningsbar
area

Segmentets andel av fastighetportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Sverige i sammandrag

Geografisk fördelning	2024-12-31							2024					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm		
Stockholm	94	673 000	13 099	19 500	967	1 437	93 %	866	0	–139	–207	726	5,4 %
Övriga Sverige	34	262 000	2 002	7 600	180	686	97 %	178	58	–14	–52	222	10,8 %
Totalt Sverige	128	935 000	15 101	16 200	1 147	1 227	93 %	1 044	57	–153	–164	948	6,1 %

SVERIGE

Sverige är en av Sagax huvudmarknader. Av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns 23 % respektive 21 % i detta segment. Sagax fastighetsbestånd i Sverige omfattade 128 fastigheter med 935 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 535 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Sverige fastställdes per 31 december 2024 till 15 101 (14 649) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till –270 (–859) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om –1,8 % (–5,5 %). Under samma period var inflationen 0,8 % (4,4 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till –2,5 % (–9,5 %). Av den realiserade värdeförändringen var –66 (240) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –204 (–1 099) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2024 6,0 % (5,9 %) med intervallet 5,4–9,4 % (5,2–9,5 %).

Stockholm

Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattade 94 fastigheter med 673 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sagax fastigheter i Stockholm utgjorde 14 % av Sagax uthyrningsbara area och 17 % 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

Hyresintäkterna ökade med 10 % till 866 (785) miljoner kronor och driftnettot ökade med 11 % till 726 (657) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv och hyresindexering. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stockholm var 93 % (94 %) vid utgången av 2024.

Sagax har under året tecknat 44 nya hyresavtal omfattande en uthyrningsbar area om 54 300 kvadratmeter och 23 hyresavtal om 89 800 kvadratmeter har omförhandlats. Under året har 34 hyresavtal om 120 200 kvadratmeter sagts upp för avflyttning vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till –66 000 kvadratmeter.

Under 2024 har 594 (539) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd, varav 381 (318) miljoner kronor avsåg nyproduktion.

Förvärv och avyttringar

Under 2024 har 3 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 7 200 kvadratmeter förvärvats i Stockholm för 88 miljoner kronor.

Övriga Sverige

Sagax fastighetsbestånd i övriga Sverige omfattade vid årets utgång 34 fastigheter med 262 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och utgjorde 5 % av Sagax totala uthyrningsbara area. Sagax fastigheter i övriga Sverige utgjorde 3 % av Sagax fastigheters totala marknadsvärde och 3 % av koncernens hyresvärde.

Förvaltning

Hyresintäkterna ökade med 5 % till 178 (170) miljoner kronor och driftnettot med 40 % till 222 (159) miljoner kronor, främst beroende på erhållen försäkringsersättning om 54 miljoner kronor under tredje kvartalet 2024 samt hyresindexering. Den ekonomiska uthyrningsgraden i övriga Sverige var 97 % (100 %) vid årets utgång.

Sagax har under året tecknat 2 nya avtal omfattande en uthyrningsbar area om 2 600 kvadratmeter och 6 avtal om 53 200 kvadratmeter har förlängts. Inga avtal har sagts upp för avflyttning. Nettouthyrningen uppgick därmed till 2 600 kvadratmeter. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,4 (6,0) år. Merparten av fastigheterna är uthyrda med triple net-avtal.

Under 2024 har 40 (10) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar i segmentet övriga Sverige har skett under året.



Under det tredje kvartalet förvärvades fastigheten Dikesrenen 8 i Stockholm. Fastigheten omfattar 1 300 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrd.



Marknadssegment Finland

Sagax fastighetsbestånd i Finland omfattade 248 fastigheter med 1 480 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 1 923 miljoner kronor.

Korta fakta

	2024	2023
Antal fastigheter	248	243
Uthyrningsbar area, kvm	1 480 000	1 458 000
Hyresvärde, mkr	1 923	1 767
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95
Antal hyresavtal	707	735
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	19 606	18 175
Driftnetto, mkr	1 457	1 370
Direktavkastning, %	7,4	7,5

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	273	5	4	68
< 1 %	1 553	29	703	2
Totalt	1 826	34	707	3

Segmentets andel av Sagax

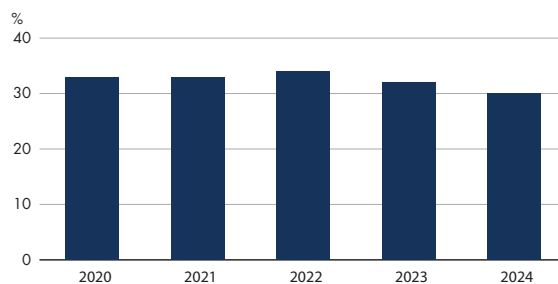
30% 35% 31%

Fastigheternas
marknadsvärde

Hyresvärde

Uthyrningsbar
area

Segmentets andel av fastighetportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Finland i sammandrag

Geografisk fördelning	2024-12-31							2024					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm		
Helsingfors	87	721 000	11 602	16 100	1 021	1 416	93 %	933	0	–186	–257	747	6,5 %
Övriga Finland	161	759 000	8 004	10 500	902	1 188	97 %	866	4	–159	–210	710	8,9 %
Totalt Finland	248	1 480 000	19 606	13 200	1 923	1 299	95 %	1 799	3	–345	–233	1 457	7,4 %

FINLAND

Finland är Sagax största marknadssegment, motsvarande 30 % av koncernens marknadsvärde och 35 % av totalt hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd i Finland omfattade 248 fastigheter med 1 480 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 707 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Finland fastställdes per 31 december 2024 till 19 606 (18 175) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till 90 (–629) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om 0,5 % (–3,3 %). Under samma period var inflationen 0,7 % (3,6 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till –0,2 % (–6,7 %). Av den realiserade värdeförändringen var 626 (194) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –536 (–824) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2024 6,8 % (6,7 %), 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 87 fastigheter med 721 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sagax fastigheter är främst belägna utmed ringlederna och större trafikleder.

Sagax fastigheter i Helsingfors utgjorde 15 % av Sagax uthyrningsbara area och 18 % av koncernens hyresvärde.

Förvaltning

Hyresintäkterna ökade med 5 % till 933 (892) miljoner kronor och driftnettot med 3 % till 747 (723) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv och hyresindexering. Sagax har under 2024 investerat 132 (86) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat 49 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 33 300 kvadratmeter och 53 hyresavtal om 56 500 kvadratmeter har förlängts. Under året har 77 hyresavtal om 34 500 kvadratmeter sagts upp för avflyttning. Nettouthyrningen uppgick därmed till –1 200 kvadratmeter under 2024.

Förvärv och avyttringar

Under 2024 förvärvades 2 fastigheter i Helsingfors omfattande sammanlagt 5 800 kvadratmeter uthyrningsbar area för totalt 45 miljoner kronor.

Övriga Finland

Övriga Finland omfattade 161 fastigheter med 759 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och utgjorde 16 % av Sagax uthyrningsbara area och 16 % av hyresvärdet. En stor andel av fastigheterna är belägna i universitetsstäderna Jyväskylä, Tammerfors, Uleåborg och Åbo.

Förvaltning

Hyresintäkterna ökade med 10 % till 866 (790) miljoner kronor och driftnettot med 10 % till 710 (647) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv och hyresindexering. Merparten av hyresavtalen är triple net-avtal.

Sagax tecknade 34 nya hyresavtal under 2024 med en uthyrningsbar area om 11 400 kvadratmeter. 22 hyresavtal om 31 400 kvadratmeter har förlängts samt 37 uppsägningar för avflyttning om 80 600 kvadratmeter har mottagits. Nettouthyrningen var följaktligen –69 300 kvadratmeter.

Sagax har under 2024 investerat 147 (81) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Förvärv och avyttringar

Under året har 5 fastigheter omfattande 20 900 kvadratmeter uthyrningsbar area förvärvats för 394 miljoner kronor. 2 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 2 700 kvadratmeter avyttrades för motsvarande 19 miljoner kronor under 2024.



På fastigheten Autokeskuksentie 12–20 i Tammerfors, Finland, uppfördes en ny byggnad om 2 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler på befintlig mark. Den totala investeringen uppgick till 34 miljoner kronor och fastigheten miljöcertifieras enligt BREEAM New Construction, nivå Very Good och är fullt uthyrd.



Marknadssegment Frankrike

Sagax fastighetsbestånd i Frankrike omfattade 310 fastigheter med 1 050 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 1 234 miljoner kronor.

Korta fakta

	2024	2023
Antal fastigheter	310	264
Uthyrningsbar area, kvm	1 050 000	743 000
Hyresvärde, mkr	1 234	814
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98
Antal hyresavtal	807	763
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	14 515	9 815
Driftnetto, mkr	804	534
Direktavkastning, %	6,5	6,4

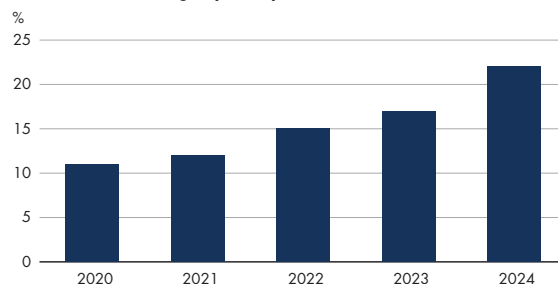
Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	63	1	1	63
< 1 %	1 150	22	806	1
Totalt	1 214	23	807	2

Segmentets andel av Sagax

22 % Fastigheternas marknadsvärde
22 % Hyresvärde
22 % Uthyrningsbar area

Segmentets andel av fastighetportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Frankrike i sammandrag

Geografisk fördelning	2024-12-31								2024					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm			
Paris	128	554 000	9 053	16 300	758	1 369	98 %	665	1	–155	–280	511	6,1 %	
Övriga Frankrike	182	496 000	5 461	11 000	476	959	100 %	347	0	–54	–109	294	7,1 %	
Totalt Frankrike	310	1 050 000	14 515	13 800	1 234	1 175	98 %	1 012	2	–210	–200	804	6,5 %	

FRANKRIKE

Segmentet Frankrike svarade för 22 % av marknadsvärdet på Sagax fastighetsportfölj och för 22 % av koncernens hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 310 fastigheter med 1 050 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 807 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Frankrike fastställdes per 31 december 2024 till 14 515 (9 815) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till 509 (230) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om 3,6 % (2,4 %). Under samma period var inflationen 1,3 % (3,7 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till 2,3 % (–1,3 %). Av den realiserade värdeförändringen var 35 (131) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 474 (99) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2024 6,5 % (6,4 %), med intervallet 5,0–9,0 % (4,8–9,0 %).

Paris

Vid utgången av 2024 ägde Sagax 128 fastigheter med 554 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i Paris. Sagax fastigheter i Parisområdet är belägna i eftertraktade och etablerade industriområden utmed större trafikleder som A4 och A6. Fastighetsbeståndet omfattade 11 % av Sagax uthyrningsbara area och 14 % av koncernens hyresvärde.

Förvaltning

Hysesintäkterna ökade till 665 (567) miljoner kronor och driftnettot med 20 % till 511 (425) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv och hyresindexering.

Sagax har under 2024 investerat 99 (80) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat 72 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 28 900 kvadratmeter och 82 hyresavtal om 32 500 kvadratmeter har sagts upp för avflyttning. Inga avtal har förlängts. Nettouthyrningen uppgick till –3 600 kvadratmeter under 2024.

Förvärv och avyttringar

Under 2024 har 6 fastigheter förvärvats i Paris för 1 174 miljoner kronor, varav 4 fastigheter avsåg French Wholesale Properties – FWP med Metro som hyresgäst. Fastigheterna omfattar 75 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. 1 fastighet har avyttrats med en uthyrningsbar area om 600 kvadratmeter för motsvarande 17 miljoner kronor. I tillägg har mark om 900 kvadratmeter avyttrats för 14 miljoner kronor i redovisat värde under 2024.

Övriga Frankrike

Vid utgången av 2024 ägde Sagax 182 fastigheter med 496 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i övriga Frankrike. Fastigheterna utgjorde 10 % av Sagax uthyrningsbara area och 9 % av koncernens hyresvärde. Fastigheterna i övriga Frankrike återfinns bland annat i universitetsstäder som Bordeaux, Lille, Lyon och Marseille.

Förvaltning

Hysesintäkterna ökade till 347 (130) miljoner kronor och driftnettot med 168 % till 294 (109) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv.

Sagax har investerat 5 (9) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd under 2024.

Sagax har under året tecknat 5 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 9 000 kvadratmeter och 4 avtal har sagts upp för avflyttning om 7 100 kvadratmeter. Inga avtal har förlängts. Nettouthyrningen uppgick till 1 900 kvadratmeter under 2024.

Förvärv och avyttringar

Under 2024 har 42 fastigheter förvärvats för 2 551 miljoner kronor varav 39 fastigheter avsåg French Wholesale Properties – FWP med Metro som hyresgäst. Fastigheterna omfattar 233 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. 1 fastighet om totalt 600 kvadratmeter uthyrningsbar area avyttrades för motsvarande 14 miljoner kronor i redovisat värde under 2024.



På fastigheten 13 Avenue Gutenberg i Paris, Frankrike, färdigställdes nybyggnation om 3 200 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler. Den totala investeringen uppgick till 50 miljoner kronor. Fastigheten är miljöcertifierad enligt BREEAM New Construction, nivå Very Good.



Marknadssegment Benelux

Sagax fastighetsbestånd i Benelux omfattade 157 fastigheter med 708 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 704 miljoner kronor.

Korta fakta

	2024	2023
Antal fastigheter	157	147
Uthyrningsbar area, kvm	708 000	661 000
Hyresvärde, mkr	704	631
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	96
Antal hyresavtal	269	246
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	9 264	8 461
Driftnetto, mkr	595	530
Direktavkastning, %	6,7	6,5

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	–	–	–	–
< 1 %	683	13	269	3
Totalt	683	13	269	3

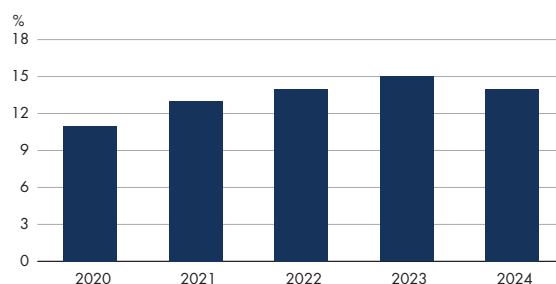
Segmentets andel av Sagax

14% Fastigheternas marknadsvärde

13% Hyresvärde

15% Uthyrningsbar area

Segmentets andel av fastighetportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Benelux i sammandrag

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2024-12-31						2024				
			Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
Geografisk fördelning			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm		
Randstad & Eindhoven	96	434 000	6 037	13 900	454	1 046	96 %	431	5	–44	–102	391	6,5 %
Övriga Nederländerna och Belgien	61	274 000	3 228	11 800	250	913	99 %	217	2	–15	–56	204	7,0 %
Totalt Benelux	157	708 000	9 264	13 100	704	994	97 %	648	7	–60	–84	595	6,7 %

BENELUX

Segmentet Benelux svarade för 14 % av marknadsvärdet på Sagax fastighetsportfölj och för 13 % av koncernens hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 157 fastigheter med 708 000 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 269 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i segmentet Benelux fastställdes per 31 december 2024 till 9 264 (8 461) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till 8 (–37) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om 0,1 % (–0,4 %). Under samma period var inflationen 2,9 % (1,2 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till –2,7 % (–1,6 %). Av den orealiserade värdeförändringen var 40 (94) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –32 (–131) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2024 5,7 % (6,2 %), med intervallet 5,0–8,4 % (5,0–8,5 %).

Randstad & Eindhoven

Vid utgången av 2024 ägde Sagax 96 fastigheter belägna i Randstad och Eindhoven omfattande sammanlagt 434 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sagax fastigheter i segmentet är främst belägna i etablerade industriområden i anslutning till större trafikleder. Fastigheterna utgjorde 9 % av Sagax uthyrningsbara area och 8 % av hyresvärdet.

Förvaltning

Hyresintäkterna ökade till 431 (403) miljoner kronor och driftnettot med 9 % till 391 (358) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv och hyresindexering.

Sagax har investerat 44 (70) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd under 2024.

Sagax har under året tecknat 17 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 32 200 kvadratmeter och 12 hyresavtal om 29 700 kvadratmeter har förlängts. 24 uppsägningar för avflyttning har mottagits under året med en uthyrningsbar area om 58 300 kvadratmeter. Nettouthyrningen uppgick till -26 100 kvadratmeter under 2024.

Förvärv och avyttringar

Under 2024 har 2 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 7 300 kvadratmeter förvärvats för 57 miljoner kronor.

Övriga Nederländerna och Belgien

Sagax fastigheter i övriga Nederländerna och Belgien omfattade 61 fastigheter med 274 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna är främst belägna utmed större trafikleder eller etablerade industriområden i Nederländerna och Belgien. Dessa fastigheter utgjorde 6 % av Sagax uthyrningsbara area och 5 % av hyresvärdet.

Förvaltning

Hyresintäkterna ökade till 217 (183) miljoner kronor och driftnettot med 19 % till 204 (172) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv.

Sagax har investerat 45 (9) miljoner kronor i befintligt bestånd under 2024.

Sagax har under året tecknat 3 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 9 800 kvadratmeter och 2 hyresavtal om 3 200 kvadratmeter har förlängts. 5 uppsägningar för avflyttning har mottagits under året med en uthyrningsbar area om 20 300. Nettouthyrningen uppgick därmed till -10 500 kvadratmeter under 2024.

Förvärv och avyttringar

Under 2024 har 8 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 37 200 kvadratmeter förvärvats för 351 miljoner kronor.



Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Innovatieweg 2 i Terneuzen, Nederländerna. Fastigheten omfattar 2 400 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler och är fullt uthyrd.



Marknadssegment Spanien

Sagax fastighetsbestånd i Spanien omfattade 124 fastigheter med 524 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 383 miljoner kronor.

Korta fakta

	2024	2023
Antal fastigheter	124	113
Uthyrningsbar area, kvm	524 000	451 000
Hyresvärde, mkr	383	317
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99
Antal hyresavtal	228	193
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	5 485	4 543
Driftnetto, mkr	324	230
Direktavkastning, %	6,2	6,0

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	–	–	–	–
< 1 %	375	7	228	2
Totalt	375	7	228	2

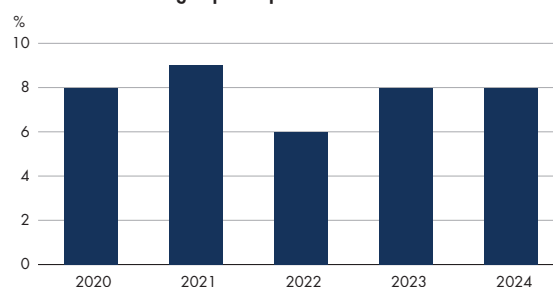
Segmentets andel av Sagax

8 % Fastigheternas marknadsvärde

7 % Hyresvärde

11 % Uthyrningsbar area

Segmentets andel av fastighetportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Spanien i sammandrag

Geografisk fördelning	2024-12-31							2024					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm		
Madrid & Barcelona	98	392 000	3 787	9 700	266	678	97 %	238	0	-24	-61	214	6,1 %
Övriga Spanien	26	131 000	1 698	13 000	117	895	99 %	117	0	-7	-50	110	6,5 %
Totalt Spanien	124	524 000	5 485	10 500	383	731	98 %	355	0	-30	-58	324	6,2 %

SPANIEN

Segmentet Spanien svarade för 8 % av marknadsvärdet på Sagax fastighetsportfölj och för 7 % av koncernens hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 124 fastigheter med 524 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 228 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Spanien fastställdes per 31 december 2024 till 5 485 (4 543) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till 155 (61) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om 2,9 %. Under samma period var inflationen 2,8 % (3,1 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till 0,1 % (–1,7 %). Av den realiserade värdeförändringen var 17 (1) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 138 (60) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2024 6,3 % (6,2 %), med intervallet 5,3–7,5 % (5,3–7,5 %).

Madrid & Barcelona

Sagax fastighetsbestånd i storstadsområdena Madrid och Barcelona omfattade vid årets utgång 98 fastigheter med 392 000 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 8 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 5 % av hyresvärdet.

Förvaltning

Hyesintäkterna ökade till 238 (177) miljoner kronor och driftnettot med 36 % till 214 (158) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv och hyresindexering.

Sagax har under året tecknat 21 nya hyresavtal omfattande 64 700 kvadratmeter uthyrningsbar area. 6 hyresavtal om 44 200 kvadratmeter har sagts upp för avflyttning och 17 hyresavtal om 8 900 kvadratmeter har förlängts under året. Nettouthyrningen uppgick till 20 600 kvadratmeter under 2024. Merparten av fastigheterna är uthyrda på triple net-avtal.

Under 2024 har 18 (23) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

Förvärv och avyttringar

Under 2024 har 12 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 86 200 kvadratmeter förvärvats för 681 miljoner kronor. Under 2024 avyttrades 1 fastighet för motsvarande 80 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

Hyesintäkterna ökade till 117 (77) miljoner kronor och driftnettot ökade med 51 % till 110 (72) miljoner kronor främst till följd av helårs-effekt av fastighetsförvärv under 2023 samt hyresindexering.

Sagax har under året tecknat 7 nya hyresavtal omfattande 8 300 kvadratmeter uthyrningsbar area. 12 hyresavtal om 10 900 kvadratmeter har sagts upp för avflyttning och 3 hyresavtal om 1 500 kvadratmeter har förlängts under året. Nettouthyrningen uppgick till –2 600 kvadratmeter under 2024.

Merparten av fastigheterna är uthyrda på triple net-avtal.

Under året har 5 (3) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar i segmentet övriga Spanien har skett under 2024.



Under det tredje kvartalet förvärvades fastigheten Calle Sierra Elvira 5 belägen i Madrid. Fastigheten består av verksamhetslokaler för lager och industri och omfattar 6 200 kvadratmeter uthyrningsbar area.



Marknadssegment Tyskland

Sagax fastighetsbestånd i Tyskland omfattade 14 fastigheter med 132 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 150 miljoner kronor.

Korta fakta

	2024	2023
Antal fastigheter	14	9
Uthyrningsbar area, kvm	132 000	94 000
Hyresvärde, mkr	150	112
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	98
Antal hyresavtal	9	5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 778	1 295
Driftnetto, mkr	119	104
Direktavkastning, %	7,5	8,0

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	105	2	1	105
< 1 %	35	1	8	4
Totalt	140	3	9	16

Segmentets andel av Sagax

3 %

Fastigheternas
marknadsvärde

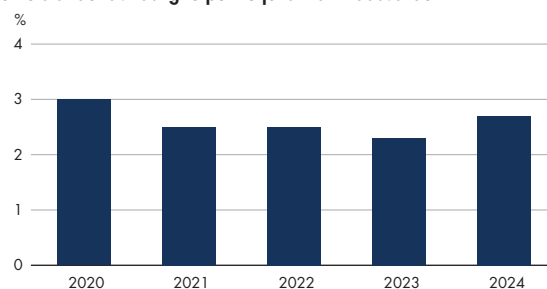
3 %

Hyresvärde

3 %

Uthyrningsbar
area

Segmentets andel av fastighetportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Tyskland i sammandrag

Geografisk fördelning	2024-12-31							2024					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm		
Tyskland	14	132 000	1 778	13 500	150	1 137	93 %	124	1	–5	–41	119	7,5 %
Totalt	14	132 000	1 778	13 500	150	1 137	93 %	124	1	–5	–41	119	7,5 %

TYSKLAND

I Tyskland återfinns 3 % av koncernens totala marknadsvärde och 3 % av koncernens totala hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 14 fastigheter med 132 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Antalet hyresavtal uppgick till 9 stycken vid årsskiftet.

Förvärv och avyttringar

Under 2024 har 5 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 38 100 kvadratmeter förvärvats för 357 miljoner kronor.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Tyskland fastställdes per 31 december 2024 till 1 778 (1 295) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till 74 (–52) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om 4,4 % (–3,9 %). Under samma period var inflationen 2,6 % (3,7 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till 1,7 % (–7,3 %). Av den realiserade värdeförändringen var 0 (10) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 74 (–62) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2024 8,0 % (10,6 %), med intervallet 7,0–11,0 % (7,0–11,0 %).



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

	2024	2023
Antal fastigheter	2	2
Uthyrningsbar area, kvm	6 000	6 000
Hyresvärde, mkr	12	12
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Antal hyresavtal	2	2
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	126	124
Driftnetto, mkr	6	12
Direktavkastning, %	4,8	9,0

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	–	–	–	–
< 1 %	12	0	2	6
Totalt	12	0	2	6

Fastighetsbestånd i Övriga Europa i sammandrag

Geografisk fördelning	2024-12-31							2024					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm		
Övriga Europa	2	6 000	126	19 500	12	1 927	100 %	12	0	–6	–965	6	4,8 %
Totalt	2	6 000	126	19 500	12	1 927	100 %	12	0	–6	–965	6	4,8 %

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 av koncernens totala hyresvärde. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 2 stycken.

Förvaltning

Underhållskostnader ökade under 2024 med 5 miljoner kronor till följd av uppgradering av ventilationssystem i en fastighet på grund av förändrade myndighetskrav.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i segmentet Övriga Europa fastställdes per 31 december 2024 till 126 (124) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till –2 (–19) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om –1,8 % (–13,6 %). Under samma period var inflationen 1,9 % (0,7 %) och den reala värdeförändringen uppgick till –3,6 % (–14,2 %). Av den orealiserade värdeförändringen var 0 (0) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –2 (–19) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2024 7,9 % (7,9 %), med intervallet 7,3–8,8 % (7,3–8,8 %).

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 65 874 miljoner kronor per 31 december 2024. Sagax direktavkastning och vägda direktavkastningskrav 2024 uppgick till 6,6 % respektive 6,4 %.

BAKGRUND

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt de av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder.

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 välrenommerade värderingsföretag och uppdateras kvartalsvis.

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 983 (903) fastigheter uppgick den 31 december 2024 till 65 874 (57 061) miljoner kronor. Fastigheternas redovisade värde ökade med 8 813 (4 379) miljoner kronor under 2024, i enlighet med tabell nedan.

Nettoinvesteringarna uppgick till 6 683 (5 913) miljoner kronor eller 12 % (11 %) av ingående fastighetsvärde. Valutakursförändringar under året har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro

respektive danska kronor har förändrats med 1 567 (–229) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen uppgick under året till 563 (–1 306) miljoner kronor.

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde samt restvärde uppgår till 5,0–16,0 % 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.

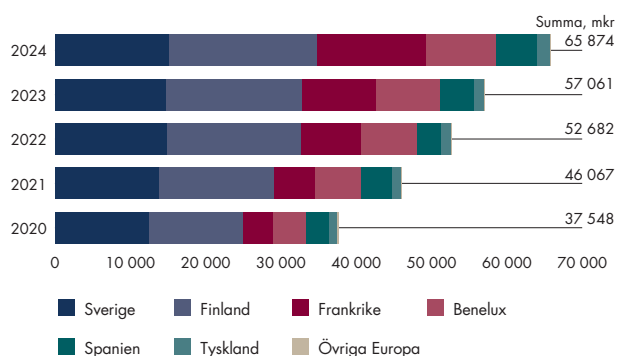
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 8,0 % (7,8 %) respektive 8,1 % (7,9 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 % (6,4 %) per 31 december 2024.

Orealiserad värdeförändring

Under 2024 uppgick den realiserade värdeförändringen till 563 (–1 306) miljoner kronor motsvarade en värdeförändring om 0,9 % (–2,2 %). Under samma period var den vägda inflationen 1,6 % (3,4 %) i de marknader där Sagax har verksamhet. Den reala värdeförändringen uppgick således till –0,7 % (–5,5 %). Den reala värdeförändringen har varit positiv under perioden 2013 till och med 2021 för Sagax fastigheter och negativ under perioden 2022 till och med 2024.

Av den realiserade värdeförändringen var 652 (670) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –89 (–1 976) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Värdeförändringarna har varit positiva under årets fyra kvartal. Lägre inflation, förbättrade finansierings-

Fastigheternas marknadsvärden per marknadssegment 2020–2024



Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2023	57 061	903
Förvärv av fastigheter	5 698	85
Investeringar i befintligt bestånd	1 129	–
Avyttring/utrangering av fastigheter	–144	–5
Omräkningseffekt valuta	1 567	–
Orealiserad värdeförändring	563	–
Fastighetsbestånd 31 december 2024	65 874	983
Förvärvade ej tillrädda fastigheter	326	3

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan–mar 2024	apr–jun 2024	jul–sep 2024	okt–dec 2024	jan–dec 2024
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	152	202	398	135	887
Avflyttningar/Omförhandlingar	–37	–45	–66	–87	–235
Allmän marknadsvärdeförändring	37	–33	–126	33	–89
Totalt	152	124	206	81	563



villkor och marknadsräntor har stabiliserat fastighetsmarknaden under året som dock fortsatt var avvaktande med en låg omsättning jämfört med tidigare år. Avkastningskraven inom Sagax marknadssegment var oförändrade under året.

Fastigheter med högst marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax värdemässigt tio största fastigheter uppgick per 31 december 2024 till 8,0 (7,8) miljarder kronor. Detta motsvarade 12 % (14 %) 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 anlitat.

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, enligt Sagax värderingsprocess, minst 97 % av fastigheternas marknadsvärde värderas externt. Nyligen förvärvade fastigheter kan undantas från att värderas externt under det första

Orealiserade värdeförändringar per segment

Segment	jan-mar 2024	apr-jun 2024	jul-sep 2024	okt-dec 2024	jan-dec 2024
Sverige	-149	-66	2	-57	-270
Finland	153	-169	91	16	90
Frankrike	154	232	52	70	509
Benelux	-39	50	-25	22	8
Spanien	37	83	33	1	155
Tyskland	-2	-6	53	29	74
Övriga Europa	-2	0	0	0	-2
Totalt	152	124	206	81	563

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	94 600
Karaportti 8	Esbo, Finland	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	61 900
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Rue des Grands Prés - Zone d'Activités du Petit Nanterre	Nanterre, Frankrike	35 700
Tikkurilantie 5	Vanda, Finland	62 300
Väinö Tannerin Tie 1 A-B	Vanda, Finland	59 400
Totalt		481 600

Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Segment	Andel av fastighetsbeståndet
Savills	Sverige	23 %
CBRE	Finland	30 %
Jones Lang LaSalle	Benelux	14 %
Savills	Frankrike	16 %
CBRE	Frankrike	6 %
Savills	Spanien	8 %
Savills	Tyskland	3 %
Cushman & Wakefield RED	Övriga Europa	0 %
Total andel externvärderat		99 %
Internvärdering		1 %
Totalt		100 %



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

kvartalet och kan i stället värderas till förvärvspris eller genom internvärdering. 99 % av fastigheterna har per 31 december 2024 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

Värderingsmetodik enligt Sagax värderingspolicy

Med hänsyn till att Sagax fastigheter huvudsakligen är stabila intäkts-genererande 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,

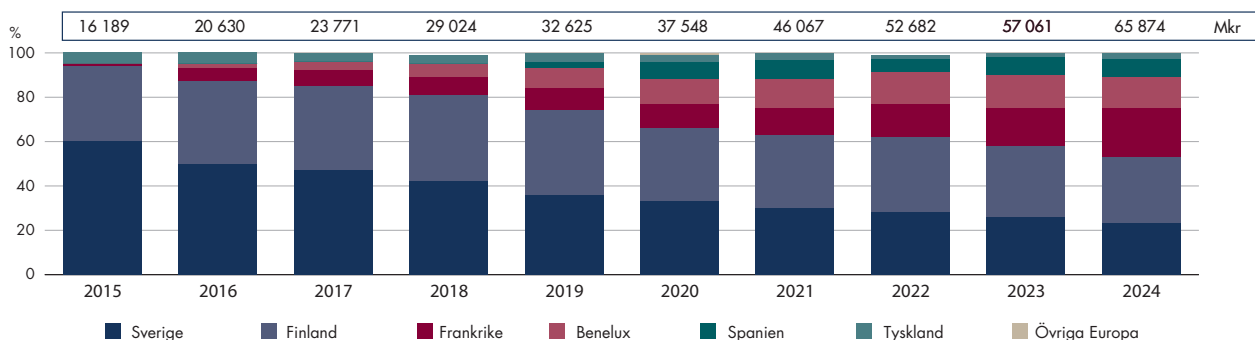
fastigheter inom olika segment, fastigheter med stora förändringar av marknadsvärdet eller fastigheter som har varit eller kommer att bli föremål för betydande investeringar. De jämförande värderingarna fokuserar på analys av marknadsantaganden och verifiering av att korrekt indata använts. Sagax genomför 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 2024 resulterade inte i några väsentliga avvikelser mellan Sagax redovisade värde och det samlade värdet från värderingsföretagen.

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 2024 har utförts i enlighet med Sagax riktlinjer.

Fastigheternas marknadsvärden per segment 2015–2024

Finansiering

Eget kapital uppgick till 41 803 miljoner kronor vid utgången av 2024. Belåningsgraden uppgick till 42 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,0 gånger. Nettoskulden i förhållande till EBITDA uppgick till 5,4 gånger.

BAKGRUND

Sagax bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Bolagets tillgångar uppgick till 84 044 (73 410) 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 % (50 %) respektive 42 % (41 %) av Sagax finansiering vid årets slut.

De finansiella kostnaderna uppgick till 948 (765) miljoner kronor inklusive räntekomponenten hänförlig till IFRS 16 Leasing om 36 (31) miljoner kronor. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,0 (5,7) gånger under 2024. Belåningsgraden uppgick till 42 % (41 %) vid årets utgång. Nettoskulden i förhållande till EBITDA uppgick till 5,4 (5,2) 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 2,9 (2,8) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,1 (3,1) år vid årsskiftet. Bolaget har en jämn förfalloprofil under 2025–2030.

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.

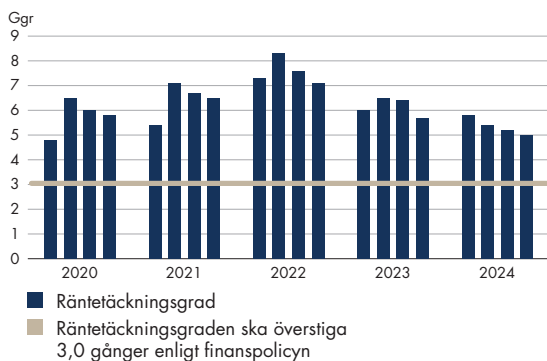
EGET KAPITAL

Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Eget kapital uppgick till 41 803 (36 578) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 50 % (50 %).

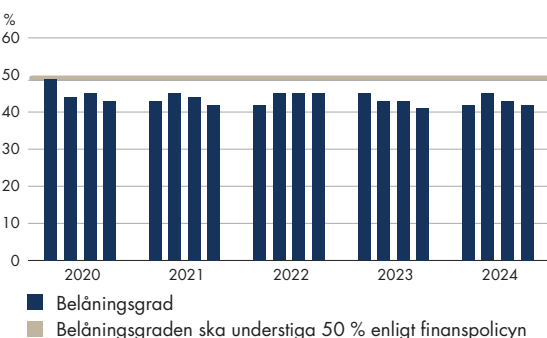
Aktiekapitalet fördelades per 31 december 2024 på tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Totalt fanns 26 481 427 A-aktier, 313 943 032 B-aktier och 126 261 329 D-aktier utestående. Innehav av återköpta egna aktier uppgick till 2 000 000 B-aktier. I diagrammet på sidan 40 redovisas förändringar av eget kapital sedan 2015 med angivande av orsaker till förändringarna.

Per 31 december 2024 uppgick eget kapital till 107,91 (95,01) 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.

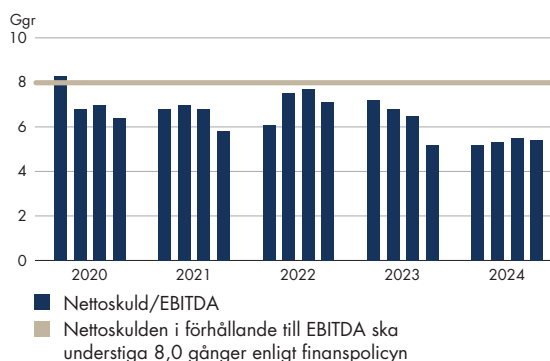
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

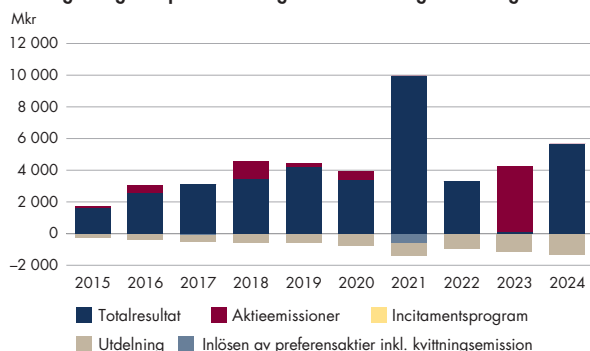
Allmänt om Sagax räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 42 % (41 %) av bolagets finansiering vid årsskiftet och uppgick till 35 134 (30 343) miljoner kronor motsvarande 35 283 (30 481) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 33 202 (28 636) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

De räntebärande skulderna bestod huvudsakligen av börsnoterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 29 454 (26 162) miljoner kronor inom ramen för Sagax EMTN-program. Återstående räntebärande

skuld bestod av skuld till banker om 5 224 (2 686) miljoner kronor samt icke-säkerställda företagscertifikat om 456 (1 495) miljoner kronor. Banklånen utgjordes av tidsbundna lån. Nettoskulden uppgick till 24 367 (20 804) miljoner kronor och motsvarade vid årets utgång 5,4 (5,2) gånger EBITDA för 2024, se även sidan 177.

Förändring av eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare



Finansiella nyckeltal beräknade enligt Sagax EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	31 dec 2024	31 dec 2023
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa2, stable outlook	Baa2, stable outlook
Nettoskuld/totala tillgångar	< 65 %	30 %	30 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	6,5 x	8,1 x
Säkerställda skulder/totala tillgångar	< 45 %	6 %	3 %

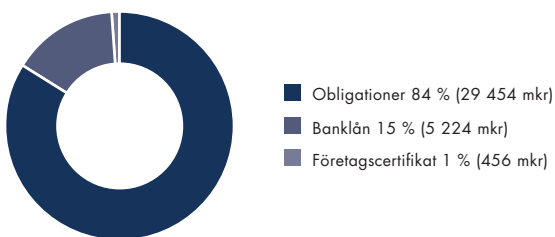
Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



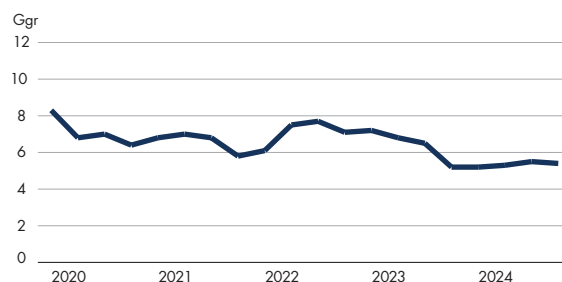
Förändring av räntebärande skulder

Belopp i miljoner kronor	
Räntebärande skulder 31 december 2023	30 343
Upptagna lån	13 405
Amorteringar	-9 683
Valutakursförändring	1 069
Räntebärande skulder 31 december 2024	35 134

Finansieringskällor



Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Åtaganden i låneavtal

Obligationslån

Icke-säkerställda obligationslån motsvarade 45 % (46 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet och uppgick till 29 454 (26 162) miljoner kronor. Sagax obligationer är emitterade inom ramen för bolagets EMTN-program och är inregistrerade vid Euronext Dublin. Under 2024 emitterades obligationslån om nominellt 500 miljoner euro och ett obligationslån om 294 miljoner euro återbetalades. I not 17 redogörs för obligationslånenes 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 räntetäckningsgraden 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 30 % av obligationsvolymen emitterad under Sagax EMTN-program av villkor som skulle höja den fasta räntekupongen med 1,25 procentenheter. Se tabell på sidan 40 för Sagax ställning i förhållande till åtagande per 31 december 2024.

Banklån

Banklån motsvarade 8 % (5 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet och uppgick till 5 224 (2 686) miljoner kronor.

Banklånen inkluderar olika typer av åtaganden som Sagax ska uppfylla. Vid brott mot åtagandena kan banken begära att Sagax ska återbetala lånet i förtid. De finansiella åtaganden som finns i låneavtalen är kassaflödesbaserade eller relaterade till skuldsättningsnivåer och utgörs typiskt av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. Exempel på dessa nyckeltal är att belåningsgraden ska understiga en specifik nivå eller att räntetäckningsgraden 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 förse med finansiell information såsom till exempel årsredovisningar samt andra icke finansiella åtaganden. Åtagandena följs upp kvartals- eller årsvis.

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 bankfaciliteterna var pantbrev om sammanlagt 14 342 (11 326) miljoner kronor utställda 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 företagscertifikat om motsvarande 456 (1 495) miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,1 (0,2) år. Utestående företagscertifikat motsvarade 1 % (3 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet.

Sagax har ett åtagande att inneha långfristiga outnyttjade kreditfaciliteter (så kallade back-up faciliteter) till en nivå som vid varje tillfälle minst motsvarar volymen på 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. Tillgångar som är möjliga att finansiera enligt det gröna ramverket utgörs främst av miljöcertifierade eller energieffektiva byggnader. Därutöver möjliggör ramverket finansiering för investeringar i energieffektivisering, laddstolpar samt förnybar energi såsom solcellsanläggningar. Under 2024 emitterade Sagax ett grönt obligationslån om 500 miljoner euro inom ramen för det gröna ramverket.

Kapitalbindning

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 30 002 (25 436) miljoner kronor motsvarande 85 % (84 %) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 5 132 (4 907) miljoner kronor motsvarande 15 % (16 %) av de räntebärande skulderna, varav 456 (1 495) miljoner kronor avsåg företagscertifikat.

Låneförfall under 2025 enligt tabell på sidan 42 uppgår till 4 675 miljoner kronor, motsvarande 13 % av de räntebärande skulderna. Företagscertifikat om 456 miljoner kronor redovisas i denna tabell med förfall 2029 då back-up faciliteter i form av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter förfaller 2029.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker finansieringsbehovet på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amorteringar och lån som avtalsenligt ska återbetalas inom tolv månader utgör 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 (3,1) 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 84 % (86 %) lån med en fast ränta under lånets löptid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder bolaget räntederivat.

Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 4 077 (1 632) miljoner kronor motsvarande 12 % av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 2,9 (2,8) 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 2,3 % (1,9 %) inklusive effekter av räntederivat vid årets utgång. Merparten av ökningen hänförs till högre ränta på obligationslånen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Räntederivat

Sagax räntederivat uppgick till 4 077 (1 632) miljoner kronor i nominellt belopp, motsvarande 72 % (39 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor, den 31 december 2024.

Utestående derivat utgörs av ränteswappar. Räntederivaten ingås i svenska kronor eller euro. Räntederivatens 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 7 106 (6 489) miljoner kronor motsvarande 8 % (9 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt leasingskulder i enlighet med IFRS 16.

Rörelsekapital och avtalade kreditfaciliteter

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 2024 till –5 006 (–4 445) miljoner kronor. Förutom likvida medel om 287 (28) miljoner kronor hade Sagax outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för företagscertifikatprogram om 11 560 (11 393) miljoner kronor.

Vid årsskiftet fanns avtal om revolverande kreditfaciliteter om totalt 10 980 (10 571) miljoner kronor, varav 10 980 (9 823) miljoner kronor var tillgängliga vid årsskiftet.

Sagax har även avtalat om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 580 (604) miljoner kronor varav 580 (460) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet.

Därutöver har Sagax avtalat om 0 (1 110) miljoner kronor i tidsbundna lån som inte hade betalats ut per balansdagen.

Kostnaden för Sagax kreditfaciliteter (så kallad löftesprovision) uppgick till 51 (41) miljoner kronor under 2024.

Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

SAGAX KASSAFLÖDE UNDER 2024

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 3 586 (3 485) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint venture och intresseföretag 2024 delvis återinvesterats i dessa verksamheter. Under året erhöles totalt 477 (653) miljoner kronor i utdelning från joint venture och intresseföretag, vilket inkluderats i kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet från den löpande verksamheten med –235 (80) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –5 732 (–4 749) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde 2 639 (1 135) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 259 (–48) miljoner kronor under 2024, se kassaflödesanalys på sidan 78.

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2024

Förfallår	Räntebindning ¹⁾			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta ²⁾	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2025	6 223	2,9 %	18 %	4 675	13 %
2026	3 446	1,6 %	10 %	3 698	10 %
2027	5 251	1,8 %	15 %	5 882	17 %
2028	6 708	1,3 %	19 %	5 766	16 %
2029	7 911	2,0 %	22 %	9 519	27 %
> 2029	5 743	4,4 %	16 %	5 743	16 %
Summa/ genomsnitt	35 283	2,3 %	100 %	35 283	100 %

1) Inklusive derivat.

2) I den genomsnittliga räntan för 2025 ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen.

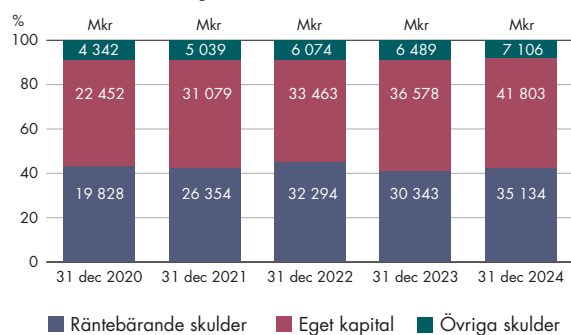
**Räntederivat 31 december 2024**

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta
2027	944	-20	3,0 %
2028	965	-15	2,6 %
2029	2 168	-36	2,6 %
>2029	–	–	–
Summa/genomsnitt	4 077	-71	2,7 %

Nettoskuld

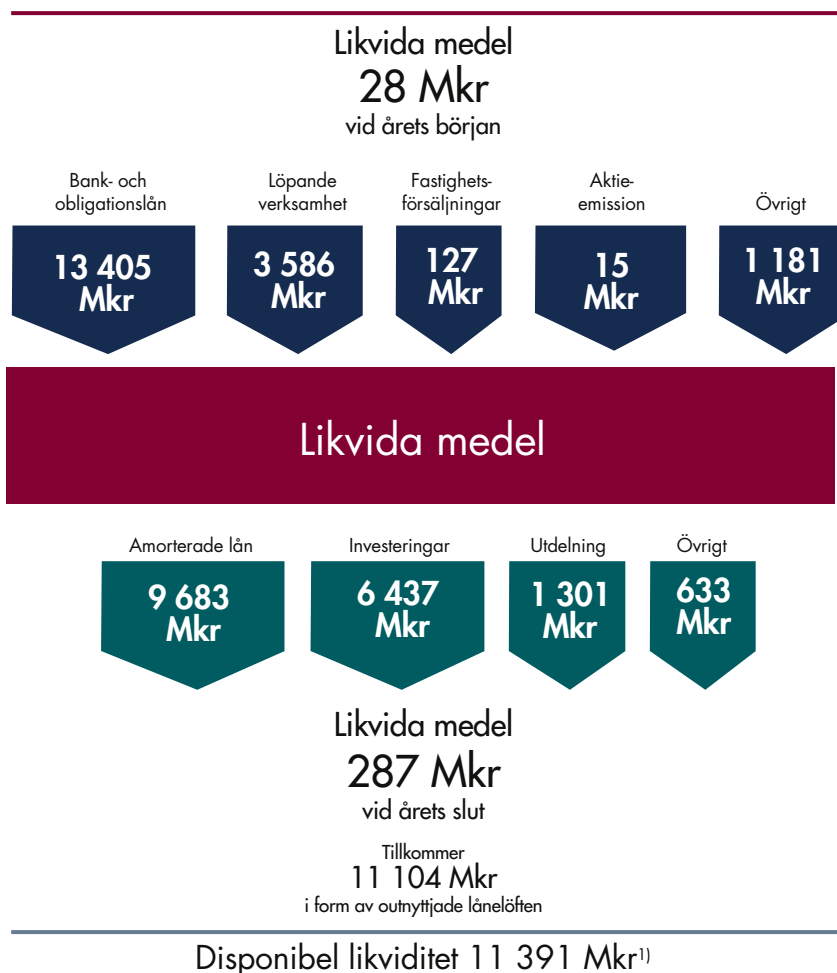
Belopp i miljoner kronor	2024 31 dec	2023 31 dec
Räntebärande skulder	35 134	30 343
Räntebärande tillgångar	-359	-729
Börsnoterade instrument ¹⁾	-10 121	-8 782
Likvida medel	-287	-28
Nettoskuld	24 367	20 804

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

Kapitalstrukturens utveckling



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



1) Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 456 miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet.

KREDITRATING

Sagax har en kreditrating från Moody's Investors Service om Baa2 med "stable outlook". Den erhållna ratingen bedöms vara av godo för Sagax då det innebär förbättrad tillgång till den europeiska och svenska kapitalmarknaden som medför 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 1 245 miljoner euro, se vidstående tabell. Marknadsvärdet på fastigheterna i euroområdet uppgick till 4 409 miljoner euro och övriga tillgångar till 108 miljoner euro vid årets utgång. Räntebärande skulder uppgick till 2 891 miljoner euro. Övriga skulder uppgick till 383 miljoner euro. Sammantaget uppgick nettotillgångarna i euro till 1 245 miljoner motsvarande 34 % av eget kapital.

Under 2024 nettoinvesterade Sagax motsvarande 5 961 miljoner kronor i fastigheter i segmenten Frankrike, Finland, Spanien, Benelux och Tyskland.

Valutaexponering

Belopp i miljoner euro	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	4 409	3 861
Övriga tillgångar	108	134
Summa tillgångar	4 518	3 995
Räntebärande skulder	2 891	2 580
Övriga skulder	383	348
Summa skulder	3 273	2 928
Nettoexponering	1 245	1 067

Joint venture och intresseföretag

Sagax ackumulerade investeringar i joint venture och intresseföretag uppgick till 7 872 miljoner kronor och har genererat ackumulerade utdelningar om 3 734 miljoner kronor. Det redovisade värdet på innehaven uppgick till 15 170 miljoner kronor.

BAKGRUND

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax i joint venture och intresseföretag. Investeringarna syftar till att nå marknader som bedömts som attraktiva för Sagax där bolaget inte är aktivt. De ackumulerade investeringarna uppgick till 7 872 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 3 734 (3 249) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 15 170 (13 171) miljoner kronor inklusive option om 992 (931) miljoner kronor redovisad som finansiellt instrument. 97 % av värdet bestod av Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB samt Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Under året bidrog dessa investeringar med sammanlagt 1 108 (937) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 477 (692) miljoner kronor till kassaflödet. Därutöver har Sagax erhållit sakutdelning bestående av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB motsvarande 50 miljoner kronor. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 12 (–1 220) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till –81 (–302) miljoner kronor.

Utöver nedanstående innehav äger Sagax andelar för 118 (12) miljoner kronor i joint venture och intresseföretag.

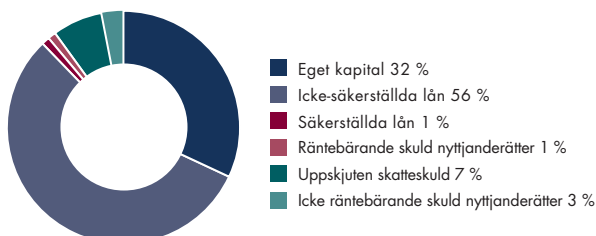
JOINT VENTURE

Hemsö Intressenter AB (Hemsö)

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande 85 % ägs av Tredje AP-fonden (AP3). Samarbetet mellan Tredje AP-fonden och Sagax styrs av ett aktieägaravtal. Avtalet reglerar styrelsesammansättning, verksamhetsinriktning, vinstutdelning, vissa finansieringsfrågor samt sälj- respektive köpoptioner mellan de två delägarna.

Hemsö bidrog med 318 (297) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2024 efter att resultatet i Hemsö Intressenter AB belastats med kostnader för räntor.

Kapitalstruktur 31 december 2024



Hemsö bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 477 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 86 miljarder kronor den 31 december 2024. 95 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. En genomsnittlig återstående hyresduration om 9,1 (9,5) år bidrar, i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad, till ett stabilt driftnetto. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 98 % (98 %). Direktavkastningen uppgick till 4,8 % (4,7 %) under 2024. Under 2024 har 5 fastigheter förvärvat för 276 miljoner kronor och 16 fastigheter avyttrats för 1 367 miljoner kronor. 3 490 miljoner kronor har investerats i befintligt fastighetsbestånd, varav 2 526 miljoner kronor i nyproduktion och 964 miljoner kronor avseende hyresgästanpassningar och underhåll. Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 52 185 (50 823) miljoner kronor varav icke-säkerställda obligationslån uppgick till 39 205 (39 203) miljoner kronor.

Hemsö har rating AA- från Fitch Ratings, rating A- från Standard & Poor's och rating A3 från Moody's. För mer information se bolagets hemsida, www.hemso.se.

Hemsö Fastighets AB

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Sagax ägarandel, %	15	15
Sagax andel av årets totalresultat, mkr	238	–219
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	318	297
Hyresintäkter, mkr	5 130	4 818
Förvaltningsresultat, mkr	2 498	2 345
Årets resultat, mkr	1 886	–2 721

	2024 31 dec	2023 31 dec
Innehavets redovisade värde, mkr ¹⁾	4 799	4 546
Antal fastigheter	477	488
Fastigheternas redovisade värde, mkr	85 973	82 624
Uthyrningsbar area, kvm	2 425 000	2 458 000
Hyresduration, år	9,1	9,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98
Räntebärande skulder, mkr	52 185	50 823
Kapitalbindning, år	5,0	5,5
Räntebindning, år	4,8	5,0
Marknadsvärde för räntederivat, mkr	–604	–187

1) Inklusive derivat.

Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Hyresintäkter, mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastigheternas marknadsvärde, mkr
Äldreboende	231	1 939	1 039 000	8,7	98	32 053
Utbildning	154	1 791	844 000	11,0	98	32 019
Vård	63	786	311 000	6,7	97	11 982
Rättsväsende	29	615	230 000	7,9	97	9 919
Totalt	477	5 130	2 425 000	9,1	98	85 973



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 aktie-ägaravtal 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.

Söderport bidrog med 235 (224) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2024. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 14 688 miljoner kronor. Årets resultat har ökat till 448 (48) miljoner kronor huvudsakligen beroende på realiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument.

Söderports verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen. Motsvarande 74 % av Söderports hyresvärde om 1 182 (1 164) miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2024. Söderports ekonomiska vakansvärde uppgick till 68 (43)

Söderport Property Investment AB

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Sagax ägarandel, %	50	50
Sagax andel av årets totalresultat, mkr	224	24
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	235	224
Hyresintäkter, mkr	1 096	1 025
Förvaltningsresultat, mkr	469	449
Årets resultat, mkr	448	48

	2024 31 dec	2023 31 dec
Innehavets redovisade värde, mkr	2 702	2 728
Antal fastigheter	86	86
Fastigheternas redovisade värde, mkr	14 688	14 418
Uthyrningsbar area, kvm	778 000	773 000
Hyresduration, år	3,9	4,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	96
Räntebärande skulder, mkr	7 709	7 354
Kapitalbindning, år	3,1	3,9
Räntebindning, år	2,1	2,7
Marknadsvärde för räntederivat, mkr	-54	-72

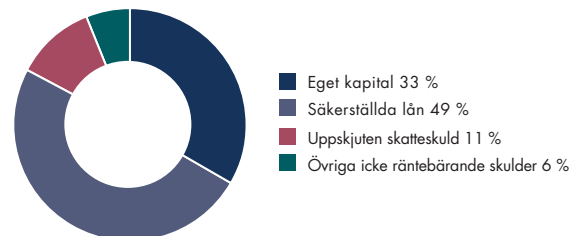
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

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

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Sagax ägarandel, %	50	50
Sagax andel av årets totalresultat, mkr	22	-30
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	24	31
Hyresintäkter, mkr	99	96
Förvaltningsresultat, mkr	48	62
Årets resultat, mkr	44	-59

miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en uthyrningsgrad om 94 % (96 %). Av vakansvärdet utgjorde 17 (17) miljoner kronor tidsbegränsade hyresrabatter. 83 % (89 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm. Under 2024 har 59 (75) nya hyresavtal tecknats omfattande en uthyrningsbar area om 27 000 (28 000) kvadratmeter. Hyresgäster har under året sagt upp 56 (57) hyresavtal för avflyttning om totalt 36 000 (32 000) kvadratmeter. Nettouthyrning uppgick följaktligen till -9 000 (-4 000) kvadratmeter. Under 2024 har överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 41 000 (36 000) kvadratmeter. Inga fastigheter har förvärvats eller avyttrats under 2024. 182 miljoner kronor har investerats i det befintliga fastighetsbeståndet. Direktavkastningen uppgick till 6,1 % (5,8 %) under 2024. Söderports räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 7 709 (7 354) miljoner kronor med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,1 (3,9) år. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,1 (2,7) år.

Kapitalstruktur 31 december 2024**Fastighetsbestånd i sammandrag**

Segment	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastigheternas marknadsvärde, mkr
Stockholm	73	876	511 000	4,0	94	11 128
Övriga Sverige	13	306	267 000	3,6	96	3 560
Totalt	86	1 182	778 000	3,9	94	14 688

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

	2024 31 dec	2023 31 dec
Innehavets redovisade värde, mkr	282	283
Antal fastigheter	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	1 484	1 475
Uthyrningsbar area, kvm	184 000	184 000
Hyresduration, år	6,6	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Räntebärande skulder, mkr	843	847
Kapitalbindning, år	3,0	4,0
Räntebindning, år	2,0	2,8
Marknadsvärde för räntederivat, mkr	-	-

**INTRESSEFÖRETAG****Nyfosa AB (Nyfosa)**

Sagax äger aktier motsvarande 21,6 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 4 856 (4 265) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 809 (2 789) miljoner kronor per 31 december 2024. Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 494 fastigheter med ett fastighetsvärde om 39,4 miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 963 miljoner kronor per 31 december 2024. Nyfosa är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se bolagets hemsida, www.nyfosa.se.

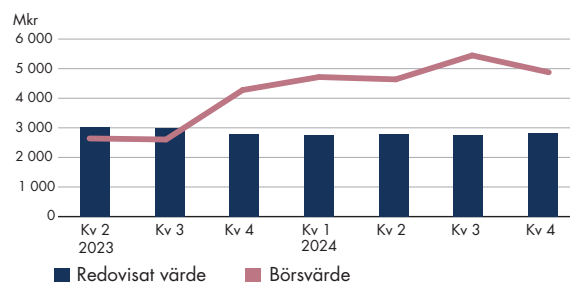
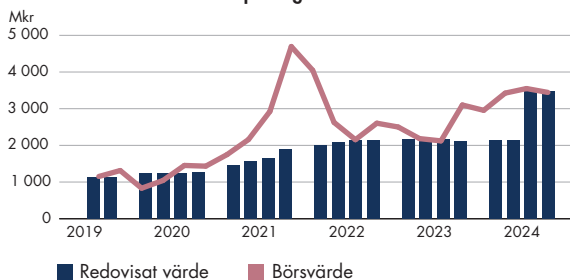
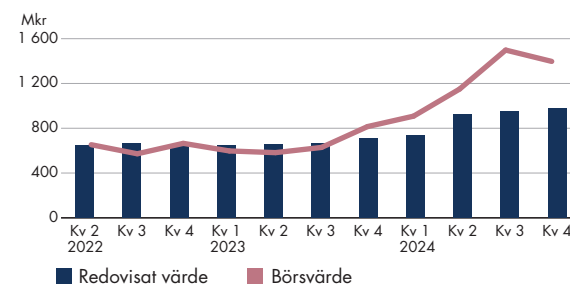
NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger 20,5 % av rösterna och 15,2 % av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 378 (3 041) miljoner kronor och det redovisade värdet till 3 478 (2 104) miljoner kronor per 31 december 2024. NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 554 fastigheter med ett fastighetsvärde om 23,4 miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 326 miljoner kronor per 31 december 2024. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

Under september 2024 genomförde NP3 en riktad nyemission som medförde att Sagax omklassificerade innehavet i NP3 till finansiella instrument som resulterade i en orealiserad värdeförändring om 1 335 miljoner kronor i tredje kvartalet. I november 2024 förvärvade Sagax aktier i NP3 och innehavet i NP3 redovisas därefter som ett intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Omklassificeringen resulterade i en orealiserad värdeförändring på finansiella instrument om –150 miljoner kronor.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger 25,7 % av rösterna och 25,2 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 1 395 (820) miljoner kronor och det redovisade värdet till 982 (708) miljoner kronor per 31 december 2024. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad. Fastighetsbeståndet omfattade 172 fastigheter med ett fastighetsvärde om 8,9 miljarder kronor och ett hyresvärde om 790 miljoner kronor per 31 december 2024. 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	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Sagax ägarandel av kapitalet, %	22	23	15	16	25	22
Sagax andel av årets totalresultat, mkr	14	-104	152	-26	40	9
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	284	180	155	154	73	51
Hyresintäkter, mkr	3 341	3 242	1 992	1 797	674	588
Förvaltningsresultat, mkr	1 351	1 239	879	745	297	233
Årets resultat, mkr	113	-639	914	-61	288	33
Innehavets redovisade värde, mkr	2 809	2 789	3 478	2 104	982	708
Antal fastigheter	494	497	554	507	172	130
Fastigheternas redovisade värde, mkr	39 369	39 278	23 384	20 276	8 940	7 324
Uthyrningsbar area, kvm	2 933 000	2 930 000	2 201 000	1 998 000	926 000	805 000
Hyresduration, år	3,4	3,6	4	3,9	5	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	93	93	95	95
Räntebärande skulder, mkr	21 366	23 340	12 587	11 943	4 717	3 984
Kapitalbindning, år	2,7	2,9	2,3	2,2	2,7	1,8
Räntebindning, år	2,1	1,5	2,1	2,1	2,3	3,1
Marknadsvärde för räntederivat, mkr	-77	77	19	43	10	35

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 2019.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månaders-basis per 1 januari 2025. 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 kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 17 % (18 %) schablon-skatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,49 kronor. Omräkning från euro i intjäningsförmåga per 1 januari 2024 har skett till 11,10 kronor.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2025	1 jan 2024
Hyresvärde	5 553	4 738
Vakans	-231	-182
Hyresintäkter	5 323	4 557
Fastighetskostnader	-909	-771
Driftnetto	4 414	3 785
Central administration	-187	-182
Joint venture och intresseföretag	1 162	1 096
Finansnetto	-859	-555
Leasingkostnader	-36	-31
Förvaltningsresultat	4 494	4 114
– varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	61	–
Skatt	-764	-741
Resultat efter skatt	3 730	3 374
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 669	3 374
– varav ägare av D-aktier	253	253
– varav ägare av A- och B-aktier	3 416	3 122
Framåtriktad direktavkastning, %	6,7	6,6
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,1	4,9

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2024

I tabellen på nästa sida presenteras Sagax redovisade intjäningsförmåga under åren 2019–2024. 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 137 miljoner kronor samtidigt som vakansvärdet ökade med 29 miljoner kronor och fastighetskostnaderna ökade med 45 miljoner kronor. Totalt ökade driftnettot i befintligt bestånd med 63 miljoner kronor. Därutöver medförde eurokursens utveckling att driftnettot ökade med 134 miljoner kronor.

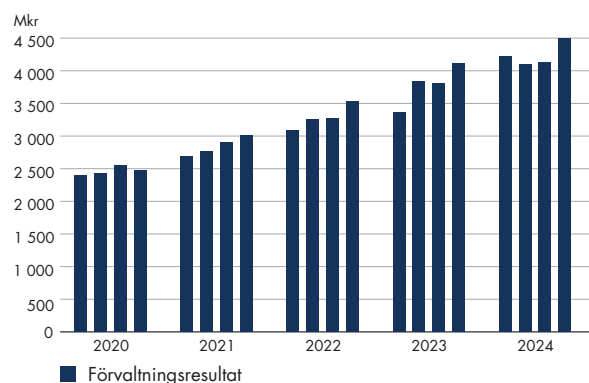
Fastighetsförvärv under 2024 har medfört att hyresvärdet ökat med 525 miljoner kronor, fastighetskostnaderna ökade med 73 miljoner kronor och att vakansvärdet ökade med 12 miljoner kronor. Totalt ökade driftnettot med 440 miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv under året.

Fastighetsförsäljningar under året minskade hyresvärdet med 13 miljoner kronor och vakanserna samt fastighetskostnaderna minskade med 2 miljoner kronor vardera. Totalt minskade driftnettot med 8 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året.

Finansnettot har förändrats med -304 miljoner kronor till -859 miljoner kronor, varav finansiella intäkter med -50 miljoner kronor och finansiella kostnader med -254 miljoner kronor.

Resultat efter schablonskatt som tillfaller A- och B-aktieägarna har ökat med 9 % (18 %) till 3 416 (3 122) miljoner kronor, motsvarande 10,10 (9,22) kronor per A- och B-aktie.

Aktuell intjäningsförmåga före skatt





Utveckling av aktuell intjäningsförmåga 2019–2024

Belopp i miljoner kronor	2019					2020					2021				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2020	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2021	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2022
Hyresvärde	58	25	271	-128	2 735	64	-73	302	-3	3 024	118	40	370	-94	3 459
Vakans	14	-1	-21	4	-135	-13	3	-15	1	-159	31	-2	-14	9	-135
Hyresintäkter	71	23	251	-124	2 600	51	-70	286	-2	2 865	149	38	357	-85	3 324
Fastighetskostnader	-41	-4	-39	13	-446	-21	-13	13	-30	-495	-38	-6	-40	16	-563
Driftnetto	31	19	212	-111	2 155	30	-83	300	-32	2 370	111	32	317	-69	2 761
Central administration					-122					-132					-147
Joint venture och intresseföretag					539					638					780
Finansnetto					-352					-372					-354
Leasingkostnader					-22					-26					-28
Förvaltningsresultat					2 198					2 479					3 012
– varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande					–					–					–
Skatt					-414					-471					-542
Resultat efter skatt					1 764					2 008					2 470
Hänförligt till moderbolagets aktieägare					1 764					2 008					2 470
– ägare av preferensaktier					34					34					–
– ägare av D-aktier					216					252					252
– ägare av A- och B-aktier					1 515					1 723					2 218
Investeringar och avyttringar	-707	–	2 836	1 413		-666	–	5 585 ¹⁾	1 456 ¹⁾		-658	–	4 824	1 351	

Belopp i miljoner kronor	2022					2023					2024				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar ²⁾	1 jan 2023	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2024	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastighets- försälj- ningar	1 jan 2025
Hyresvärde	379	217	269	-128	4 195	155	-9	406	-8	4 738	137	166	525	-13	5 553
Vakans	-16	-8	-18	5	-171	1	0	-16	4	-182	-29	-10	-12	2	-231
Hyresintäkter	362	209	251	-123	4 024	156	-9	390	-4	4 557	108	155	513	-10	5 323
Fastighetskostnader	-89	-34	-35	17	-704	-41	1	-30	2	-771	-45	-21	-73	2	-909
Driftnetto	274	175	216	-106	3 319	115	-8	360	-1	3 785	63	134	440	-8	4 414
Central administration					-174					-182					-187
Joint venture och intresseföretag					818					1 096					1 162
Finansnetto					-398					-555					-859
Leasingkostnader					-28					-31					-36
Förvaltningsresultat					3 538					4 114					4 494
– varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande					–					–					61
Skatt					-637					-741					-764
Resultat efter skatt					2 902					3 374					3 730
Hänförligt till moderbolagets aktieägare					2 902					3 374					3 669
– ägare av preferensaktier					–					–					–
– ägare av D-aktier					253					253					253
– ägare av A- och B-aktier					2 650					3 122					3 416
Investeringar och avyttringar	-715	–	3 202	2 062		-902	–	5 088	77		-1 129	–	5 698	144	

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

2) 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 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 fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk 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 fastighetspecifika 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, miljöhöllanden, 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 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 kreditrating 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 2024 uppgick andelen fasträntelån till 84 % (86 %) och ränteswappar till 12 % (5 %) 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 14 295 (11 838) miljoner kronor den 31 december 2024. Sammantaget uppgick nettoexponeringen till 34 % (32 %) 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 refinanseringsbehov under de närmaste åren; se not 17 där förfallodatum för koncernens skulder presenteras. Sagax rörelsekapital uppgick till -5 006 (-4 445) miljoner kronor vid årsskiftet. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 11 560 (11 393) 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 branschtilhörighet. 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 generellt sett 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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-up-system och antivirus-program 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 utvecklings-samtal 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 2024.

REGULATORISKA RISKER**Regelefterlevnad och affärsetik**

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 medarbetares 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.

Omställningsrisker

Omställningsrisker innefattar bland annat införandet av striktare regleringar kring byggnormer, energieffektivitet och utsläpp av växthusgaser. Ändrade krav och preferenser från kunder och investerare, såsom högre krav på klimatanpassning och energieffektivitet, kan också innebära ökade kostnader eller behov av investeringar.

Hantering

Sagax analyserar löpande utvecklingen av nya EU-direktiv på hållbarhetsområdet såsom Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU:s taxonomi för hållbar finansiering (EU-taxonomi) och dess implikationer för bolaget.



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 Byggvarubedömningen 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.

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 översvämningssrisk.

För närmare information om Sagax mål relaterade till bland annat koldioxidutsläpp samt analys av klimatrisker och dess hantering hänvisas till sidorna 133–135 och 137–138.

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2024

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-13 175	-6 587	–	6 587	13 175
Belåningsgrad, %	50	45	42	39	36

Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2024

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,8	5,0	ET	ET

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet

Känslighetsanalys per 31 december 2024¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+56/-56	+46/-46	+46/-46
Hyresintäkter	+/-1 %	+53/-53	+44/-44	+44/-44
Fastighetskostnader	+/-1 %	-9/+9	-7/+7	-7/+7
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-7/+7	-6/+6	-6/+6
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-41/+41	-34/+34	-34/+34
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+256/-256	+208/-208	+1 430/-1 430
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2025	+/-10 %	+73/-73	+61/-61	+61/-61

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 i euro.



Aktien och ägarna

Sagax aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde uppgick den 31 december 2024 till 80 miljarder kronor.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 816 700 129 kronor och fördelades på totalt 466 685 788 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.

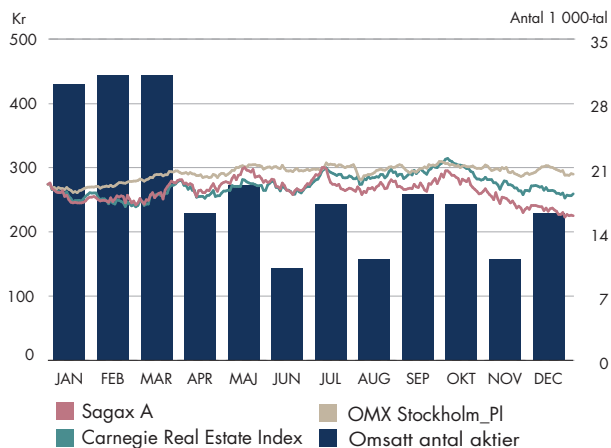
Sagax har med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner som utfärdats genom incitamentsprogram 2021–2024 emitterat 89 804 stamaktier av serie B.

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.

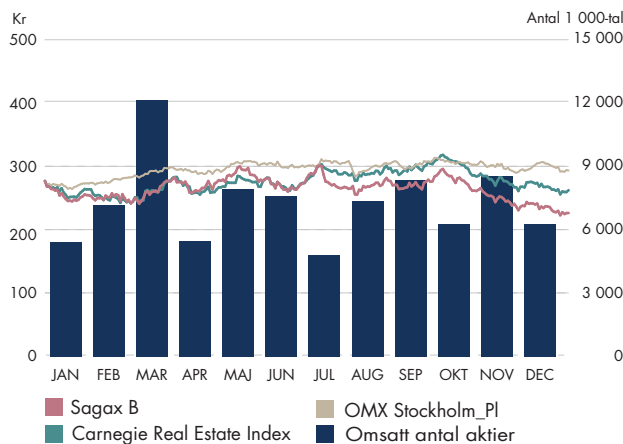
Styrelsen föreslår årsstämman 2025 att besluta om att utdelning ska ske med 3,50 (3,10) kronor per A- respektive B-aktie. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor i enlighet med bolagsordningen. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 1 437 (1 301) miljoner kronor, motsvarande 33,4 % (33,5 %) av förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för 2024.

A-aktiens kursutveckling 2024



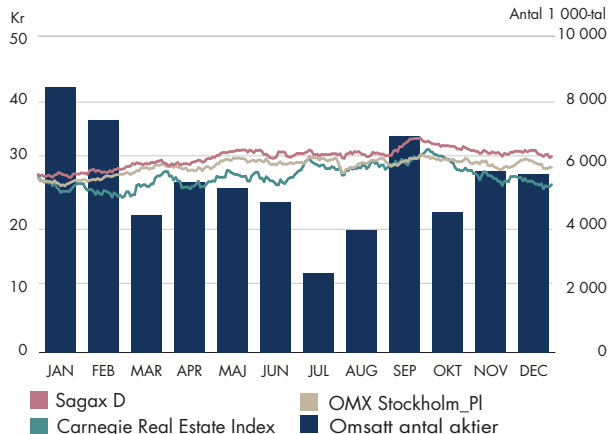
Källa: Monitor av Modular Finance AB

B-aktiens kursutveckling 2024



Källa: Monitor av Modular Finance AB

D-aktiens utveckling 2024



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 2024	31 dec 2023	2024	2023	2024	2023
A-aktier	225,00	274,00	1	2	0	1
B-aktier	226,20	277,40	28	25	91	69
D-aktier	30,95	28,00	51	51	8	7

**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 2022–2025, 2023–2026 respektive 2024–2027.

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 2025 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya B-aktier i juni 2028 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 A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 11,95 (11,16) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 18,9 (24,9) gånger.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 107,91 (95,01) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 125,23 (110,90) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 210 % (292 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 181 % (250 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

Största aktieägare 31 december 2024

	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	28 598 279	–	7,4 %	12,2 %
Vanguard	–	9 356 884	7 453 517	3,6 %	2,4 %
Fjärde AP-fonden	821 630	9 797 208	5 476 928	3,4 %	3,3 %
Avanza Pension	41 787	225 362	15 452 805	3,4 %	2,3 %
Länsförsäkringar Fonder	–	11 771 634	1 083 832	2,8 %	1,8 %
SEB Investment Management	–	12 660 002	–	2,7 %	1,8 %
Handelsbanken Fonder	–	9 221 863	3 106 633	2,6 %	1,8 %
Tredje AP-fonden	–	11 399 298	–	2,4 %	1,6 %
BlackRock	–	10 384 232	56 123	2,2 %	1,5 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	8 357 887	1,8 %	1,2 %
Lannebo Kapitalförvaltning	–	8 316 606	–	1,8 %	1,2 %
Carnegie Fonder	–	7 249 953	–	1,6 %	1,0 %
Norges Bank Investment Management	–	4 231 649	2 539 815	1,5 %	1,0 %
Filip Engelbert med bolag	243 000	1 889 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Cliens Fonder	–	5 200 000	–	1,1 %	0,7 %
Andra AP-fonden	–	4 993 812	–	1,1 %	0,7 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	4 241 019	–	1,0 %	1,3 %
Nordea Fonder	–	4 165 085	–	0,9 %	0,6 %
Erik Selin med bolag	1 178 959	1 768 033	1 036 935	0,9 %	2,1 %
Summa 20 största ägare	22 522 685	209 184 615	49 664 475	60,3 %	68,9 %
Övriga aktieägare	3 958 742	102 758 417	76 596 854	39,3 %	31,1 %
Delsumma	26 481 427	311 943 032	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
Totalt	26 481 427	313 943 032	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 355 565	100 912 591	6 311 331	27,3 %	44,2 %

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Aktieägarstruktur 31 december 2024¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal aktieägare	Röstandel	Aktieägare per land	Antal aktieägare	Röstandel
1–500	18 599	Privatpersoner bosatta i Sverige	24 580	14 %	Sverige	25 246	84 %
501–1 000	2 308	Privatpersoner bosatta utomlands	342	1 %	USA	91	6 %
1 001–2 000	1 861	Företag/institutioner i Sverige	666	70 %	Norge	192	2 %
2 001–5 000	1 744	Företag/institutioner utomlands	892	11 %	Nederländerna	14	1 %
5 001–10 000	745	Okänd ägartyp	–	5 %	Finland	153	1 %
10 001–50 000	879				Övriga	784	7 %
50 001–	344						
Totalt	26 480	Totalt	26 480	100 %	Totalt	26 480	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax

Nyckeltal per B-aktie

	2024 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	226,20	277,40	236,50	305,00	169,60
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾	9,85	9,94	8,68	6,58	6,09
Eget kapital efter utspädning, kr	107,91	95,01	91,20	83,84	55,09
Substansvärde, kr	125,23	110,90	106,61	97,92	66,38
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	18,9	24,9	24,4	38,2	25,6
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾	23,0	27,9	27,3	46,4	27,9
Börskurs/Eget kapital, %	210	292	259	364	308
Börskurs/Substansvärde, %	181	250	222	311	255

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

Aktiekursutveckling och volatilitet

Utveckling ²⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie	Sagax D-aktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	–18 %	–18 %	11 %	–5 %	6 %
2 år	–6 %	–4 %	16 %	10 %	22 %
3 år	–26 %	–26 %	–7 %	–40 %	–8 %
4 år	34 %	33 %	–3 %	–11 %	24 %
5 år	62 %	66 %	–15 %	–15 %	40 %

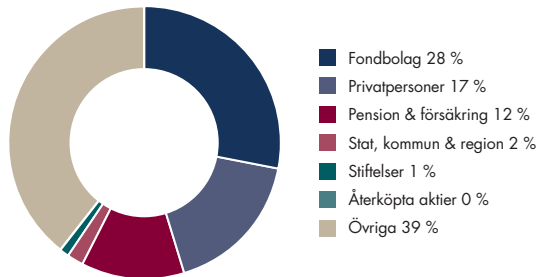
Volatilitet ¹⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie	Sagax D-aktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	33 %	29 %	13 %	29 %	13 %
2 år	41 %	35 %	18 %	33 %	16 %
3 år	45 %	37 %	18 %	33 %	18 %
4 år	40 %	35 %	17 %	31 %	17 %
5 år	43 %	36 %	18 %	32 %	19 %

1) Beräknade per 31 december 2024.

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



Ägarkategorier, aktiekapitalandel

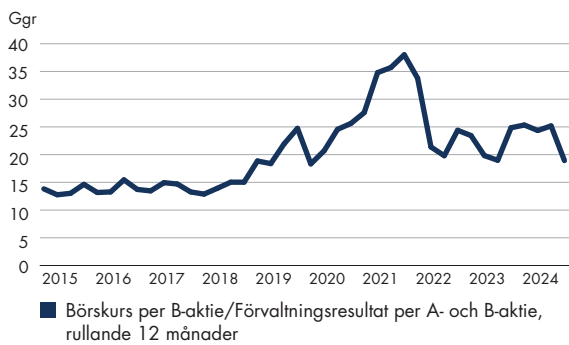


Källa: Monitor av Modular Finance AB

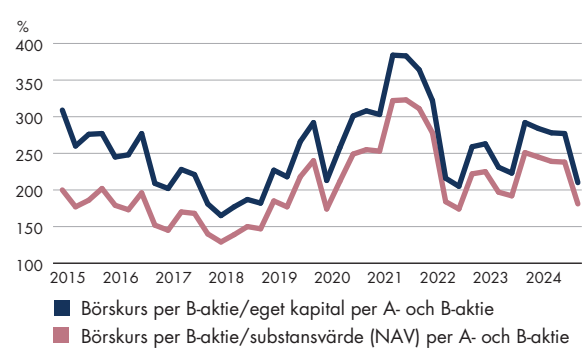
Substansvärde (NAV) 31 december 2024

	Mkr	Per A- och B-aktie efter utspädning, kr
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	40 941	121
Avdrag för eget kapital D-aktier	-4 419	-13
Återläggning av derivat	71	-
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 185	12
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 605	5
Substansvärde (NAV)	42 382	125

Börskurs/Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 481 427	1,0	26 481 427,00	38 %	6 %
B-aktier	313 943 032	0,1	31 394 303,20	45 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
Summa	466 685 788		70 501 863,10	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 465 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. Därutöver ägde Sagax 20,5 % av rösterna och 15,2 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB, 21,6 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa AB samt 25,7 % av rösterna och 25,2 % av kapitalet i Fastighetsbolaget Emilshus AB. Moderbolaget äger inga fastigheter.

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm där bolagets koncernfunktioner ekonomi, hållbarhet, 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.

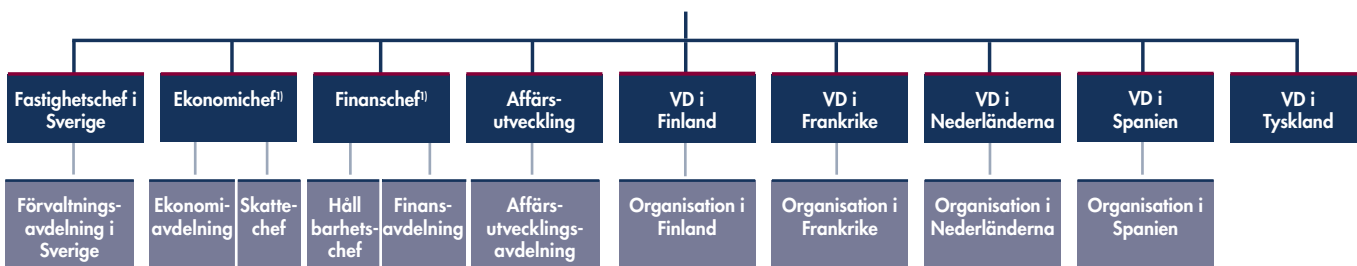
Sagax genomför en årlig konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras.

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en relativt liten organisation. Sagax hade vid årets slut 98 medarbetare. Medelantalet anställda var under året 93 personer. 10 medarbetare anställdes under 2024 varav 5 i Sverige, 2 i Finland, 2 i Nederländerna och 1 i Frankrike. 8 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	153
Finland	203
Frankrike	9
Nederländerna	73
Belgien	14
Spanien	7
Tyskland	4
Danmark	2
Summa	465

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	38
Finland	29
Frankrike	12
Nederländerna	10
Spanien	8
Tyskland	1
Totalt	98

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 antidiskrimineringsarbetet.





Flerårsöversikt

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	4 994	4 293	3 696	3 100	2 898
Övriga intäkter	69	25	31	23	10
Drifts- och underhållskostnader	-483	-454	-430	-324	-311
Fastighetsskatt	-272	-220	-178	-153	-141
Övriga fastighetskostnader	-117	-94	-87	-73	-60
Driftnetto	4 191	3 551	3 032	2 573	2 397
Central administration	-187	-182	-174	-147	-132
Resultat från joint venture och intresseföretag	783	-556	1 375	2 718	1 033
– varav förvaltningsresultat	1 108	937	766	713	565
– varav värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument	-69	-1 523	852	2 572	741
– varav skatt	-256	14	-351	-558	-272
– varav övrigt	–	15	108	-9	–
Finansiella intäkter	162	339	235	113	39
Finansiella kostnader	-912	-734	-492	-419	-455
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-36	-31	-28	-28	-26
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	4 001	2 388	3 948	4 809	2 857
– varav förvaltningsresultat	4 326	3 881	3 339	2 805	2 389
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 296	3 881	3 339	2 805	2 389
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	-17	9	-12	6	-30
Finansiella instrument	-17	23	3	-10	1
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	563	-1 306	1 709	3 870	1 274
Finansiella instrument	1 202	-955	-2 343	1 868	228
Resultat före skatt	5 732	159	3 305	10 543	4 330
Uppskjuten skatt	-264	-16	-523	-624	-511
Aktuell skatt	-194	-156	-63	-112	-108
Årets resultat	5 274	-13	2 718	9 807	3 711
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 255	-13	2 718	9 807	3 711
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	19	–	–	–	–
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	642	-174	1 478	282	-693
Andel övrigt totalresultat för joint venture	9	228	27	8	-13
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning	-240	29	-878	-141	355
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-8	16	-42	6	14
Totalresultat för året	5 678	86	3 303	9 963	3 374
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 646	86	3 303	9 963	3 374
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	32	–	–	–	–



Rapport över finansiell ställning, koncernen i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	65 862	57 061	52 655	46 067	37 264
Förvaltningsfastigheter till försäljning	12	–	27	–	284
Nyttjanderätter, leasingavtal	546	454	380	390	394
Joint venture och intresseföretag	15 170	13 171	11 022	9 818	6 833
Räntebärande fordringar på joint venture	179	124	76	8	41
Övriga anläggningstillgångar	304	396	1 092	737	613
Summa anläggningstillgångar	82 073	71 207	65 252	57 020	45 429
Börsnoterade instrument	625	752	3 891	4 772	738
Kortfristig finansiell leasingfordran	–	–	2 008	–	–
Övriga omsättningstillgångar	1 059	1 423	865	596	430
Kassa och bank	287	28	76	84	24
Summa omsättningstillgångar	1 971	2 203	6 840	5 452	1 193
Summa tillgångar	84 044	73 410	72 092	62 472	46 622
Eget kapital	41 803	36 578	33 463	31 079	22 452
– varav eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	862	–	–	–	–
Långfristiga räntebärande skulder	30 002	25 436	29 820	23 368	17 977
Uppskjuten skatteskuld	4 289	3 954	4 040	3 087	2 476
Övriga långfristiga skulder	974	793	679	659	657
Summa långfristiga skulder	35 264	30 184	34 539	27 114	21 110
Kortfristiga räntebärande skulder	5 132	4 907	2 474	2 986	1 851
Övriga kortfristiga skulder	1 844	1 741	1 616	1 293	1 209
Summa kortfristiga skulder	6 976	6 648	4 090	4 279	3 060
Summa skulder	42 240	36 832	38 629	31 393	24 170
Summa eget kapital och skulder	84 044	73 410	72 092	62 472	46 622



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Nyckeltal och data per aktie

	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	6,6	6,4	5,8	6,0	6,3
Totalavkastning, %	7,5	4,0	9,3	15,3	10,0
Överskottsgrad, %	84	83	82	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	97	95	96	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	95
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	4 834	4 331	3 895	3 759	3 480
Antal fastigheter	983	903	751	673	673
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	6,4	5,7	5,9	6,6
Avkastning på eget kapital, %	13,5	0,0	8,4	36,6	17,8
Genomsnittlig ränta, %	2,3	1,9	1,7	1,4	1,8
Räntebindning inkl. derivat, år	2,9	2,8	3,2	4,0	3,4
Kapitalbindning, år	3,1	3,1	3,7	4,3	3,4
Soliditet, %	50	50	46	50	48
Belåningsgrad, %	42	41	45	42	43
Nettoskuld/EBITDA	5,4	5,2	7,1	5,8	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	5,7	7,1	6,5	5,7
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	6,5	8,1	12,7	9,4	6,4
Data per A- och B-aktie					
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	226,20	277,40	236,50	305,00	169,60
Substansvärde (NAV), kr	125,23	110,90	106,61	97,92	66,38
Eget kapital, kr	107,92	95,05	91,33	83,93	55,19
Eget kapital efter utspädning, kr	107,91	95,01	91,20	83,84	55,09
Resultat, kr	14,78	-0,82	7,76	30,09	10,80
Resultat efter utspädning, kr	14,78	-0,82	7,75	30,04	10,78
Förvaltningsresultat, kr	11,95	11,17	9,71	8,01	6,63
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Kassaflöde, kr	9,85	9,95	8,69	6,59	6,10
Kassaflöde efter utspädning, kr	9,85	9,94	8,68	6,58	6,09
Utdelning per aktie, kr (2024 föreslagen)	3,50	3,10	2,70	2,15	1,65
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	338,4	338,3	318,0	317,7	317,3
Antal aktier vid årets utgång efter utspädning, miljoner	338,4	338,5	318,5	318,0	317,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	338,4	324,8	317,8	317,5	317,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	338,5	325,1	318,3	318,0	317,7
Data per D-aktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	30,95	28,00	26,70	33,40	32,05
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 (2024 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	125,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,2	118,4



Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport	64
Styrelse	70
Företagsledning	72
Revisor	72



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

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, styrelseuppdrag och arbetslivserfarenhet redovisas.

BOLAGSSTÄMMA

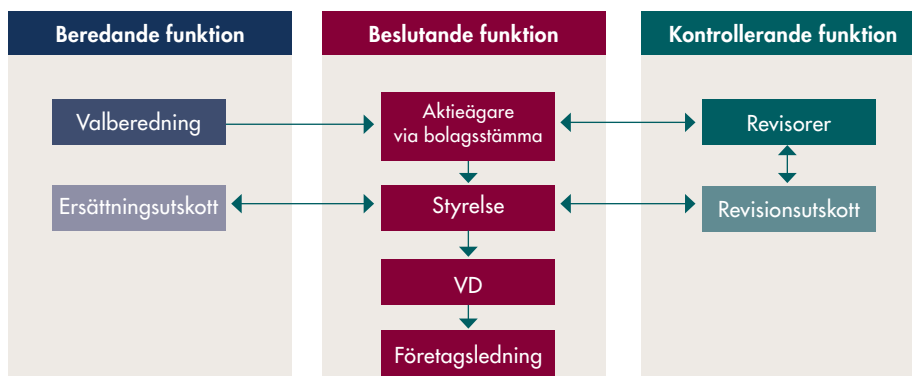
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen fattades även följande beslut:

Årsstämma den 8 maj 2024

Vid Sagax årsstämma den 8 maj 2024 beslutades bland annat följande:

- Att fastställa styrelsens förslag till utdelning om 3,10 kronor per stamaktie av serie A och serie B, samt 2,00 kronor per stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2023 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per stamaktie av serie D.
- Att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.
- 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 360 000 kronor till styrelseordföranden och med 200 000 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 2023.
- Om införandet av Incitamentsprogram 2024/2027 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 2025

Sagax årsstämma äger rum den 8 maj 2025 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 tisdagen den 29 april 2025,
- Dels anmäla sitt deltagande genom att avge sin poströst enligt instruktionerna nedan, senast fredagen den 2 maj 2025.

Formuläret finns tillgängligt på Bolagets hemsida, www.sagax.se. Det ifyllda formuläret ska skickas till AB Sagax, "Årsstämma", 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 tisdagen den 29 april 2025,
- Dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast fredagen den 2 maj 2025 på följande adress: AB Sagax, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm eller via <https://anmalan.vpc.se/euroclearproxy>. 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 2021 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 september 2024, ska vardera utse en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning inför årsstämman 2025. 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 2025. Valberedningen som tillkännagavs 30 oktober 2024 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 ett protokollfört sammanträde under 2024 och ett sammanträde i början av 2025 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 2024. 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 sidorna 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 2024

Sagax styrelse hade 17 protokollförda möten under 2024 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under året har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, finansieringsfrågor samt fastställande av delårsrapporter och prognoser. Styrelsen har även informerats



BOLAGSSTYRNING

om det aktuella affärsläget. Bolaget investerar i fastigheter som bedöms uppfylla koncernens krav på avkastning och risk. Varje investering provas 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 styrelsemöte den 8 maj 2024 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 8 maj 2024 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 2024 samt ett

protokollfört sammanträde hittills under 2025. Under dessa sammanträden har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats. Revisorns iakttagelser och synpunkter har sedan vidareanvänt till styrelsen.

AKTIEMARKNADSPOLYMERATION

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. Styrelseledamoten David Mindus, som även är verkställande direktör i Sagax, är beroende i förhållande till bolaget. Staffan Salén och David Mindus representerar vardera mer än 10 % av rösterna och betraktas därmed som beroende i förhållande till bolagets huvudägare. Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

GRUNDLÄGGANDE STRUKTUR FÖR SAGAX STYRELSEARBETE**DEC Styrelsemöte i december**

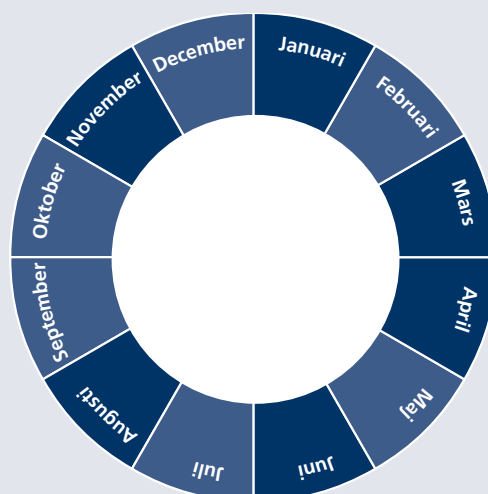
- Budget för kommande år
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Kapitalstruktur
- Styrelseutvärdering
- Ledningsutvärdering
- Organisationsfrågor

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 8 maj 2024 beslutades att styrelsearvoden ska utgå med sammanlagt 1 160 000 kronor, fördelat med 360 000 kronor till styrelseordföranden och med 200 000 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 styrelsemöte 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 2024 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen. Revisorer utses av årsstämman för en period om ett år.

Årsstämman 2024 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som påskrivande huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2025. Jonas Svensson har varit Sagax revisor sedan 2022.

Bolagets ansvarige revisor har vid två tillfällen varit närvarande vid styrelsemöte i Sagax under 2024 och vid ett tillfälle hittills under 2025.

INTERN KONTROLL

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

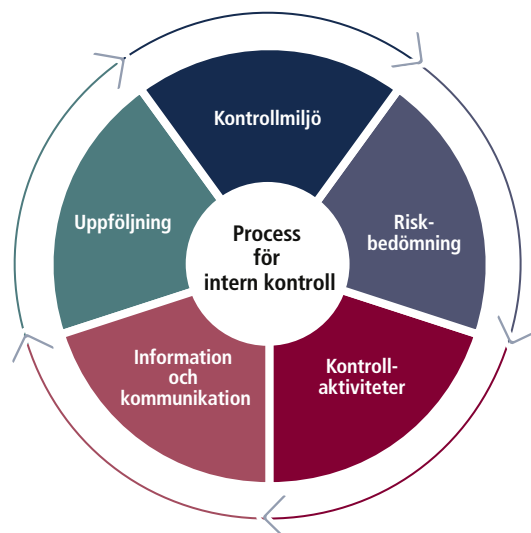
Kontrollmiljö

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 Belgien, 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.



BOLAGSSTYRNING

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 systemstöd 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 2024 har bekräftat att de tagit del av policyerna är 99 %. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning.

Styrelsen erhåller 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 förvaltnings- som ekonomiafdelningarna. 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, Paris, Rotterdam och Barcelona. Uppföljning av resultat och finansiell ställning 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 aktie- och marknadsaktörer 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 insynsställning, närstående till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn.

Utdelningspolicy

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

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 belåning 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 belåning 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, 3S Invest 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, 28 598 279 B-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 Stellar Equipment AB och Ivato AB. Styrelseledamot bland annat 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: 243 000 A-aktier, 1 889 784 B-aktier och 4 200 000 D-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget och närstående bolags innehav per 31 december 2024.



DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Nyfosa AB. Styrelseledamot i Hemsö Fastighets 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 och K2A Knaust & Andersson Fastigheter 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 och Head of Talent, Europe för Clayton, Dubilier & Rice, ett globalt riskkapitalbolag.

Arbetslivserfarenhet: 30 år inom olika investeringsfonder och Managing Director för Goldman Sachs International samt managementkonsult 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 2024.

Styrelsens ersättningar

Namn	Uppdrag	Invalid	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
					Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Staffan Salén	Ordförande	2004	Nej	360 000	17 av 17		3 av 3
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	200 000	17 av 17	1 av 1	
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	200 000	17 av 17		
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	17 av 17		
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	200 000	17 av 17		3 av 3
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	200 000	16 av 17	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: Partner och chef för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker.

Innehav i Sagax: 121 530 A-aktier, 1 891 349 B-aktier, 157 035 D-aktier och 42 277 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: 60 442 B-aktier och 36 354 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, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, Sveafastigheter AB och Sweco AB.

Inget aktieinnehav i Sagax den 31 december 2024.

Aktieinnehavet omfattar eget och närstående bolags innehav per 31 december 2024. Sagax har incitamentsprogram för alla medarbetare, vilka dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.

Finansiella rapporter

Räkningar

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
Moderbolagets resultaträkning	80
Moderbolagets balansräkning	81
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	82
Förändringar av eget kapital, moderbolaget	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	93
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 Kassaflödesanalys	114
32 Finansiell riskhantering	115
33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	117
34 Förslag till vinstdisposition	117

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse	120
---------------------	-----



FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	2024	2023
Hyresintäkter	2, 3	4 994	4 293
Övriga intäkter	3	69	25
Driftskostnader	3, 4	-357	-350
Underhållskostnader	3, 4	-126	-104
Fastighetsskatt	3, 4	-272	-220
Övriga fastighetskostnader	3, 4	-117	-94
Driftnetto		4 191	3 551
Central administration	5, 6, 21	-187	-182
Resultat från joint venture och intresseföretag	10, 23	783	-556
– varav förvaltningsresultat		1 108	937
– varav värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument		-69	-1 523
– varav skatt		-256	14
– varav övrigt		-	15
Finansiella intäkter	7	162	339
Finansiella kostnader	8	-912	-734
Finansiella kostnader, räntekomponent leasing	8, 9	-36	-31
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag		4 001	2 388
– varav förvaltningsresultat		4 326	3 881
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 296	3 881
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	3	-17	9
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	3, 13, 29	563	-1 306
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	-17	23
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 29	1 202	-955
Resultat före skatt		5 732	159
Uppskjuten skatt	12, 14	-264	-16
Aktuell skatt	12	-194	-156
Årets resultat		5 274	-13
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 255	-13
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		19	-
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		642	-174
Andel övrigt totalresultat för joint venture		9	228
Omräkningseffekter säkringsredovisning		-240	29
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet		-8	16
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		404	99
Totalresultat för året		5 678	86
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 646	86
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		32	-
Resultat per A- och B-aktie, kr	28	14,78	-0,82
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	28	14,78	-0,82
Resultat per D-aktie, kr		2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner		338,4	324,8
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner		338,5	325,1
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner		126,3	126,3

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 16 % till 4 994 (4 293) miljoner kronor. Hysesintäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv i segmenten Frankrike, Spanien, Finland och Benelux samt av indexuppräknings av hyror. Under året steg hysesintäkterna i jämförbart bestånd med 3,9 % (6,6 %) exklusive valutaeffekter. De största procentuella ökningarna återfanns i segmenten Sverige 8,6 %, Frankrike 4,9 % och Tyskland 2,9 %. Den vägd inflationen under rapportperioden uppgick till 1,4 % (3,4 %) i årstakt.

Övriga intäkter uppgick till 69 (25) miljoner kronor och avsåg främst försäkringsersättning.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 483 (454) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv. Drifts- och underhållskostnader i jämförbart bestånd ökade med 1,7 % och vägd inflation under året uppgick till 1,4 %. Den reala kostnadsökningen uppgick till 0,2 %, motsvarande 1 miljon kronor. I reala termer sjönk driftskostnaderna med 3,1 %, motsvarande 11 miljoner kronor, främst till följd av lägre el- och uppvärmningskostnader. I reala termer ökade underhållskostnader med 12 %, motsvarande 12 miljoner kronor, varav 5 miljoner kronor avsåg uppgradering av ventilationssystem i en fastighet i segmentet Övriga Europa på grund av förändrade myndighetskrav. Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 272 (220) miljoner kronor och övriga fastighetskostnader ökade till 117 (94) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt och övriga fastighetskostnader i jämförbart bestånd är oförändrade jämfört med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 187 (182) miljoner kronor, motsvarande 3,7 % (4,2 %) av årets hysesintäkter. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering. 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 783 (–556) miljoner kronor varav förvaltningsresultat uppgick till 1 108 (937) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter 12 (–1 220) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat till –81 (–302) miljoner kronor. Skattekostnad på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 256 (–14) miljoner kronor. Övriga värdeförändringar uppgick till – (15) miljoner kronor.

FINANSIELLA INTÄKTER

De finansiella intäkterna uppgick till 162 (339) miljoner kronor, varav 154 (110) miljoner kronor avsåg ränteintäkter på börsnoterade obligationer och andra finansiella placeringar samt 8 (46) miljoner kronor avsåg

aktieutdelning från börsnoterade aktier, se även not 7. Föregående år ingick intäkt avseende återköpta obligationer om 59 miljoner kronor samt finansiell intäkt om 124 miljoner kronor hänförlig till en kortfristig finansiell leasingfordran utan motsvarighet i år.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna steg till 948 (765) miljoner kronor inklusive räntekomponent för leasing om 36 (31) miljoner kronor på grund av högre räntebärande skulder till följd av fastighetsförvärv och av att högre marknadsräntor påverkat koncernens upplåningskostnader. Den 31 december 2024 uppgick den genomsnittliga räntan till 2,3 % (1,9 %).

Räntekostnaderna uppgick till 861 (693) miljoner kronor och kostnaden för lånelöften till 51 (41) miljoner kronor. För mer information om Sagax finansiering se not 17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till 546 (–1 297) miljoner kronor varav realiserad värdeförändring uppgick till 563 (–1 306) miljoner kronor. Av den realiserade värdeförändringen var 652 (670) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –89 (–1 976) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring, se även not 13.

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 1 184 (–932) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade instrument uppgick till 1 185 (–609) miljoner kronor och avsåg under 2024 värdering till marknadsvärde av Sagax innehav i NP3 Fastigheter AB. Realiserade värdeförändringar vid avyttring av finansiella instrument uppgick till –17 (23) miljoner kronor. Realiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till –49 (–36) miljoner kronor och övriga finansiella instrument till 5 (–61) miljoner kronor. Finansiella instrument avseende joint venture har omvärderats med 61 (–226) miljoner kronor, se även not 18.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 11 % till 4 326 (3 881) miljoner kronor varav 1 108 (937) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 11 % till 4 296 (3 881) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknings av hysesintäkter samt högre förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 7 % till 11,95 (11,16) kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 5 274 (–13) miljoner kronor varav 5 255 (–13) miljoner kronor är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick därmed till 19 (–) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om 458 (172) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 264 (16) miljoner kronor och den aktuella skattekostnaden uppgick till 194 (156) miljoner kronor, se även not 12.



FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3, 13	65 862	57 061
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	12	–
Nyttjanderätter	9	546	454
Materiella anläggningstillgångar	21	27	17
Andelar i joint venture och intresseföretag	23	14 178	12 240
Räntebärande fordringar på joint venture	15, 18, 24	179	124
Uppskjutna skattefordringar	14	163	168
Räntebärande finansiella fordringar	15, 18	51	101
Övriga finansiella fordringar	15, 18	64	110
Finansiella instrument	18	992	931
Summa anläggningstillgångar		82 073	71 207
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	18	288	264
Börsnoterade instrument	15, 18	625	752
Räntebärande kortfristiga fordringar	15, 18	129	504
Övriga fordringar	18	286	279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16, 18	356	376
Kassa och bank	18, 31	287	28
Summa omsättningstillgångar		1 971	2 203
SUMMA TILLGÅNGAR		84 044	73 410
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	28	817	817
Övrigt tillskjutet kapital		9 935	7 746
Reserver omräkningsdifferenser		1 568	1 177
Balanserad vinst inklusive årets resultat		28 621	26 838
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		40 941	36 578
Innehav utan bestämmande inflytande		862	–
Summa eget kapital		41 803	36 578
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 18, 32	30 002	25 436
Uppskjutna skatteskulder	14	4 289	3 954
Derivat	18	71	21
Leasingskulder	9	546	454
Övriga långfristiga skulder	19	357	318
Summa långfristiga skulder		35 264	30 184
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 18, 32	5 132	4 907
Leverantörsskulder	18	98	92
Övriga skulder	18	514	650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18, 20	1 231	999
Summa kortfristiga skulder		6 976	6 648
Summa skulder		42 240	36 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 044	73 410

Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde

TILLGÅNGAR

Anläggningsstillgångar

Den 31 december 2024 uppgick marknadsvärdet på Sagax fastighetsbestånd till 65 874 (57 061) miljoner kronor och omfattade 983 (903) fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 834 000 (4 331 000) kvadratmeter. Förändringen av fastigheternas redovisade värde beskrivs i not 13.

Andelar i joint venture och intresseföretag om 14 178 (12 240) miljoner kronor bestod huvudsakligen av aktier i Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB och Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra. I enlighet med kapitalandelsmetoden bokförs resultatandelar, andel av övrigt totalresultat, kapitaltillskott samt erhållna utdelningar mot denna balanspost.

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 356 (376) miljoner kronor består främst av periodiserade hyresrabatter.

Övriga fordringar om 286 (279) miljoner kronor består främst av fordringar avseende försäkringsersättning, inkomstskatt och fastighetsskatt.

Börsnoterade instrument uppgick till 625 (752) miljoner kronor och bestod av börsnoterade obligationer.

Kassa och bank uppgick till 287 (28) miljoner kronor vid årsskiftet. Därutöver hade Sagax 11 104 (9 899) miljoner kronor i outnyttjade lånelöften vid årsskiftet. Total disponibel likviditet uppgick till 11 391 (9 927) miljoner kronor. Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat, så kallade back-up faciliteter, om 456 (1 495) miljoner kronor är inte inkluderade i disponibel likviditet.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2024 till 41 803 (36 578) miljoner kronor. Under året har eget kapital huvudsakligen ökat till följd av ett totalresultat om 5 678 miljoner kronor, transaktioner om

sammanlagt 9 miljoner kronor i anslutning till incitamentsprogram, aktieutdelning om –1 301 miljoner kronor, transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande om 10 miljoner kronor samt förändring av innehav utan bestämmande inflytande om 830 miljoner kronor. Förändring av innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till French Wholesale Properties – FWP där Sagax under året förvärvat 77 % av andelarna.

Långfristiga skulder

Den 31 december 2024 uppgick räntebärande skulder till 35 134 (30 343) miljoner kronor varav långfristiga uppgick till 30 002 (25 436) miljoner kronor. Valutakursförändringar har under året ökat de räntebärande skulderna med 1 069 (–72) miljoner kronor.

Uppskjuten skatt nettoredovisas per land och redovisas som en uppskjuten skatteskuld om 4 289 (3 954) miljoner kronor. Uppskjutna skattefordringar uppgick till 163 (168) miljoner kronor. Se även not 12 och 14.

Sagax räntederivat består av räntetak och nominella ränteswappar. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till –71 (–21) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivatens nettoredovisas i balansräkningen som en skuld eller en tillgång.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 132 (4 907) miljoner kronor, varav 456 (1 495) miljoner kronor utgjordes av företagscertifikat. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 1 231 (999) miljoner kronor vid årets utgång och bestod främst av förutbetalda hyresintäkter om 623 (527) miljoner kronor samt upplupna räntekostnader om 452 (346) miljoner kronor. Övriga skulder om 514 (650) miljoner kronor bestod främst av mervärdesskatt, skatteskulder samt beslutad, ej utbetald utdelning.

KASSAFLÖDE

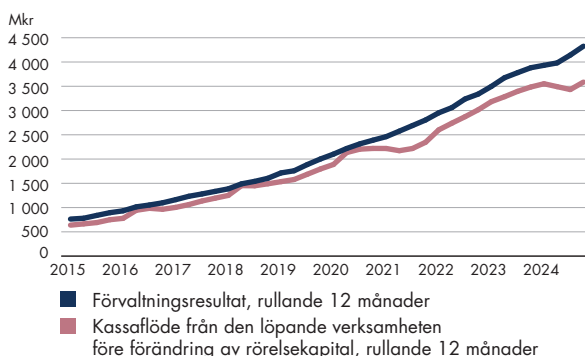
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 3 586 (3 485) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint venture och intresseföretag under 2024 delvis återinvesterats i dessa verksamheter och att endast erhållen utdelning påverkar kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –235 (80) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –5 732 (–4 749) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt bestånd varav 2 814 miljoner kronor härrör från förvärvet av French Wholesale Properties – FWP.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 2 639 (1 135) miljoner kronor, varav 3 722 (–1 880) miljoner kronor netto till följd av refinansiering av lån och amorteringar.

Likvida medel förändrades med 259 (–48) miljoner kronor under året.

Förvaltningsresultat och kassaflöde





FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2024	2023
Resultat före skatt		5 732	159
Betald skatt		-162	-130
Utdelning från joint venture och intresseföretag		477	653
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Värdeförändringar på finansiella instrument		-1 184	932
Värdeförändringar på fastigheter		-546	1 297
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag		-783	556
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter		56	49
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-4	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 586	3 485
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		196	79
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		-431	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 351	3 565
Förvärv av fastigheter		-4 853	-5 088
Avyttring av fastigheter		127	86
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 129	-902
Förvärv av börsnoterade aktier		-	-334
Avyttring av börsnoterade aktier		-	478
Förvärv av finansiella instrument		-101	-733
Avyttring av finansiella instrument		683	2 122
Investeringar i joint venture och intresseföretag		-442	-336
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-230	-45
Återbetalning från joint venture och intresseföretag		176	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-51	-260
Minskning av övriga anläggningstillgångar		88	264
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 732	-4 749
Nyemission av B-aktier		15	4 166
Utbetald utdelning till aktieägare		-1 301	-1 111
Incitamentsprogram		-4	-26
Upptagna lån		13 405	7 326
Amorterade lån		-9 683	-9 206
Ökning av övriga långfristiga skulder		181	181
Minskning av övriga långfristiga skulder		-24	-195
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		52	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 639	1 135
Årets kassaflöde		258	-49
Kursdifferens i likvida medel		1	1
Förändring av likvida medel		259	-48
Likvida medel vid periodens ingång		28	76
Likvida medel vid periodens utgång		287	28



FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings-differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital hän-förli g till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2022	781	3 616	1 078	27 988	33 463	–	33 463
Årets resultat 2023	–	–	–	–13	–13	–	–13
Övrigt totalresultat 2023	–	–	99	–	99	–	99
Totalresultat för perioden	–	–	99	–13	86	–	86
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Emission B-aktier	36	4 176	–	–	4 212	–	4 212
Aktieutdelning	–	–	–	–1 111	–1 111	–	–1 111
Transaktioner med aktieägare	36	4 176	–	–1 111	3 101	–	3 101
<i>Övriga transaktioner</i>							
Transaktionskostnader	–	–46	–	–	–46	–	–46
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–34	–34	–	–34
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	8	8	–	8
Övriga transaktioner	–	–46	–	–26	–72	–	–72
Eget kapital 31 december 2023	817	7 746	1 177	26 838	36 578	–	36 578
Årets resultat 2024	–	–	–	5 255	5 255	19	5 274
Övrigt totalresultat 2024	–	–	391	–	391	13	404
Totalresultat för perioden	–	–	391	5 255	5 646	32	5 678
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Emission B-aktier	0	15	–	–	15	–	15
Aktieutdelning	–	–	–	–1 301	–1 301	–	–1 301
Transaktioner med aktieägare	0	15	–	–1 301	–1 287	–	–1 287
<i>Övriga transaktioner</i>							
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1	–	–1
Inlösen incitamentsprogram	–	–13	–	–	–13	–	–13
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	9	9	–	9
Överföring till övrigt tillskjutet kapital	–	2 179	–	–2 179	–	–	–
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	10	–	–	10	–	10
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	830	830
Övriga transaktioner	–	2 175	–	–2 170	4	830	834
Eget kapital 31 december 2024	817	9 935	1 568	28 621	40 941	862	41 803



Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 1 531 (2 684) miljoner kronor. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag avseende fastighets- och bolagsförvaltning uppgick under året till 127 (119) miljoner kronor och 6 (6) miljoner kronor från joint venture.

Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier och andelar i dotterbolag och i joint venture samt fordringar på koncernföretag. Moderbolagets tillgångar uppgick till totalt 45 440 (43 706) miljoner

kronor varav fordringar på koncernföretag utgjorde 28 131 (27 969) miljoner kronor. Under året investerades 1 421 (2 319) miljoner kronor i dotterbolag och joint venture.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 272 (261) miljoner kronor. 1 421 (2 706) miljoner kronor investerades netto under 2024. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 182 (2 477) miljoner kronor under året.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2024	2023
Nettoomsättning	27	139	125
Administrationskostnader	5, 6, 21	-136	-131
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		3	-5
Resultat från andelar i koncernföretag	11	1 182	2 171
Resultat från andelar i joint venture		122	161
Finansiella intäkter	7	1 054	1 033
Finansiella kostnader	8	-732	-759
Resultat före bokslutsdispositioner		1 629	2 601
Periodiseringsfonder		2	10
Erhållna och lämnade koncernbidrag		-54	92
Resultat före skatt		1 577	2 702
Skatter	12	-45	-18
Årets resultat		1 531	2 684



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	2	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	16 083	14 737
Andelar i joint venture	23	1 035	960
Fordringar på koncernföretag	25	2 097	2 101
Summa anläggningstillgångar		19 216	17 799
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag		26 034	25 868
Övriga fordringar		4	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14	13
Kassa och bank	31	172	2
Summa omsättningstillgångar		26 223	25 907
SUMMA TILLGÅNGAR		45 440	43 706
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	28		
Aktiekapital		817	817
Reservfond		150	150
Summa bundet eget kapital		966	966
Fritt eget kapital			
Överkursfond		8 724	6 452
Balanserat resultat		7	889
Årets resultat		1 531	2 684
Summa fritt eget kapital		10 263	10 024
Summa eget kapital		11 229	10 990
Obeskattade reserver		11	13
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	9 936	7 291
Långfristiga skulder till koncernföretag	26	18 252	18 096
Uppskjuten skatteskuld	14	6	5
Summa långfristiga skulder		28 194	25 392
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	456	1 612
Kortfristiga skulder till koncernbolag		5 200	5 417
Leverantörsskulder		1	2
Övriga skulder		129	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	220	149
Summa kortfristiga skulder		6 006	7 311
Summa skulder		34 200	32 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 440	43 706



FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2024	2023
Resultat före skatt		1 577	2 702
Betald skatt		-45	-11
Ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-1 182	-2 034
Koncerninterna ränteintäkter		-1 055	-1 037
Koncerninterna räntekostnader		713	665
Bokslutsdispositioner		-2	-10
Orealiserade valutakursdifferenser		266	-20
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		272	261
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		19	-15
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		118	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten		409	231
Andelar i koncernföretag		-1 346	-2 094
Fordringar på koncernföretag		-	-387
Kapitaltillskott till joint venture		-74	-225
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 421	-2 706
Nyemission av aktier		15	4 166
Utbetald utdelning till aktieägare		-1 301	-1 111
Incitamentsprogram		-13	-34
Upptagna skulder		6 740	1 663
Amorterade skulder		-5 509	-4 341
Skulder till koncernföretag		1 250	2 134
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 182	2 477
Årets kassaflöde		170	2
Likvida medel vid årets ingång		2	0
Likvida medel vid årets utgång		172	2



FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 28	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
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
Omräkningsdifferenser		–	–	7	7
Emission B-aktier		0	–	15	15
Aktieutdelning		–	–	–1 301	–1 301
Transaktionskostnader		–	–	–0	–0
Inlösen incitamentsprogram 2021-2024		–	–	–13	–13
Årets resultat 2024		–	–	1 531	1 531
Eget kapital 31 december 2024		817	150	10 263	11 229

Redovisningsprinciper och noter

NOT

1

REDOVISNINGSPRINCIPER

INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2024 har godkänts av styrelsen för publicering den 14 april 2025. Bokslutskommuniké presenterades den 21 februari 2025. Moderbolaget är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är 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 2025.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Allmänt

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända IFRS redovisningsstandarder. 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 om inget annat anges och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024. 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 utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Intäkts- 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 förutom i French Wholesale Properties – FWP där AB Sagax på balansdagen indirekt ägde 77 % av rösterna. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas vid förvärvstidpunkten till dess verkliga värde. Förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas som transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande i eget kapital.

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 redovisningsstandarder 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 av förvaltningsresultatet. Därför baseras finansiella mål, prognoser och utdelningspolicy på förvaltningsresultatet. Storleken på värdeförändringarna ingår inte i basen för utdelning. För att ge en relevant förståelse av verksamheten har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta. En upplysningsrad benämnd *varav Förvaltningsresultat* har infogats i rapporten. Redovisning av värdeförändringar sker efter finansiella poster.

Att fastställa vissa tillgångars redovisade värde kräver uppskattning av effekter av osäkra framtida händelser. Sagax noterar att det finns en betydande risk, men bedömer den inte som sannolik, för väsentliga justeringar av redovisade värden på tillgångar och skulder på grund av effekterna av osäkra framtida händelser under nästkommande räkenskapsår. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar 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 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 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

NOT

1

REDOVISNINGSPRINCIPER, FORTS.

inflytande 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 2024

I oktober 2022 publicerade IASB® ändringar i IAS 1 avseende klassificering av kovenanter, som kort- eller långfristig, med ikraftträdande den 1 januari 2024. Ändringen har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapportering.

Under 2024 har inga andra nya redovisningsprinciper implementerats som har väsentlig påverkan på Sagax redovisning.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder tillämpliga efter 2024

Den 9 april 2024 utfärdade IASB en ny redovisningsstandard, IFRS 18, som kommer att ersätta IAS 1. IFRS 18 träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare, med möjlighet till tidig tillämpning. Standarden ska tillämpas retroaktivt för jämförelseperioder. EU har ännu inte antagit denna standard. Koncernen har ännu inte utvärderat klart effekterna av IFRS 18.

Det föreligger inga andra förändringar av redovisningsstandarder som är tillämpliga efter 2024 som förväntas ha en väsentlig påverkan på Sagax redovisning.

RAPPORTERING AV 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 försäkringsersättningar, ersättningar från hyresgäster avseende förtida avflyttningar eller bristfälligt underhåll samt 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 nettoredovisas under finansiella kostnader respektive finansiella intäkter. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser samt redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital. Värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar inte redovisade finansiella intäkter och 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 förvalt-

ningsfastigheter 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.

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

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.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas och beräkning sker på basis av effektiv ränta på den underliggande tillgångens avkastning. 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. Här 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. Derivatavtallen 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. Baserat på kvarvarande löptid redovisas derivat netto, som anläggningstillgång, under finansiella instrument, alternativt omsättningstillgång, under derivat, när det samlade verkliga värdet är positivt och som långfristiga alternativt kortfristiga skulder, under 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.

NOT

1

REDOVISNINGSPRINCIPER, FORTS.

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

Uppskjuten skatt redovisas till 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. 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 leasingskuld för tomträttsavtal utifrån premisen 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, avfallspressar och kontorsmaskiner. För dessa redovisas en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld 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 redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

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 leasingsavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden. Inga nyttjanderätter eller leasingskulder redovisas i balansräkningen.

NOT

2

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2024 uppgick till 4 994 (4 293) miljoner kronor. Intäkterna har främst ökat jämfört med föregående år till följd av fastighetsförvärv i segmenten Frankrike, Spanien, Finland och Benelux samt av indexuppräknings av hyror. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår 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 4,9 (4,7) år.

Koncernens kontrakterade årshyra fördelades vid årets utgång på 2 557 (2 462) hyresavtal med 1 407 (1 429) hyresgäster. I tabellerna nedan redovisas storleken på hyresavtal och hyresgäster 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 231 (182) miljoner kronor.

Förfalloår	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
		Mkr	Andel
2025	600 000	733	14 %
2026	691 000	768	14 %
2027	687 000	726	14 %
2028	434 000	535	10 %
2029	454 000	532	10 %
>2029	1 766 000	2 028	38 %
Summa	4 631 000	5 323	100 %

Avtalade framtida hyresintäkter	2024–12–31	2023–12–31
Avtalade hyresintäkter år 1	5 043	4 340
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	12 928	10 765
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	7 888	6 181
Summa	25 859	21 285

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	–	–	–	–	–
1–2 %	498	9	7	71	6
< 1 %	4 825	91	2 550	2	5
Totalt	5 323	100	2 557	2	5

Fördelning av hyresgäster

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresgäster ¹⁾	Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %				
> 2 %	1 009	19	6	187	84	7
1–2 %	598	11	8	125	26	6
< 1 %	3 716	70	1 393	2 245	3	4
Totalt	5 323	100	1 407	2 557	4	5

1) Bolag inom samma koncern eller med statligt och kommunalt ägande är upptagna som en hyresgäst.



NOTER

NOT

3

REDOVISNING AV KONCERNENS SEGMENT

REDOVISNING AV KONCERNENS SEGMENT 2024

	Sverige	Finland	Frankrike	Benelux	Spanien	Tyskland	Övriga Europa	Ej fördelade poster	Summa Koncernen
	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
RESULTATPOSTER PER SEGMENT									
Hysesintäkter	1 044	1 799	1 012	648	355	124	12	–	4 994
Övriga intäkter	57	3	2	7	0	1	–	0	69
Driftskostnader	–96	–175	–52	–26	–5	–2	–0	–	–357
Underhållskostnader	–27	–67	–10	–12	–4	–0	–5	–	–126
Fastighetsskatt	–27	–71	–136	–19	–16	–2	–1	–	–272
Övriga fastighetskostnader	–3	–32	–11	–3	–5	–1	–	–63	–117
Driftnetto	948	1 457	804	595	324	119	6	–63	4 191
Värdetförändringar fastigheter									
Orealiserade	–270	90	509	8	155	74	–2	–	563
Realiserade	–	1	2	–	–20	–0	–	–	–17
Totalavkastning	678	1 548	1 315	602	459	194	3	–63	4 737
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	–187	–187
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–786	–786
Resultat från joint venture och intresseföretag	–	–	–	–	–	–	–	783	783
Värdetförändringar på finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	1 184	1 184
Resultat före skatt	678	1 548	1 315	602	459	194	3	932	5 732
TILLGÅNGSPOSTER PER SEGMENT									
Fastigheternas marknadsvärde	15 101	19 606	14 515	9 264	5 485	1 778	126	–	65 874
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	18 169	18 169
Summa tillgångar	15 101	19 606	14 515	9 264	5 485	1 778	126	18 169	84 044
Räntebärande skulder	–	–	–	–	–	–	–	35 134	35 134
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–	–	7 106	7 106
Summa skulder	–	–	–	–	–	–	–	42 240	42 240
Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	41 803	41 803
Summa skulder och eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	84 044	84 044
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR									
Investeringar i fastigheter	634	279	103	89	23	1	–	–	1 129
Förvärv av fastigheter	88	439	3 725	408	681	357	–	–	5 698
Försäljning av fastigheter	–	–19	–45	–	–80	–	–	–	–144
Nettoinvesteringar	722	699	3 783	497	625	358	–	–	6 683

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 2024.



NOT

3

REDOVISNING AV KONCERNENS SEGMENT, FORTS.

REDOVISNING AV KONCERNENS SEGMENT 2023

	Sverige	Finland	Frankrike	Benelux	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
Driftskostnader	–86	–160	–62	–38	–3	–1	–0	–	–350
Underhållskostnader	–23	–60	–3	–12	–5	–0	–	–	–104
Fastighetsskatt	–26	–66	–97	–15	–14	–2	–1	–	–220
Övriga fastighetskostnader	–7	–31	–6	–3	–3	–1	–	–44	–94
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.

NOTER

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2024 till 872 (767) 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 357 (350) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 126 (104) miljoner kronor under 2024.

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 0,19 och 0,84 % på fastställda taxeringsvärden. Den tyska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår för Sagax del till mellan 1,25 och 5 % 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 1,2 % av fastställda taxeringsvärden. Den belgiska fastighetsskatten baseras på det årligen indexerade taxeringsvärdet och består av en grundskatt på 1,25 % samt möjliga lokala tilläggsskatter.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 272 (220) miljoner kronor under 2024.

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 2024 till 117 (94) miljoner kronor.

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Antal anställda				
Medelantal anställda	93	92	39	40
– varav män	56	55	22	22
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	11	11	11	11
– varav tantiem och bonus	2	3	2	3
Övriga anställda	108	104	43	44
Summa	119	115	54	55
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	5	5	5	5
– varav pensionskostnader	2	1	2	1
Övriga anställda	36	34	22	21
– varav pensionskostnader	14	14	6	6
Summa	41	39	27	26

STYRELSE OCH VD

Under år 2024 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 ekonomichef.

Ersättning till VD kan bestå av en fast del och en rörlig del. Under 2024 uppgick den fasta ersättningen till VD till 3,2 (3,2) miljoner kronor och den rörliga ersättningen till 0,9 (1,1) miljoner kronor. Erhållet styrelsearvode från externa styrelseuppdrag har avräknats från den rörliga ersättningen. 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 2024, fastställdes styrelsens arvode till 1,2 (1,1) miljoner kronor. Därav har styrelsens ordförande erhållit 360 (330) tusen kronor och övriga 4 (4) ej anställda ledamöter 200 (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 ekonomichef.

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 ekonomichef har det under 2024 utgått sammanlagt 5,8 (5,7) miljoner kronor i lön, inklusive 1,4 (1,5) miljoner kronor i bonus. Erhållet styrelsearvode från externa styrelseuppdrag har avräknats från den rörliga ersättningen. 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 2022–2025, 2023–2026 respektive 2024–2027. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier av serie B i juni 2025, juni 2026 respektive juni 2027.

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.

Totalt innehade medarbetare vid årsskiftet 1 015 015 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 2024 emitterade Sagax 89 804 stamaktier av serie B med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner. Därutöver återköptes 148 437 teckningsoptioner med anledning av incitamentsprogrammet 2021–2024 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 13 miljoner kronor.

Personalen förvärvade 320 721 teckningsoptioner för totalt 9 miljoner kronor under 2024.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget.

NOT

6

ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	11,7	10,4	2,2	1,7
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,3	0,3	–	–
Andra konsulttjänster	0,1	0,5	0,1	0,5
Totala arvoden	12,1	11,2	2,3	2,2
Övriga revisorer:				
Ersättning för revision	0,9	0,4	–	–
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,1	–	–	–
Totala arvoden till övriga revisorer	1,0	0,4	–	–
Summa	13,1	11,6	2,3	2,2

NOT

7

FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter dotterbolag ¹⁾	–	–	549	554
Ränteintäkter ¹⁾	154	110	32	3
Valutakursvinster	–	–	473	417
Utdelningar från börsnoterade aktier	8	46	–	–
Övriga finansiella intäkter	–	183	–	59
Summa	162	339	1 054	1 033

1) Avser ränta från poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernens finansiella intäkter härrör främst från börsnoterade obligationer, räntebärande konvertibla skuldebrev, inlåning i bank samt aktieutdelning från börsnoterade aktier. Under 2023 ingick intäkt avseende återköpta obligationer om 59 miljoner kronor samt finansiell intäkt om 124 miljoner kronor hänförlig till en kortfristig finansiell leasingfordran utan motsvarighet i år.

NOT

8

FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader ¹⁾	861	693	314	221
Outnyttjade lånelöften	51	41	20	18
Räntekostnader till dotterbolag ¹⁾	–	–	278	303
Valutakursförluster	–	–	99	192
Övriga finansiella kostnader	–	–	21	25
Summa	912	734	732	759

1) Avser ränta från poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

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

Finansiella kostnader, räntekomponent leasing uppgick till 36 (31) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen tomträttsavgälder.

NOTER

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 83 (81) fastigheter upplåtna med tomträtt vid utgången av 2024 i Sverige, Finland och Nederländerna. Koncernen redovisar en nyttjanderätts-tillgång och en motsvarande leasingsskuld för tomträttsavtal. Avtalen betraktas som eviga. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälder och arrendeavgifter som en finansiell kostnad. För 2024 uppgick kostnaden till 32 (27) miljoner kronor.

Övriga leasingavtal avser kontor, markarrenden, personbilar, avfallspressar och kontorsmaskiner. För dessa redovisas en nyttjanderättstillgång och en leasingsskuld baserat på avtalens löptid. Hyran fördelas i resultaträkningen mellan avskrivningar och räntekostnader vilka uppgick till 13 (14) respektive 3 (4) miljoner kronor. Såväl leasingsskulden som nyttjanderätten uppgick per 31 december 2024 till 546 (454) miljoner kronor.

Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 90 år.

Sammanställningen avser betalningar för kontrakterade framtida tomträttsavgälder.

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	32	28
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	127	112
Förfaller till betalning senare än 5 år	614	584
Summa	772	724

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Fördelning av nyttjanderätter		
Tomträttsavtal	516	424
Övriga leasingavtal	30	30
Summa	546	454

AVTAL MED SAGAX SOM LEASEGIVARE

Sagax förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. För mer information avseende operationella leasingavtal se Not 1 och Not 2.

NOT

10

RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen	
	2024	2023
Förvaltningsresultat:		
Hemsö Intressenter AB	318	297
Söderport Property Investment AB	235	224
Nyfosa AB	284	180
NP3 Fastigheter AB	155	154
Fastighetsbolaget Emilshus AB	73	51
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	24	31
OPCI French Wholesale Properties - FWP	15	–
Finbox AS	4	–
Pangir AB	0	0
Summa	1 108	937
Värdetförändringar på fastigheter:		
Hemsö Intressenter AB	15	–791
Söderport Property Investment AB	44	–41
Nyfosa AB	–195	–212
NP3 Fastigheter AB	56	–104
Fastighetsbolaget Emilshus AB	31	–9
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	5	–68
OPCI French Wholesale Properties - FWP	39	–
Finbox AS	11	–
Pangir AB	6	5
Summa	12	–1 220
Värdetförändringar på finansiella instrument:		
Hemsö Intressenter AB	–38	–34
Söderport Property Investment AB	9	–112
Nyfosa AB	–31	–71
NP3 Fastigheter AB	–10	–63
Fastighetsbolaget Emilshus AB	–10	–24
OPCI French Wholesale Properties - FWP	–1	–
Summa	–81	–302
Skatt:		
Hemsö Intressenter AB	–65	81
Söderport Property Investment AB	–64	–48
Nyfosa AB	–44	–1
NP3 Fastigheter AB	–49	–13
Fastighetsbolaget Emilshus AB	–23	–10
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	–7	8
Finbox AS	–2	–
Pangir AB	–2	–1
Summa	–256	14

Föregående år uppgick övriga poster till 15 miljoner kronor utan motsvarighet i år.

OPCI French Wholesale Properties – FWP förvärvades under det andra kvartalet 2024 och redovisades initialt som intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Under det tredje kvartalet förvärvade Sagax ytterligare andelar varpå innehavet redovisades som ett dotterbolag. Omklassificeringen påverkade årets resultat med 3 miljoner kronor och redovisas under värdetförändringar på finansiella instrument, orealiserade.



NOT

11

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2024	2023
Resultatandelar från kommanditbolag	4	4
Utdelning från dotterbolag	1 178	2 167
Summa	1 182	2 171

NOT

12

SKATTER

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 respektive lands på balansdagen beslutade skattesats för kommande år och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

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, bland annat via fastighetsskatt och skatt på utdelningar. I tabellen för avstämning av redovisad skatt ingår effekten av detta i posten skillnad i utländska skattesatser.

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	-194	-156	-45	-18
Summa aktuell skatt	-194	-156	-45	-18
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-26	5	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-17	-94	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella instrument	11	-33	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-232	106	-	-
Summa uppskjuten skatt	-264	-16	-	-
Totalt redovisad skattekostnad	-458	-172	-45	-18

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	5 732	159	1 577	2 702
Återläggning resultat från joint venture och intresseföretag ¹⁾	-783	556	-	-
Resultat före skatt exklusive joint venture och intresseföretag	4 949	715	1 577	2 702
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 20,6 %	-1 019	-147	-325	-557
Skillnad i utländska skattesatser	328	217	-	-
Värdeförändring börsnoterade aktier	244	-108	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-4	-2	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	4	-	-
Ej skattepliktig utdelning	2	8	267	480
Ej avräkningsbar skatt på utdelning	-21	-30	-44	-17
Avdragsgilla kostnader som inte redovisas via resultaträkningen	1	10	-	9
Omvärdering optioner	13	-59	-	-
Ej avdragsgilla förluster vid försäljning av aktier	-	-55	-	-
Avdrag negativt räntenetto i dotterbolag	-	-	58	67
Övriga skattemässiga justeringar	-2	-11	-1	-
Justering skatt hänförlig till tidigare år	-	1	-	-
Redovisad skatt	-458	-172	-45	-18
Effektiv skattesats exklusive joint venture och intresseföretag	9 %	24 %	1 %	1 %

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



NOTER

NOT

13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknadssegment	2024–12–31								2024				
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				Mkr	kr/kvm		
Sverige	128	935 000	15 101	16 200	1 147	1 227	93 %	1 044	57	–153	–164	948	6,1 %
Finland	248	1 480 000	19 606	13 200	1 923	1 299	95 %	1 799	3	–345	–233	1 457	7,4 %
Frankrike	310	1 050 000	14 515	13 800	1 234	1 175	98 %	1 012	2	–210	–200	804	6,5 %
Benelux	157	708 000	9 264	13 100	704	995	97 %	648	7	–60	–84	595	6,7 %
Spanien	124	524 000	5 485	10 500	383	731	98 %	355	0	–30	–58	324	6,2 %
Tyskland	14	132 000	1 778	13 500	150	1 139	93 %	124	1	–5	–41	119	7,5 %
Övriga Europa	2	6 000	126	19 500	12	1 927	100 %	12	–	–6	–965	6	4,8 %
Delsumma	983	4 834 000	65 874	13 600	5 553	1 149	96 %	4 994	69	–809	–167	4 254	6,6 %
Ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–	0	–63	–13	–63	–
Totalt	983	4 834 000	65 874	13 600	5 553	1 149	96 %	4 994	69	–872	–180	4 191	6,6 %

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändring	Koncernen	
	2024	2023
Redovisat ingående värde	57 061	52 682
Förvärv av fastigheter	5 698	5 088
Investeringar i befintligt bestånd	1 129	902
Redovisat värde sålda fastigheter	–144	–77
Valutaomräkningseffekter	1 567	–229
Orealiserade värdeförändringar	563	–1 306

MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 65 874 (57 061) miljoner kronor per 31 december 2024. Valutakurs-effekter svarade för 1 567 (–229) miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 1 euro motsvarade 11,49 (11,10) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,54 (1,49) kronor. Den realiserade värdeförändringen uppgick under året till 563 (–1 306) miljoner kronor, se tabell. 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 6,6 % (6,4 %) i förhållande till marknadsvärdet vid årets utgång.

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.

Orealiserade värdeförändringar	2024	2023
Uthyrningar/Omförhandlingar	887	831
Avflyttningar/Omförhandlingar	–235	–160
Allmän marknadsvärdeförändring	–89	–1 976
Totalt	563	–1 306

Beräkning av direktavkastning	2024	2023
Driftnetto	4 191	3 551
Återläggning av tomträttsavgäld	–32	–27
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar/	184	232
Valutaomräkning till balansdagskurs	17	–100
Justerat driftnetto	4 360	3 656
Fastigheternas redovisade värde	65 874	57 061
Direktavkastning, %	6,6	6,4

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, Spanien	15 400
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	94 600
Karaportti 8	Esbo, Finland	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	61 900
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Rue des Grands Prés	Nanterre, Frankrike	35 700
Tikkurilantie 5	Vanda, Finland	62 300
Väinö Tannerin Tie 1 A-B	Vanda, Finland	59 400
Totalt		481 600

NOT

13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

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 17 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen som ligger mellan 1,5 och 3,5 % 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 DRIFTNETTON VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2024 uppgår till 4 487 miljoner kronor i värderingarna. Avvikelse mot driftnettot i Sagax aktuella intjäningsförmåga per 1 januari 2025, 4 378 miljoner kronor justerat för tomträttsavgäld, motsvarar 2 % varför värderarnas beräknade driftnetto bedöms som rimligt.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter 2015–2024

År	Värdeförändring ¹⁾		KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
	Mkr	%		
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 %
2024	563	0,9 %	1,6 %	-0,7 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

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

Kort om Sagax fastighetsvärderingar

Verkligt värde	65 874 mkr
Oberoende värderingsföretag	Savills, CBRE, Jones Lang LaSalle samt Cushman & Wakefield RED
Kalkylperiod	5–17 år
Antagen inflationsutveckling	1,5–3,5 % initialt, 2,0 % långsiktigt
Drifts- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter
Kalkylränta kassaflöde	5,1–16,0 %. Vägt genomsnitt 8,0 %
Kalkylränta restvärde	5,3–16,1 %. Vägt genomsnitt 8,1 %
Direktavkastningskrav	4,3–14,0 %. Vägt genomsnitt 6,4 %
Marknadshyra	121–4 357 kr/kvm

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RELATIVT INFLATION

I vidstående 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 livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden, 5,1–16,0 % (5,0–16,1 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde, 5,3–16,1 % (5,0–16,1 %), samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning, 4,3–14,0 % (4,3–14,0 %), baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den 31 december 2024 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,0 % (7,8 %) respektive 8,1 % (7,9 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 % (6,4 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 65 874 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,4 %, en kalkylränta om 8,0 % avseende nuvärdesdiskontering av kassaflödet och en kalkylränta om 8,1 % 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 fastighetsvärderingar¹⁾

Belopp i miljoner kronor		Förändring	Värdeförändring	
			2024	2023
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter		-1 770/+1 922	-1 698/+1 845
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter		- 881/+897	-967/+997
Hyresintäkter	+/- 5 %		+2 644/-2 657	+2 428/-2 462
Fastighetskostnader	+/- 5 %		-356/+354	-332/+335
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet		+867/-867	+736/-736

1) Parametrarna i tabellen är att betrakta som ömsesidigt beroende då de påverkas av gemensamma faktorer men speglar olika aspekter av fastighetsvärderingarna. En förändring i en enskild parameter kan därför förväntas få konsekvenser för flera andra.



NOTER

NOT

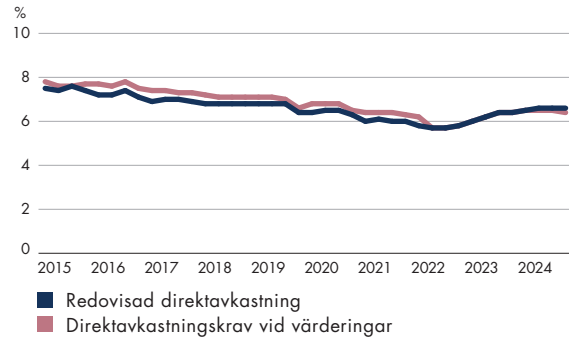
13

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Kalkylräntor och direktavkastningskrav

VÄGDA GENOMSNITT

Marknadssegment	Kalkylränta kassaflöde		Kalkylränta restvärde		Direktavkastningskrav	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Sverige	7,9 %	8,0 %	8,0 %	8,0 %	6,0 %	5,9 %
Finland	8,4 %	8,3 %	8,8 %	8,8 %	6,8 %	6,7 %
Frankrike	7,9 %	7,8 %	7,9 %	7,8 %	6,5 %	6,4 %
Benelux	6,8 %	6,3 %	6,8 %	6,3 %	5,7 %	6,2 %
Spanien	8,2 %	8,2 %	8,2 %	8,2 %	6,2 %	6,2 %
Tyskland	9,2 %	5,4 %	9,2 %	5,4 %	8,1 %	10,6 %
Övriga Europa	7,0 %	6,8 %	7,0 %	6,8 %	7,9 %	7,9 %
Vägt genomsnitt	8,0 %	7,8 %	8,1 %	7,9 %	6,4 %	6,4 %

INTERVALLER

Marknadssegment	Kalkylränta kassaflöde		Kalkylränta restvärde		Direktavkastningskrav	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Sverige	5,1-11,3 %	5,4-11,7 %	7,1-11,5 %	7,3-11,7 %	5,4-9,4 %	5,2-9,5 %
Finland	6,3-16,0 %	6,4-16,1 %	6,3-16,0 %	6,4-16,1 %	4,3-14,0 %	4,3-14,0 %
Frankrike	5,8-10,5 %	6,0-10,6 %	5,8-10,5 %	6,0-10,6 %	5,0-9,0 %	4,8-9,0 %
Benelux	5,9-8,9 %	5,1-8,6 %	5,9-8,9 %	5,1-8,6 %	4,7-7,3 %	5,0-8,5 %
Spanien	5,3-10,3 %	7,0-10,0 %	5,3-10,3 %	7,0-10,0 %	5,3-7,5 %	5,3-7,5 %
Tyskland	7,3-9,8 %	5,0-8,8 %	7,3-9,8 %	5,0-8,8 %	5,9-8,8 %	7,0-11,0 %
Övriga Europa	7,0-7,0 %	6,8-6,8 %	7,0-7,0 %	6,8-6,8 %	7,3-8,8 %	7,3-8,8 %
Totalt	5,1-16,0 %	5,0-16,1 %	5,3-16,1 %	5,0-16,1 %	4,3-14,0 %	4,3-14,0 %

NOT

14

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH SKATTEFORDRAN

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

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgick till 719 (806) miljoner kronor. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. På balansdagen fanns bortre tidsbegränsningar att beakta avseende underskott om 231 (58) miljoner kronor varav 188 miljoner kronor uppstod vid en koncern-intern omstrukturering under 2024. Samtliga 231 miljoner kronor bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga vinster.

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

	Koncernen	
	2024	2023
Redovisad uppskjuten skatteskuld, netto		
Danmark	11	8
Finland	1 668	1 508
Nederländerna	647	534
Belgien	20	18
Spanien	14	13
Sverige	1 627	1 594
Tyskland	138	111
Summa	4 126	3 786

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skattefordran				
Finansiella instrument	12	1	–	–
Underskottsavdrag	150	167	–	–
Summa	163	168	–	–
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	4 256	3 948	6	5
Obeskattade reserver	32	6	–	–
Summa	4 289	3 954	6	5
Uppskjuten skatteskuld, netto	4 126	3 786	6	5

Den 31 december 2024 uppgick de skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter till 40 130 (33 694) miljoner kronor.

NOT

15

FINANSIELLA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2024–12–31	2023–12–31
Konvertibelt skuldebrev	69	504
Övriga kortfristiga räntebärande fordringar	60	–
Obligationer	625	752
Långfristiga räntebärande fordringar på joint venture	179	124
Övriga långfristiga räntebärande fordringar	51	101
Övriga finansiella fordringar	64	110
Summa	1 048	1 591

Se även not 18.

NOT

16

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024–12–31	2023–12–31	2024–12–31	2023–12–31
Periodiserade upplåningskostnader	52	66	8	11
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	235	235	–	–
Upplupna ränteintäkter	17	14	2	–
Upplupna hyresintäkter	14	2	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	39	59	4	2
Summa	356	376	14	13

NOTER

NOT

17

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	30 002	25 436	9 936	7 291
Företagscertifikat	456	1 495	456	1 495
Övriga räntebärande skulder, kortfristig del	4 676	3 412	–	117
Summa	35 134	30 343	10 392	8 903

De räntebärande skulderna, bestående av obligationer, skulder till banker samt företagscertifikat, utgjorde 42 % (41 %) av koncernens finansiering per 31 december 2024. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 35 134 (30 343) miljoner kronor varav motsvarande 33 202 (28 636) miljoner kronor var upptagna i euro. Valutakursförändringar under året har förändrat de räntebärande skulderna med 1 069 (–72) miljoner kronor. De räntebärande skulderna består av icke-säkerställda börsnoterade obligationslån 29 454 (26 162) miljoner kronor, icke-säkerställda företagscertifikat om 456 (1 495) miljoner kronor samt av banklån om 5 224 (2 686) miljoner kronor. Motsvarande 4 937 (2 309) miljoner kronor av banklånen har tagits upp med säkerhet i dotterbolagens fastigheter.

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 30 002 (25 436) miljoner kronor motsvarande 85 % (84 %) av de totala räntebärande skulderna.

De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 5 132 (4 907) miljoner kronor motsvarande 15 % (16 %) av Sagax räntebärande skulder, varav 400 miljoner euro består av en obligation som förfaller till betalning den 13 mars 2025. 456 (1 495) 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 i vidstående kolumn 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. 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 (3,1) år vid årets utgång. I vidstående kolumn redovisas lånens förfallostruktur.

Den genomsnittliga räntan per balansdagen för räntebärande skulder uppgick till 2,3 % (1,9 %) inklusive effekter av derivatinstrument. I vidstående kolumn redovisas lånens räntebindningsstruktur.

Under 2024 emitterade Sagax ett grönt obligationslån om nominellt 500 miljoner euro. 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 2024.

Sagax hade vid årsskiftet en tillgänglig likviditet om 11 391 (9 927) miljoner kronor varav tillgängliga kreditfaciliteter om totalt 11 104 (9 899) miljoner kronor. Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 456 (1 495) miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet.

Ej säkerställda börsnoterade obligationslån, 31 december 2024

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp meur	Upplupet anskaffningsvärde, meur	Effektiv ränta	Kupongränta
2019–2025	Fast ränta	400	400	2,1 %	2,3 %
2022–2026	Fast ränta	300	299	1,8 %	1,6 %
2020–2027	Fast ränta	375	369	1,9 %	1,1 %
2021–2028	Fast ränta	500	498	0,9 %	0,8 %
2021–2029	Fast ränta	500	500	1,0 %	1,0 %
2024–2030	Fast ränta	500	498	4,5 %	4,4 %
Summa/genomsnitt		2 575	2 564	2,0 %	1,9 %

Vid årsskiftet fanns avtal om revolverande kreditfaciliteter om totalt 10 980 (10 571) miljoner kronor, varav 10 980 (9 823) miljoner kronor var tillgängliga vid årsskiftet.

Sagax har även kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 480 (505) miljoner kronor varav 480 (360) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Övriga lånelöften uppgick till 100 (100) miljoner kronor varav 100 (100) miljoner kronor var outnyttjade.

Kostnaden för lånelöften (så kallad löftesprovision) uppgick under året till 51 (41) miljoner kronor.

Sagax obligationer är börsnoterade. Marknadsvärdet understeg per 31 december upplupet anskaffningsvärde med 920 (2 401) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde väsentligen överensstämmer med verkligt värde.

Nettoskuld	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	35 134	30 343
Räntebärande tillgångar	–359	–729
Börsnoterade instrument ¹⁾	–10 121	–8 782
Likvida medel	–287	–28
Nettoskuld	24 367	20 804

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

Kapitalbindning, förfalloår ¹⁾	Nominellt belopp	Andel
2025	4 675	13 %
2026	3 698	10 %
2027	5 882	17 %
2028	5 766	16 %
2029	9 519	27 %
> 2029	5 743	16 %
Summa	35 283	100 %

1) Företagscertifikat om 456 miljoner kronor redovisas med förfall 2029 då back-up faciliteter i form av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter förfaller 2029.

Räntebindning, förfalloår ¹⁾	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta ²⁾	Andel
2025	6 223	2,9 %	18 %
2026	3 446	1,6 %	10 %
2027	5 251	1,8 %	15 %
2028	6 708	1,3 %	19 %
2029	7 911	2,0 %	22 %
> 2029	5 743	4,4 %	16 %
Summa/genomsnitt	35 283	2,3 %	100 %

1) Inklusive derivat.

2) I den genomsnittliga räntan för 2025 ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen.

NOT

18

FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivat	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Övervärden på räntederivat	–	5
Undervärden på räntederivat	–71	–27
Summa	–71	–21

Värdet förändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Räntederivat	–49	–36
Börsnoterade aktier	1 185	–631
Övriga finansiella instrument	5	–61
Finansiellt instrument avseende joint venture	61	–226
Summa	1 202	–955

Värdet förändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Börsnoterade aktier	–	23
Räntederivat	–17	–
Summa	–17	23

Resultateffekten av värdet förändringar på finansiella instrument uppgick till 1 184 (–932) miljoner kronor, varav –17 (23) miljoner kronor var realiserad värdet förändring och avsåg avyttring av finansiella instrument och räntederivat.

Orealiserade värdet förändringar uppgick till 1 202 (–955) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade instrument medförde en realiserad värdet förändring om 1 185 (–631) miljoner kronor. Årets omvärdering uppstod under september 2024 i samband med att NP3 genomförde en riktad nyemission vilken medförde att Sagax omklassificerade innehavet i NP3 till finansiella instrument som resulterade i en realiserad värdet förändring om 1 335 miljoner kronor i tredje kvartalet. I november 2024 förvärvade Sagax aktier i NP3 och innehavet i NP3 redovisas därefter som ett intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Omklassificeringen resulterade i en realiserad värdet förändring på finansiella instrument om –150 miljoner kronor.

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 992 (931) miljoner kronor, en realiserad resultateffekt om 61 (–226) miljoner kronor.

2019 investerade Sagax i det franska fastighetsbolaget Groupe BMG genom ett konvertibelt lån värderat till 69 (504) miljoner kronor den 31 december 2024. Groupe BMG är ett fastighetsbolag inriktat på kommersiella fastigheter utanför Sagax kärnmarknader. Lånet förfaller i mars 2025 utan rätt till konvertering.

Sagax finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom fasträntelån och genom att nyttja räntederivat. Principer för värdering återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Värdet förändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid. Räntederivaten har marknadsvärderats i enlighet med värderingar från motparterna. Derivatet utgörs av nominella ränteswappar. 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 2024 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till –71 (–21) miljoner kronor.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 4 077 (1 632) miljoner kronor i nominellt belopp. Vid årsskiftet begränsade räntederivaten Sagax ränterisk och motsvarade 72 % (39 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. På följande sida redovisas derivatavtalen fördelade per motpart. Den vägda genomsnittliga räntenivån för räntederivat och räntetak uppgick till 2,7 % (2,5 %).

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 2,9 (2,8) år vid årsskiftet. Räntebindningen begränsar förvaltningsresultatets påverkan av förändringar i det allmänna ränteläget.

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



NOTER

NOT

18

FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.

Derivatavtal

Belopp i miljoner kronor	Antal		Nominella belopp		Andel		Genomsnittlig återstående löptid		Genomsnittlig ränta		Marknadsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Nominella ränteswappar:												
Nordea	7	7	944	927	23 %	57 %	3,0	4,0	3,0 %	3,0 %	-20	-21
HSBC	2	1	965	466	24 %	29 %	4,0	5,0	2,6 %	2,6 %	-15	-4
Swedbank	9	-	1 364	-	33 %	-	4,2	-	2,8 %	-	-27	-
ING	2	-	804	-	20 %	-	4,2	-	2,4 %	-	-9	-
Delsumma	20	8	4 077	1 393	100 %	85 %	3,9	4,3	2,7 %	2,8 %	-71	-25
Räntetak:												
Danske Bank	-	1	-	239	-	15 %	-	0,5	-	0,8 %	-	5
Delsumma	-	1	-	239	-	15 %	-	0,5	-	0,8 %	-	5
Summa	20	9	4 077	1 632	100 %	100 %	3,9	3,7	2,7 %	2,5 %	-71	-19
- varav avtal i svenska kronor	7	3	1 171	450	29 %	28 %	3,7	4,0	2,8 %	3,0 %	-18	-10
- varav avtal i euro	13	6	2 906	1 182	71 %	72 %	3,9	3,7	2,6 %	2,4 %	-54	-9

Räntederivat 31 december 2024

Räntebindning, år	Nominellt belopp, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta
2027	944	-20	3,0 %
2028	965	-15	2,6 %
2029	2 168	-36	2,6 %
Summa/genomsnitt	4 077	-71	2,7 %

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.

Ovan redogörs för räntederivatens löptid 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. Löftesprovision för tillgängliga kreditfaciliteter är ej medräknad. Med ovanstående antaganden uppgick det totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 38 061 (32 232) miljoner kronor över återstående löptider.



NOT

18

FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2024-12-31

År	IB skulder	Återbetalas /Amorteras	UB skulder	Ränte- betalning	Derivat- betalning	Totala betalningar
2025	35 134	-5 075	30 059	-781	13	-5 842
2026	30 059	-3 750	26 310	-694	13	-4 430
2027	26 310	-5 806	20 504	-605	13	-6 397
2028	20 504	-5 744	14 760	-478	12	-6 211
2029	14 760	-9 042	5 718	-318	2	-9 358
>2029	5 718	-5 718	-	-105	-	-5 823
Totalt		-35 134		-2 980	53	-38 061

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2023-12-31

År	IB skulder	Återbetalas /Amorteras	UB skulder	Ränte- betalning	Derivat- betalning	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

Kategorisering av finansiella instrument

	Koncernen 2024-12-31		Koncernen 2023-12-31	
	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	179	-	124	-
Räntebärande finansiella fordringar	51	-	101	-
Finansiella instrument avseende joint venture	-	992	-	931
Övriga finansiella fordringar	62	-	101	-
Hysesfordringar	288	-	264	-
Upplupna intäkter	30	-	16	-
Övriga fordringar, kortfristiga	64	-	54	-
Räntebärande kortfristiga fordringar	60	69	-	504
Börsnoterade instrument	625	-	752	-
Likvida medel	287	-	28	-
Summa	1 646	1 061	1 440	1 435
Finansiella skulder				
Räntederivat	-	71	-	21
Räntebärande skulder	35 134	-	30 343	-
Leverantörsskulder	98	-	92	-
Upplupna kostnader	645	-	999	-
Övriga skulder	498	-	343	-
Summa	36 375	71	31 777	21



NOTER

NOT

19 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner från hyresgäster	357	318
Summa	357	318

NOT

20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen fastighetsskatt	32	35	–	–
Upplupna finansiella kostnader	452	346	195	122
Förutbetalda hyresintäkter	581	496	–	–
Övriga interimsskulder	166	122	25	27
Summa	1 231	999	220	149

NOT

21 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	26	23	5	6
Årets investeringar	11	4	1	1
Omklassificeringar	–	–1	–	–2
Summa	37	26	7	5
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	–9	–9	–4	–5
Årets avskrivningar	–1	–1	–1	0
Omklassificeringar	–	1	–	1
Summa	–10	–9	–4	–4
Bokfört värde	27	17	2	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 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	100 %	1	39	35
Firethorne AB	556014-2571	Stockholm	100 %	14 372 924	661	661
Sagax Belgium NV	KBO1001564689	Antwerpen	100 %	61 500	234	5
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	100 %	1 000	132	132
Sagax BidCo 10 AB	559320-1717	Stockholm	100 %	1 000	570	570
Sagax BidCo 26 AB	559386-1718	Stockholm	100 %	1 000	400	–
Sagax BidCo 31 AB	559403-5585	Stockholm	100 %	1 000	3	–
Sagax Bruket Fastigheter AB	556022-3934	Stockholm	100 %	20 000 000	–	740
Sagax Eur AB	559205-4240	Stockholm	100 %	1 000	6	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	713	714
Sagax Fastighet Egah Almuk 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	18	10
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	43	35
Sagax Macrohuset AB	559025-5013	Stockholm	100 %	1 000	–	–
Sagax Nederland B.V	KVK66495202	Rotterdam	100 %	1 000	832	832
Sagax Projektutveckling AB	559029-0473	Stockholm	100 %	1 000	3	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	128	122
Sagax Stockholm 7 AB	556909-6109	Stockholm	100 %	1 000	98	98
Sagax Stockholm 8 AB	556909-6091	Stockholm	100 %	500	–	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	220	210
Svenskasagax Holding SAS	FR808512826	Paris	100 %	200 000	5 473	4 058
Totalt					16 083	14 737

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	Gila Fastighets AB	556659-0260	Sverige	Stockholm
Divial 10 SA	A-28198703	Spanien	Madrid	Grepens KB	916452-1354	Sverige	Stockholm
EVAF B-FROST Finland Properties Oy	2115360-4	Finland	Forssa	Havsklint AB	559493-0686	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 Miklaholt 1	559019-2216	Sverige	Stockholm	Jobegu AB	556697-8937	Sverige	Stockholm
Fastighets AB Råfilmen	556742-6167	Sverige	Stockholm	KB Kolsva 1	916608-8386	Sverige	Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Apicius	559015-8902	Sverige	Stockholm	KB Sagax Jordbromalm 6:13	969636-7763	Sverige	Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Ränta-Sierra	559340-2497	Sverige	Stockholm	KB Slänten 17	969667-0604	Sverige	Stockholm
Fastighetsbolaget Bärebo Gräsanden AB	556737-4151	Sverige	Stockholm	Keskinäinen koy Ruosilankulma	1937007-9	Finland	Helsingfors
Fastighetsbolaget Erikseger AB	556749-8133	Sverige	Stockholm	Kiinteistö Oy Heinämäentie 8	3300481-7	Finland	Helsingfors
Fastighetsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Sverige	Stockholm	Kiinteistö Oy Jasperinkuja 1	3209172-8	Finland	Birkala
				Kiinteistö Oy Jasperintie 273	3300479-6	Finland	Helsingfors
				Kiinteistö Oy Jyväskylä Kuormaajantie 15	2332247-5	Finland	Jyväskylä



NOTER

NOT

22

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kuormaajantie 51	2822859-2	Finland	Jyväskylä	Koy Helsingin Turvekuja 1	3223673-9	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Kankitie	3004485-6	Finland	Jyväskylä	Koy Helsingin Turvekuja 7	3278685-3	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Kokkolan Mottisenkatu 6	3242387-6	Finland	Helsingfors	Koy Helsingin Turvekuja 8	3278693-3	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Lounatuulentie 10	3300476-1	Finland	Helsingfors	Koy Helsingin Valokaari 8	2702507-2	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Merisarantie 5	3300482-5	Finland	Helsingfors	Koy Hollolan Tarmontie 2-4	2103880-9	Finland	Hollola
Kiinteistö Oy Metsäskylänniitty	0608555-1	Finland	Helsingfors	Koy Hyvinkään Hakakalliontie 7	2731622-4	Finland	Hyvinge
Kiinteistö Oy Muuramen Punasillantie 33 B	2814212-3	Finland	Muurame	Koy Hämeenlinnan Autotehtaan tie 1	2702571-8	Finland	Tavastehus
Kiinteistö Oy Oulun Kempeleentie 9	3243920-2	Finland	Helsingfors	Koy Juhanilanmäki	0734652-2	Finland	Vanda
Kiinteistö Oy Oulun Nuottasaarentie 4	3242173-1	Finland	Helsingfors	Koy Jykeskeljo	1772102-3	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Oulun Äimäkuja 2	3242386-8	Finland	Helsingfors	Koy Jyväskylän Metsälehmuksentie 6	2933938-2	Finland	Vaajakoski
Kiinteistö Oy Oulun Äimäkuja 3	3242352-6	Finland	Helsingfors	Koy Jyväskylän Metsäraivio 2	2945477-8	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Oulun Äimätie 1	3242351-8	Finland	Helsingfors	Koy Jyväskylän Savelankatu 5	2854809-4	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Oulun Äimätie 5	3242349-7	Finland	Helsingfors	Koy Jyväskylän Yritystie 1	2854808-6	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Pellolamminkatu 40	0804138-4	Finland	Helsingfors	Koy Kampo	3191082-4	Finland	Vanda
Kiinteistö Oy Pirkkalan Muuraintie 3	2787835-8	Finland	Helsingfors	Koy Karkkilan Sähkökiinteistö	1536323-4	Finland	Högfors
Kiinteistö Oy Pirkkalan Ohitustie	2611143-8	Finland	Birkala	Koy Kempeleen Vihikari 10	2878206-7	Finland	Kempele
Kiinteistö Oy Pirkkalan Osaaja	2062256-0	Finland	Helsingfors	Koy Kiimingin Hallitie 2	2765013-4	Finland	Uleåborg
Kiinteistö Oy Pirkkalan Tietäjä	2062260-8	Finland	Helsingfors	Koy Koivuhaanportti 10	0741876-8	Finland	Vanda
Kiinteistö Oy Postimerkki	3145640-6	Finland	Muurame	Koy Kokkolan Patamäentie 1	2832725-9	Finland	Karleby
Kiinteistö Oy Punasillantie	2116822-4	Finland	Muurame	Koy Konekeskus	0825860-4	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Rovaniemen Teollisuustie 29	3242172-3	Finland	Helsingfors	Koy Kotkan Kisällinkatu 10	2612405-2	Finland	Kotka
Kiinteistö Oy Salvesenintie 6	2172935-1	Finland	Helsingfors	Koy Kuopion Lukkosalmenportti	2190203-8	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Sementtikuja 3	3300487-6	Finland	Helsingfors	Koy Lahden Ansiokatu 8	2731639-8	Finland	Lahtis
Kiinteistö Oy Suuntamerkki	2900669-2	Finland	Jyväskylä	Koy Lahden Jatkokatu 1	2612409-5	Finland	Lahtis
Kiinteistö Oy Turkkirata 23-25	3300486-8	Finland	Helsingfors	Koy Lapuan Metsäkiventie 4	2119444-9	Finland	Lappo
Kiinteistö Oy Turun Kuormakatu 17	2466740-8	Finland	Åbo	Koy Larin Kyöstinkatu 28	2731644-3	Finland	Tavastehus
Kiinteistö Oy Turun Urusvuorenkatu 3	3088275-3	Finland	Åbo	Koy Liedon Ahtonkaari 3	2059988-2	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Tuusulan Uusi Mutka	2414008-3	Finland	Tusby	Koy Liedon Avantintie 20	2612411-6	Finland	Lundo
Kiinteistö Oy Vakiotie 9	3300484-1	Finland	Helsingfors	Koy Lohjan Ratakatu 26	2731642-7	Finland	Lojo
Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkatie 5	3263858-6	Finland	Vanda	Koy Luomannonkatu 5	2731645-1	Finland	Esbo
Kiinteistö Oy Vesalankadun hallit	2339358-0	Finland	Birkala	Koy Lyhtykulma	2681286-7	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Vesalantie 16	3300483-3	Finland	Helsingfors	Koy Muuramen Punasilta	2097941-2	Finland	Muurame
Kiinteistö Oy Ylivieskan Kettukallionkatu 3	3242171-5	Finland	Helsingfors	Koy Nimismiehenpelto	0658624-1	Finland	Esbo
Klingan Tre Fastigheter AB	556726-7942	Sverige	Stockholm	Koy Oulun Graniittitie 7	2959241-7	Finland	Uleåborg
Koskelo Holding Oy	2009577-2	Finland	Esbo	Koy Oulun Johdinkuja 5	2265934-0	Finland	Uleåborg
Koy Ansakulma	2705230-2	Finland	Vanda	Koy Oulun Jäsalontie 17	2731625-9	Finland	Uleåborg
Koy Espoon Karaportti 8	2547952-1	Finland	Esbo	Koy Oulun Kaapelitie 4	2303033-3	Finland	Uleåborg
Koy Espoon Koskelontie 27 A	2691505-7	Finland	Esbo	Koy Oulun Louhimontie 5	2915228-6	Finland	Uleåborg
Koy Espoon Mäkimiehentie 4	2886834-6	Finland	Esbo	Koy Oulun Lumijontie 2	2878202-4	Finland	Uleåborg
Koy Espoon Olarinluoma 8	2298118-8	Finland	Esbo	Koy Oulun Moreenikuja 2	2765012-6	Finland	Uleåborg
Koy Espoon Ruukintie 20	0783679-1	Finland	Esbo	Koy Oulun Oritkarintie 1 B	2951941-2	Finland	Uleåborg
Koy Forssan Koikkurintie 2	2731647-8	Finland	Forssa	Koy Oulun Ulappatie 6	3131473-1	Finland	Uleåborg
Koy Gunnarlankatu 5	2128395-1	Finland	Lojo	Koy Oy Tiilitie 11	3237837-4	Finland	Vanda
Koy Helsingin Malminkaari 12	3165883-3	Finland	Helsingfors	Koy Pakkasraitti 14	2880525-7	Finland	Tusby
Koy Helsingin Muonakulma	2756538-6	Finland	Helsingfors	Koy Pieni Teollisuuskatu 9	3353538-6	Finland	Esbo
Koy Helsingin Muonamiehenraitti	2809177-6	Finland	Helsingfors	Espoo	3004484-8	Finland	Birkala
Koy Helsingin Puusepänkatu 2	1589532-9	Finland	Helsingfors	Koy Pirkkalan Lasikaari 1	2229677-0	Finland	Helsingfors
Koy Helsingin Ristipellonkulma	2773506-6	Finland	Helsingfors	Koy Pirkkalan Vesalanportti	2612408-7	Finland	Björneborg
Koy Helsingin Ruosilantie 14	2773505-8	Finland	Helsingfors	Koy Porin Korjaamokatu 1	2731631-2	Finland	Björneborg
Koy Helsingin Ruosilantie 16	2773508-2	Finland	Helsingfors	Koy Porin Raja-Hiltantie 8	2731635-5	Finland	Raumo
Koy Helsingin Teerikukonkuja 5	0881874-7	Finland	Helsingfors	Koy Rauman Äyhönjärventie 5	2447642-5	Finland	Helsingfors
				Koy Ristipellontie 17	2731633-9	Finland	Rovaniemi
				Koy Rovaniemen Teollisuustie 28	0744708-3	Finland	Helsingfors
				Koy Ruosilantie 18	2731618-7	Finland	Seinäjoen
				Koy Seinäjoen Yrittäjätie 2	2565951-4	Finland	Vanda
				Koy Sähkötie 8			
				Koy Tampereen Hautalankatu 19-20	2945481-5	Finland	Tammerfors
				Koy Tampereen Hautalankatu 31	2945486-6	Finland	Tammerfors
				Koy Tampereen Joentaustankatu 3	2731623-2	Finland	Tammerfors



NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Koy Tampereen Nuutisarankatu 19	2612407-9	Finland	Tammerfors	OPCI French Wholesale Properties - FWP	538423575	Frankrike	Paris
Koy Tampereen Patamäenkatu 7	1636010-7	Finland	Tammerfors	Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Sverige	Stockholm
Koy Tampereen Ruskonraitti	3407806-8	Finland	Helsingfors	Parque Empresarial Butarque SL	B-82308966	Spanien	Madrid
Koy Tampereen Uurastajankatu 3	2028664-0	Finland	Tammerfors	Phoenix (Spain) Propco II SLU	B-67292326	Spanien	Barcelona
Koy Terässammon Yrityskeskus	1740299-7	Finland	Jyväskylä	Phoenix (Spain) Propco V SLU	B-67284893	Spanien	Barcelona
Koy Turun Postikatu 3	2955735-5	Finland	Åbo	Primo Veddesta Fastigheter AB	559111-8087	Sverige	Stockholm
Koy Turun Rydöntie 7	2955742-7	Finland	Åbo	Sagax Ackumulatort i Huddinge AB	556623-1170	Sverige	Stockholm
Koy Turun Uhrilähteenkatu 8	2955741-9	Finland	Åbo	Sagax Almere 1 B.V.	KVK67193439	Nederländerna	Rotterdam
Koy Turun Vahdontie 30	2911103-8	Finland	Åbo	Sagax Alpha AB	556527-1540	Sverige	Stockholm
Koy Tuusulan Pakkasraitti 4	2652079-2	Finland	Tusby	Sagax Alpha KB	969667-5777	Sverige	Stockholm
Koy Valdo	3191083-2	Finland	Vanda	Sagax Atan AB	559165-0006	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Ansatie 4	0598169-6	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 1 NV	KBO0400318109	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Ansatie 5	0736096-5	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 2 NV	KBO0794129793	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 3 NV	KBO0478467742	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Hakamäenkuja	2696847-4	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 4 NV	KBO0683494167	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Hakkilankaari 4	3278696-8	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 5 NV	KBO0781455457	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Honkanummentie 5	1044118-4	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 6 NV	KBO0700811439	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Juurakkotie 3	2814954-4	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 7 NV	KBO1001565877	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Kiitoradantie 14	1898385-0	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 8 NV	KBO1001565976	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Klinkkerikaari 2	0558383-1	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 9 NV	KBO1017879101	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Kärkikuja	1832321-1	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 10 NV	KBO1017879297	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Lumijälki	3089291-9	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 11 NV	KBO1017879396	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Martinkyläntie 9 A	2599495-3	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 12 NV	KBO1017879495	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Niittykulma	2756539-4	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 13 NV	KBO1017879594	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Niittyvillankuja 2	2731626-7	Finland	Vanda	Sagax Beta KB	969680-2256	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Nuolitie 20	2825579-3	Finland	Vanda	Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Porttisuontie 9	2112915-3	Finland	Vanda	Sagax BidCo 11 AB	559320-1725	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Sanomatie 3	2634936-6	Finland	Vanda	Sagax BidCo 12 AB	559320-1733	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Sarkatie 2	1971094-2	Finland	Vanda	Sagax BidCo 19 AB	559400-3641	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Taivaltie 4	0625322-8	Finland	Vanda	Sagax BidCo 27 AB	559400-3617	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Tiilitie 9	2591653-3	Finland	Vanda	Sagax BidCo 28 AB	559400-3625	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Tikkurilantie 146	2702493-4	Finland	Vanda	Sagax BidCo 30 AB	559403-5577	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Tikkurilantie 5	2319111-0	Finland	Vanda	Sagax BidCo 32 AB	559403-5593	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Trukkikuja 1	2613719-5	Finland	Vanda	Sagax BidCo 33 AB	559403-5601	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Tulkintie 29	1635180-9	Finland	Vanda	Sagax BidCo 34 AB	559403-5619	Sverige	Stockholm
Koy Vantaanlaaksontie 6	2298116-1	Finland	Vanda	Sagax BidCo 35 AB	559403-5627	Sverige	Stockholm
Koy Virkatie 7	2565952-2	Finland	Vanda	Sagax BidCo 36 AB	559403-5635	Sverige	Stockholm
Koy Väinö Tannerin Tie 1	3007067-5	Finland	Åbo	Sagax BidCo 37 AB	559403-5643	Sverige	Stockholm
Koy Väiski	3191085-9	Finland	Vanda	Sagax BidCo 38 AB	559409-9748	Sverige	Stockholm
Koy Ylivieskan Kiskotie 2	2731628-3	Finland	Ylivieska	Sagax BidCo 39 AB	559409-9763	Sverige	Stockholm
Koy Ylöjärven Teollisuustie 11	2607210-9	Finland	Ylöjärvi	Sagax BidCo 40 AB	559409-9722	Sverige	Stockholm
Koy Ylöjärven Vanha Vaasantie 13	2607206-1	Finland	Ylöjärvi	Sagax BidCo 41 AB	559409-9771	Sverige	Stockholm
Koy Ylöjärven Vanha Vaasantie 3	2952073-9	Finland	Ylöjärvi	Sagax BidCo 42 AB	559409-9730	Sverige	Stockholm
Koy Yrityspaja	1731678-1	Finland	Jyväskylä	Sagax BidCo 43 AB	559451-8432	Sverige	Stockholm
Koy Ärrävaara	2404395-3	Finland	Vanda	Sagax BidCo 44 AB	559451-8465	Sverige	Stockholm
Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Sverige	Stockholm	Sagax BidCo 45 AB	559451-8507	Sverige	Stockholm
Leverantören 1 AB	556921-3928	Sverige	Stockholm	Sagax BidCo 46 AB	559451-8515	Sverige	Stockholm
M/K Nokia I Oy	3242513-4	Finland	Tammerfors	Sagax BidCo 47 AB	559451-8531	Sverige	Stockholm
M/K Pirkkala I Oy	2776589-8	Finland	Birkala	Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Sverige	Stockholm
M/K Pirkkala II Oy	2829129-2	Finland	Birkala	Sagax Dikesrenen 8 AB	556813-9710	Sverige	Stockholm
M/K Pirkkala V Oy	3256400-3	Finland	Tammerfors	Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	KVK66641276	Nederländerna	Rotterdam
Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Sverige	Stockholm	Sagax Dur AB	559235-3675	Sverige	Stockholm
Montajes y Equipamientos SL	B-35292119	Spanien	Barcelona	Sagax Eindhoven 1 B.V.	KVK67272177	Nederländerna	Rotterdam
Murarnas Hus AB	556565-2343	Sverige	Stockholm	Sagax Elektra 11 AB	559092-7595	Sverige	Stockholm
Muura HoldCo Oy	3246232-2	Finland	Helsingfors	Sagax Eng AB	559164-9966	Sverige	Stockholm
Muura Rakennukset Oy	3208701-6	Finland	Helsingfors	Sagax Farsta AB	556043-3665	Sverige	Stockholm
Muura Tontit Oy	3233736-1	Finland	Helsingfors	Sagax Finland AB	556759-7975	Sverige	Stockholm
Muura TopCo Oy	3208702-4	Finland	Helsingfors	Sagax Finland Asset Management Oy	2513597-2	Finland	Helsingfors
				Sagax Finland Holding 4 Oy	2590939-2	Finland	Helsingfors
				Sagax Finland Holding 6 Oy	2608825-8	Finland	Helsingfors



NOTER

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Sagax Finland Holding 7 Oy	2655160-1	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 19 B.V.	KVK73376884	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 8 Oy	2676625-8	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 20 B.V.	KVK73377007	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 10 Oy	2709703-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 21 B.V.	KVK73377112	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 11 Oy	2753789-5	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 22 B.V.	KVK75794446	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 12 Oy	2807403-6	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 23 B.V.	KVK75794462	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 13 Oy	2913112-7	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 24 B.V.	KVK75794497	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 14 Oy	2913111-9	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 25 B.V.	KVK17026761	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 15 Oy	2915842-6	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 26 B.V.	KVK80932800	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 16 Oy	2915844-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 27 B.V.	KVK80932525	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 17 Oy	2945479-4	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 28 B.V.	KVK80933076	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 18 Oy	3085889-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 29 B.V.	KVK84744596	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 19 Oy	3105016-6	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 30 B.V.	KVK84744685	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 20 Oy	3219292-4	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 31 B.V.	KVK84744774	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 21 Oy	3241805-7	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 32 B.V.	KVK84744731	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 22 Oy	3243385-5	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 33 B.V.	KVK84744642	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 23 Oy	3277837-8	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 34 B.V.	KVK84744847	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 24 Oy	3347097-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 35 B.V.	KVK84744960	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 25 Oy	3278682-9	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 36 B.V.	KVK84744936	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 26 Oy	3278684-5	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 37 B.V.	KVK84745045	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 27 Oy	3407758-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 38 B.V.	KVK84746505	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding Portfolio 1 Oy	3299927-7	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 39 B.V.	KVK90076052	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding Portfolio 2 Oy	3299929-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 40 B.V.	KVK90076060	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland RE Ky ¹⁾	3190931-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 41 B.V.	KVK90076079	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Real Estate Holdings Oy	3299936-5	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 42 B.V.	KVK90076087	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Fixtures GmbH	130171	Tyskland	Frankfurt	Sagax Industrial 43 B.V.	KVK90076095	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Germany Holding 1 GmbH	129244	Tyskland	Frankfurt	Sagax Industrial 44 B.V.	KVK90076109	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Hallenstraat 16 B.V.	KVK66500133	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 45 B.V.	KVK90076117	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Haninge AB	556730-5080	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 46 B.V.	KVK90076125	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 47 B.V.	KVK90076133	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 1 B.V.	KVK70337136	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 48 B.V.	KVK90076168	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 2 B.V.	KVK71059679	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 49 B.V.	KVK95220372	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 3 B.V.	KVK73374350	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 50 B.V.	KVK95220623	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 4 B.V.	KVK75791013	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 51 B.V.	KVK95221409	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 5 B.V.	KVK78137667	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 52 B.V.	KVK95221816	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 6 B.V.	KVK80927467	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 53 B.V.	KVK95222014	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 7 B.V.	KVK84741716	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Kista AB	556855-5006	Sverige	Stockholm
Sagax Holdco 8 B.V.	KVK84741783	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Korsberga AB	556715-1963	Sverige	Stockholm
Sagax Holdco 9 B.V.	KVK90071786	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Kubik AB	559276-9839	Sverige	Stockholm
Sagax Holdco 10 B.V.	KVK90071654	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Kumla Hage 8 AB	559208-2290	Sverige	Stockholm
Sagax Holdco 11 B.V.	KVK95211500	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Kvm AB	559128-7809	Sverige	Stockholm
Sagax Holding 1 ApS	35669752	Danmark	Herlev	Sagax Lillsjö AB	556674-7365	Sverige	Stockholm
Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Sverige	Stockholm	Sagax Mellan AB	556541-8778	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 1 B.V.	KVK68504691	Nederländerna	Rotterdam	Sagax MIX AB	559003-7213	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 2 B.V.	KVK68504802	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Måttbandet 8 AB	559422-0971	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 3 B.V.	KVK69131589	Nederländerna	Rotterdam	Sagax NEEAH AB	556715-8521	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 4 B.V.	KVK69131554	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Nyodlaren 2 AB	559025-4008	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 5 B.V.	KVK69131511	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Oulu Campus Development Oy	2681285-9	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 6 B.V.	KVK70338744	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Postflyg AB	556791-5052	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 7 B.V.	KVK70338833	Nederländerna	Rotterdam	Sagax PropCo 1 GmbH	128047	Tyskland	Frankfurt
Sagax Industrial 8 B.V.	KVK70701393	Nederländerna	Rotterdam	Sagax PropCo 1 Oy	2702587-3	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 9 B.V.	KVK70697620	Nederländerna	Rotterdam	Sagax RE Holding AB	559347-1575	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 10 B.V.	KVK71061584	Nederländerna	Rotterdam	Sagax RE Holding Oy	3219690-9	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 11 B.V.	KVK71062394	Nederländerna	Rotterdam	Sagax RE Portfolio 1 Oy	3220027-7	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 12 B.V.	KVK71851240	Nederländerna	Rotterdam	Sagax RE Portfolio 2 Oy	3220036-5	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 13 B.V.	KVK71851178	Nederländerna	Rotterdam	Sagax RE Portfolio 3 Oy	3220043-7	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 14 B.V.	KVK71851194	Nederländerna	Rotterdam	Sagax RE Portfolio 4 Oy	3219621-2	Finland	Helsingfors
Sagax Industrial 15 B.V.	KVK71851143	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Real Estate ApS	35669744	Danmark	Herlev
Sagax Industrial 16 B.V.	KVK72572256	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Rek AB	559164-9982	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 17 B.V.	KVK72572299	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Roosendaal 1 B.V.	KVK67470939	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Industrial 18 B.V.	KVK72572310	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Sverige	Stockholm
				Sagax Räknesticken 2 AB	559422-1029	Sverige	Stockholm

1) Joint operations.



NOT

22

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Sverige	Stockholm
Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Sverige	Stockholm
Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Sverige	Stockholm
Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Sverige	Stockholm
Sagax Sapla 5 AB	556683-0377	Sverige	Stockholm
Sagax SEK AB	559199-7415	Sverige	Stockholm
Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Sverige	Stockholm
Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Sverige	Stockholm
Sagax Solkraften 12 AB	556554-7626	Sverige	Stockholm
Sagax Solkraften 13 AB	559033-3679	Sverige	Stockholm
Sagax Solna AB	556073-1407	Sverige	Stockholm
Sagax Staffanstorps AB	556805-3762	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 23 AB	559083-1888	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 29 AB	559276-9789	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 30 AB	559278-7591	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 31 AB	559296-2095	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 32 AB	559296-2079	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 33 AB	559388-5436	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 34 AB	559385-0810	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 35 AB	559385-0828	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 36 AB	559385-0836	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 37 AB	559386-1676	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 38 AB	559409-9680	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm 39 AB	559409-9755	Sverige	Stockholm
Sagax Stockholm Nio AB	556954-1963	Sverige	Stockholm
Sagax Sättra AB	556930-2085	Sverige	Stockholm
Sagax Tel B.V.	KVK67390382	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Terneuzen B.V.	KVK68120370	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Tunaberg 4 AB	559422-1037	Sverige	Stockholm
Sagax Tyskland AB	556715-1930	Sverige	Stockholm
Sagax Täckerråker 2:227 AB	559422-1003	Sverige	Stockholm
Sagax Veddesta 2:37 AB	559422-1011	Sverige	Stockholm
Sagax Veddesta 2:42 AB	556804-6436	Sverige	Stockholm
Sagax Åptimera AB	556200-9844	Sverige	Stockholm
Sagax Älvsjö AB	559035-3149	Sverige	Stockholm
Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Sverige	Stockholm
SCI 2JP Invest	414277459	Frankrike	Paris
SCI SvenskaSagax 5	538619891	Frankrike	Paris
SCI SvenskaSagax 6	539294041	Frankrike	Paris
Skruvnyckeln Holding AB	559105-5743	Sverige	Stockholm
Storstockholms Industrifastigheter KB	969695-2648	Sverige	Stockholm
Stubbbehagen Fastighets AB	556698-0891	Sverige	Stockholm
SvenskaSagax 1 SAS	808495303	Frankrike	Paris
SvenskaSagax 2 SAS	822558268	Frankrike	Paris
SvenskaSagax 3 SAS	834337230	Frankrike	Paris
SvenskaSagax 4 SAS	851392084	Frankrike	Paris
T E Real Estate KB	969712-2852	Sverige	Stockholm
Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Sverige	Stockholm
Veddesta Properties AB	556573-9124	Sverige	Stockholm



NOTER

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 20,5 % av rösterna och 15,2 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB. Under september 2024 genomförde NP3 en riktad nyemission som medförde att Sagax omklassificerade innehavet i NP3 till finansiella instrument som resulterade i en orealiserad värdeförändring om 1 335 miljoner kronor i tredje kvartalet. I november 2024 förvärvade Sagax aktier i NP3 och innehavet i NP3 redovisas därefter som ett intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Omklassificeringen resulterade i en orealiserad värdeförändring på finansiella instrument om –150 miljoner kronor. NP3 Fastigheter AB 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 21,6 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa AB. 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 50 % av Söderport Property Investment AB. Återstående 50 % ägs av Nyfosa AB. Söderport äger kommersiella fastigheter framförallt inom segmenten lager och lätt industri. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen för Söderportkoncernen.

Sagax äger 25,7 % av rösterna och 25,2 % 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.

Därutöver äger Sagax andelar i Finbox AS, Pangir AB och Vantura BidCo Handelsbolag.

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	
				2024–12–31	2023–12–31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	1 035	960
Summa				1 035	960

Joint venture/Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel av rösterna	Koncernen	
				2024–12–31	2023–12–31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	3 807	3 615
NP3 Fastigheter AB	556749-1963	Sundsvall	21 %	3 478	2 104
Nyfosa AB	559131-0833	Nacka	22 %	2 809	2 789
Söderport Property Investment AB	559194-8681	Stockholm	50 %	2 702	2 728
Fastighetsbolaget Emilshus AB	559164-8752	Vetlanda	26 %	982	708
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	559235-3667	Stockholm	50 %	282	283
Finbox AS	929 113 187	Oslo	25 %	87	–
Pangir AB	559164-9990	Stockholm	50 %	17	12
Vantura BidCo Handelsbolag	969801-7218	Stockholm	50 %	13	–
Summa				14 178	12 240

NOT **23** ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG, FORTS.**Sagax joint venture**

	Hemsö Fastighets AB ¹⁾		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	318	297	235	224	24	31
Hysesintäkter, mkr	5 130	4 818	1 096	1 025	99	96
Förvaltningsresultat, mkr	2 498	2 345	469	449	48	62
Årets resultat, mkr	1 886	-2 721	448	48	44	-59
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Sagax redovisade andelsvärde, mkr	3 807	3 615	2 702	2 728	282	283
Antal fastigheter	477	488	86	86	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	85 973	82 624	14 688	14 418	1 484	1 475
Uthyrningsbar area, kvm	2 425 000	2 458 000	778 000	773 000	184 000	184 000
Hysesduration, år	9,1	9,5	3,9	4,0	6,6	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	94	96	100	100
Räntebärande skulder, mkr	52 185	50 823	7 709	7 354	843	847
Kapitalbindning, år	5,0	5,5	3,1	3,9	3,0	4,0
Räntebindning, år	4,8	5,0	2,1	2,7	2,0	2,8
Marknadsvärde för räntederivat, mkr	-604	-187	-54	-72	-	-

1) Hemsö Fastighets AB ägs till 30 % av Hemsö Intressenter AB.

Avstämning andelsvärden joint venture

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Sagax andel av eget kapital	3 807	3 615	2 702	2 728	285	286
Redovisat värde för andel	3 807	3 615	2 702	2 728	282	283

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 2024-01-01	3 615	960	2 728	-	283	-
Andel av totalresultat	238	-	224	-	22	-
Utdelning	-122	-	-250	-	-23	-
Kapitaltillskott	75	75	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Utgående balans 2024-12-31	3 807	1 035	2 702	-	282	-

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

Resultaträkningar joint venture i sammandrag

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsresultat	635	595	469	449	48	62
Värdeförändringar fastigheter	29	-1 583	89	-82	9	-136
Värdeförändringar finansiella instrument	-77	-68	18	-223	-	-
Skatter	-131	161	-128	-96	-13	15
Årets resultat	457	-894	448	48	44	-59
Övrigt totalresultat	19	457	-	-	-	-
Årets totalresultat	476	-438	448	48	44	-59
Resultat tillhörigt ägare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Sagax andel av årets totalresultat	238	-219	224	24	22	-30

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



NOTER

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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	–	–	14 688	14 418	1 484	1 475
Övriga anläggningstillgångar	9 147	8 776	452	442	11	10
Likvida medel	1	1	263	223	34	45
Övriga omsättningstillgångar	–	–	216	178	12	11
Summa tillgångar	9 149	8 777	15 619	15 260	1 541	1 541
Eget kapital	7 613	7 230	5 203	5 455	570	572
Räntebärande långfristiga skulder	1 470	1 470	7 149	7 279	843	847
Derivat	–	–	54	72	–	–
Uppskjuten skatteskuld	–	–	1 679	1 619	44	39
Övriga långfristiga skulder	–	–	371	356	29	29
Räntebärande kortfristiga skulder	–	–	560	74	–	–
Kortfristiga skulder	66	77	603	404	54	55
Summa eget kapital och skulder	9 149	8 777	15 619	15 260	1 541	1 541

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

Avstämning andelsvärden intresseföretag

	Nyfosa AB	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	2024–12–31	2024–12–31	2024–12–31
Sagax andel av eget kapital	4 040	1 817	978
Redovisat värde för andel	2 809	3 478	982
Marknadsvärde	4 856	3 378	1 395

	Nyfosa AB	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	Koncernen	Koncernen	Koncernen
Ingående balans 2024-01-01	2 789	2 104	708
Förvärv/Omklassificering ¹⁾	51	1 299	216
Andel av totalresultat	14	152	70
Utdelning	–45	–77	–12
Utgående balans 2024-12-31	2 809	3 478	982

1) 1 185 miljoner kronor avsåg omvärdering till marknadsvärde av Sagax innehav i NP3 Fastigheter AB.

Balansräkningar intresseföretag i sammandrag

	Nyfosa AB	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	2024–12–31	2024–12–31	2024–12–31
Förvaltningsfastigheter	39 370	23 384	8 940
Övriga anläggningstillgångar	3 257	729	11
Likvida medel	451	97	100
Övriga omsättningstillgångar	248	393	43
Summa tillgångar	43 326	24 604	9 094
Eget kapital	18 620	9 568	3 856
Räntebärande långfristiga skulder	21 139	10 676	4 039
Derivat	143	–	–
Uppskjuten skatteskuld	1 342	1 453	307
Övriga långfristiga skulder	660	147	1
Kortfristiga skulder	1 422	2 761	892
Summa eget kapital och skulder	43 326	24 604	9 094

Resultaträkningar intresseföretag i sammandrag

	Nyfosa AB	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	2024	2024	2024
Förvaltningsresultat	1 350	879	297
Värdeförändringar fastigheter	–936	313	127
Värdeförändringar finansiella instrument	–99	13	–37
Skatter	–203	–291	–99
Årets resultat	112	914	288
Övrigt totalresultat	111	–	–
Årets totalresultat	223	914	288
Resultat tillhörigt ägare utan bestämmande inflytande	0	0	–
Sagax andel av årets totalresultat	14	152	70

NOT 24 RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURE

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar på joint venture		
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	9	9
Pangir AB	170	115
Summa	179	124

NOT 25 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 101	1 714
Valutaomräkning	52	-17
Nyutlåning/amortering från koncernföretag	-56	404
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	2 097	2 101

NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 096	18 111
Valutaomräkning	156	-13
Nyutlåning/amortering från koncernföretag	-	-2
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	18 252	18 096

NOT 27 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under 2024 har moderbolagets ekonomiavdelning bistått VD David Mindus helägda bolag med redovisningstjänster. Dessa tjänster debiteras till självkostnad med procentuellt påslag. Sagax fakturerade bolagen 63 500 (50 000) 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 2024. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

NÄRSTÅENDE BOLAG

Tjänster mellan koncernföretag och joint venture samt intresseföretag debiteras till självkostnad med procentuellt påslag. Ersättningen bedöms som marknadsmässig.

Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och intern-räntedebitering.

Sagax har avtal med Söderport Property Investment AB, som är ett joint venture med Nyfosa AB, med Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra som är ett joint venture med NP3 Fastigheter AB, med Pangir AB som är ett joint venture samt med Finbox AS som är ett intresseföretag avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning.

Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 127 (119) miljoner kronor och 6 (6) miljoner kronor från joint venture, avseende fastighets- och bolagsförvaltning.

Sagax har lånat ut 170 (115) miljoner kronor inklusive upplupen ränta till Pangir AB och 9 (9) miljoner kronor inklusive upplupen ränta till Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra. Ingen reservation av förväntade kreditförluster har bokats då Sagax bedömer att det inte föreligger någon väsentlig kreditrisk avseende lånen.



NOTER

NOT

28 EGET KAPITAL

AKTIEKAPITAL

Antalet återköpta aktier uppgick till 2 000 000 B-aktier den 31 december 2024. 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 egetkapitalinstrument.

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 481 427	1,0	26 481 427,00	38 %	6 %
B-aktier	313 943 032	0,1	31 394 303,20	45 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
Summa	466 685 788		70 501 863,10	100 %	100 %

Aktiekapitalets utveckling 2015–2024

Datum	Händelse	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
2024-08-02	Omvandling av aktieslag	–	816 700 129	26 481 427	313 943 032	126 261 329	–	466 685 788
2024-06-19	Incitamentsprogram ¹⁾	157 157	816 700 129	26 494 166	313 930 293	126 261 329	–	466 685 788
2024-05-21	Omvandling av aktieslag	–	816 542 972	26 494 166	313 840 489	126 261 329	–	466 595 984
2024-04-08	Omvandling av aktieslag	–	816 542 972	26 502 840	313 831 815	126 261 329	–	466 595 984
2024-01-08	Omvandling av aktieslag	–	816 542 972	26 515 417	313 819 238	126 261 329	–	466 595 984
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	Kvittningsemission	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

1) Nyemission med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentprogram 2015–2018, 2016–2019, 2017–2020, 2018–2021, 2019–2022, 2020–2023 respektive 2021–2024.



NOT

28

EGET KAPITAL, FORTS

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2022–2025, 2023–2026 respektive 2024–2027. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2025, juni 2026 respektive juni 2027. 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 1 015 015 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier av serie B, motsvarande 0,3 % av antalet utestående A- och B-aktier vid årsskiftet. Under 2024 genomfördes en nyemission med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2021–2024 om 89 804 stamaktier av serie B. Återstoden av personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2021–2024 återköptes av AB Sagax för 13 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. Innehav utan bestämmande inflytande avser eget kapital i dotterföretag som är hänförligt till andelar ägda av någon annan än de koncernföretag som omfattas av koncernredovisningen.

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 2025 en utdelning om 3,50 (3,10) kronor per A- och B-aktie för var vid avstämningsdagen befintlig A- och B-aktie. Totalt föreslås 1 184,5 miljoner kronor i utdelning till ägare av A- respektive B-aktier.

Styrelsen föreslår årsstämman 2025 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 2025 och 2026. Totalt föreslås 252,5 miljoner kronor i utdelning till bolagets D-aktieägare.

Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 1 437 miljoner kronor. Utdelningen motsvarar 33,4 % (33,5 %) av koncernens förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för 2024 och 40,1 % (37,3 %) av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten 2024 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.

	2024	2023	2022	2021	2020	Summa
Fastigheter	563	-1 306	1 709	3 870	1 274	6 110
Finansiella instrument	1 202	-955	-2 343	1 858	228	-10
Uppskjuten skatt	-221	72	-482	-690	-330	-1 651
Summa	1 544	-2 189	-1 116	5 038	1 172	4 449

Uppskjuten skatt på värdeförändringar ovan påverkas även av justeringar för skattemässiga avskrivningar.

Sagax utgående ackumulerade orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2024 uppgick till 10 822 miljoner kronor avseende de senaste tio åren. Se tabell nedan.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar 2015–2024

År	Redovisad orealiserad värdeförändring, mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter, mkr	Ackumulerade orealiserade värdeförändringar, mkr
2015	677	39	716
2016	1 306	-180	1 842
2017	1 113	14	2 969
2018	1 265	63	4 297
2019	1 301	-192	5 406
2020	1 274	8	6 688
2021	3 870	-433	10 125
2022	1 709	-278	11 556
2023	-1 306	13	10 263
2024	563	-4	10 822
Totalt	11 772	-950	10 822



NOTER

NOT

30

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar ¹⁾	14 342	11 326	–	–
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	718	565	1 046	1 030
Pantsatta koncernfordringar	–	–	620	620
Summa	15 061	11 891	1 666	1 650

1) I Finland överstiger uttagna pantsatta fastighetsinteckningar räntebärande skulder med 4 794 (3 255) miljoner kronor, i enlighet med marknadspraxis.
2) Pantsatta dotterbolagsandelar avser bolagens andel av koncernens nettotillgångar med avdrag för pantsatta fastighetsinteckningar och företagsinteckningar.

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterbolags räntederivat	–	–	69	24
Borgensförbindelser avseende dotterbolags krediter	–	–	29 623	27 873
Summa eventualförpliktelser	–	–	29 693	27 897

NOT

31

KASSAFLÖDESANALYSER

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	287	28	172	2
Summa	287	28	172	2

Förändringar av rörelsekapitalet har påverkat kassaflödet med –235 (80) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 3 586 (3 485) miljoner kronor. Erhållna utdelningar från börsnoterade aktier uppgick till 8 (46) miljoner kronor och erhållna räntor till 147 (203) miljoner kronor. Erlagda räntor uppgick till 798 (648) 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 2024 återinvesterats i dessa verksamheter.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –5 732 (–4 749) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om –5 855 (–5 904) miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 1 129 (902) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 4 853 (5 088) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 127 (86) miljoner kronor till kassaflödet. Avyttring av finansiella instrument uppgick till 683 (2 122) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 2 639 (1 135) miljoner kronor. Koncernen upptog 13 405 (7 326) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 9 683 (9 206) miljoner kronor. Nyemission av B-aktier har tillfört 15 (4 166) miljoner kronor. Under året betalades 1 301 (1 111) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna. Sammantaget har likvida medel förändrats med 259 (–48) miljoner kronor till 287 (28) miljoner kronor under 2024.

Förändringar av räntebärande skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023				2024			
	2022-12-31	Kassaflöde		Valutakursförändring	2023-12-31	Kassaflöde		2024-12-31
		Upptagna lån	Amorterade lån			Upptagna lån	Amorterade lån	
Räntebärande skulder	32 294	7 326	–9 206	–72	30 343	13 405	–9 683	1 069
								35 134

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. Obligationslånen 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.

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 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.

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 förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. Sagax rörelsekapital uppgick till -5 006 (-4 445) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 11 560 (11 393) miljoner kronor inklusive lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av kreditfaciliteterna.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden 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 2024 uppgick andelen fasträntelån till 84 % (86 %) av Sagax räntebärande skulder och andelen ränteswappar till 12 % (5 %). 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 2,9 (2,8) 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 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. Transaktions-exponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta. Nettoexponeringen den 31 december 2024, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 14 295 (11 838) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen till 34 % (32 %) av eget kapital. Se även känslighetsanalysen på sidan 116.



NOTER

NOT

32

FINANSIELL RISKHANTERING, FORTS.

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2024

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, mkr	-13 175	-6 587	-	6 587	13 175
Belåningsgrad, %	50	45	42	39	36

Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2024

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,8	5,0	ET	ET

Belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2023

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, mkr	-11 412	-5 706	-	5 706	11 412
Belåningsgrad, %	49	45	41	38	36

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2024¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+56/-56	+46/-46	+46/-46
Hysesintäkter	+/-1 %	+53/-53	+44/-44	+44/-44
Fastighetskostnader	+/-1 %	-9/+9	-7/+7	-7/+7
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-7/+7	-6/+6	-6/+6
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-41/+41	-34/+34	-34/+34
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+256/-256	+208/-208	+1 430/-1 430
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2025	+/-10 %	+73/-73	+61/-61	+61/-61

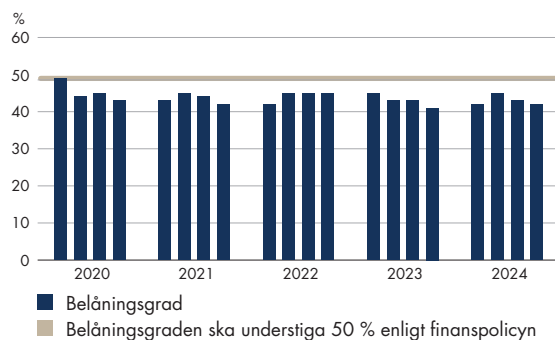
1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

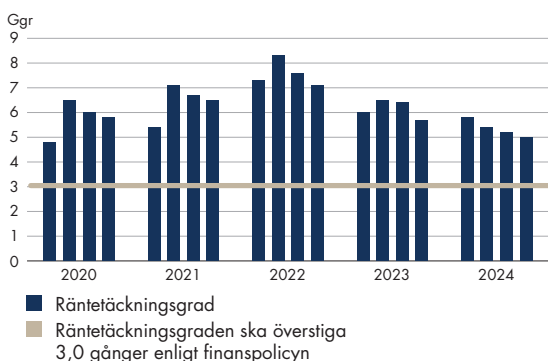
Valutaexponering

Belopp i miljoner euro	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	4 409	3 861
Övriga tillgångar	108	134
Summa tillgångar	4 518	3 995
Räntebärande skulder	2 891	2 580
Övriga skulder	383	348
Summa skulder	3 273	2 928
Nettoexponering	1 245	1 067

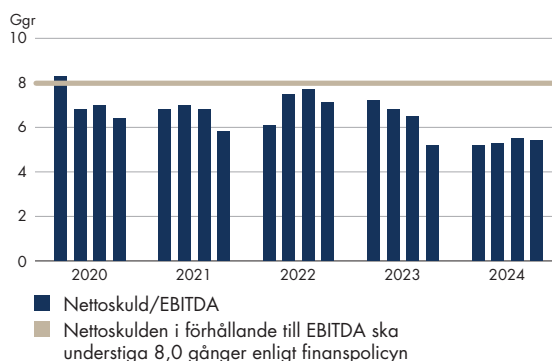
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA





NOT

33

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 17 februari 2025 pressmeddelades att Sagax genom 4 separata transaktioner förvärvat sammanlagt 4 fastigheter för motsvarande 420 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 23 400 kvadratmeter och 42 000 kvadratmeter mark, varav 4 200 kvadratmeter upplåts med tomträtt. Årshyran uppgår till motsvarande 29 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 96 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 3,8 år. Av förvärven har motsvarande 289 miljoner kronor tillträtts. Återstående 131 miljoner kronor beräknas tillräddas under det första kvartalet 2025. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Benelux (218 miljoner kronor), Frankrike (131 miljoner kronor) samt Spanien (71 miljoner kronor).

Den 10 mars 2025 pressmeddelades att Sagax emitterat ett icke säkerställt grönt obligationslån om 300 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Emissionen har skett som en del av bolagets EMTN-program. Obligationslånet har en löptid om 7 år med förfall den 13 mars 2032. Fast årlig ränta uppgår till 4,10 %, motsvarande Euro Mid-Swap plus en marginal om 1,53 %. Obligationslikviden kommer att användas för att finansiera bolagets löpande verksamhet i enlighet med Sagax ramverk för grön finansiering.

Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

NOT

34

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande fria fond- och vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	6 934 371,76
Överkursfond	8 724 399 123,82
Årets resultat	1 531 481 865,75
Summa	10 262 815 361,33
Till aktieägarna utdelas 3,50 kronor per stamaktie av serie A och serie B	1 184 485 606,50
Till aktieägarna utdelas 2,00 kronor per stamaktie av serie D	252 522 658,00
Överföres till överkursfond	8 724 399 123,82
Överföres till balanserade vinstmedel	101 407 973,01
Summa	10 262 815 361,33

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 redovisningsstandarder 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 2024 beslutar om utdelning till aktieägarna om 3,50 kronor per stamaktie av serie A och serie B. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslås den 12 maj 2025. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen.

Styrelsen föreslår att årsstämman för räkenskapsåret 2024 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 måndagen den 30 juni 2025, tisdagen den 30 september 2025, tisdagen den 30 december 2025 och tisdagen den 31 mars 2026. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar att de nya stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av stämman bemyndigande enligt punkt 13 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 förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande stamaktier av serie D om maximalt 93 337 156 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2025 motsvarar 33,4 procent av koncernens förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för 2024 och 40,1 procent av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten 2024 före förändring av rörelsekapital. Om bemyndigandet att emittera stamaktier utnyttjas maximalt som föreslås årsstämman 2025 kommer den föreslagna utdelningen i stället att högst motsvara högst 35,6 procent av koncernens förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för 2024 och högst 42,7 procent av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2024. Styrelsen finner att full tackning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna och det föreslagna bemyndigandet avseende beslut om återköp av aktier är försvarliga med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna utdelningen och efter eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i

34

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, FORTS.

sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Föreslagen utdelning utgör 12,8 procent av moderbolagets egna kapital och 3,5 procent av koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per 31 december 2024. Om bemyndigandet att emittera stamaktier av serie D utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen i stället att utgöra högst 13,6 procent av moderbolagets egna kapital och högst 3,7 procent av koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per 31 december 2024. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och utveckling. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna utdelningen samt det föreslagna bemyndigandet avseende återköp av egna aktier. Utdelningen eller utnyttjande av bemyndigandet att återköpa egna aktier kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Den föreslagna utdelningen och eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen eller det föreslagna bemyndigandet att återköpa egna aktier inte framstår som försvarliga.

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 2025
AB Sagax (publ)
Styrelsen



ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 14 april 2025

Staffan Salén
Styrelsens ordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot och
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2025

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 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63–72. 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63–72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2024 till 65 874 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2024 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".	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.

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 redovisningsstandarder 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 uppger, 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 förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

**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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 2024.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller missstag 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 närallgande 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. Revisorn 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 63–72 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till AB Sagax revisorer av bolagsstämman den 8 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 8 maj 2008.

Stockholm den 14 april 2025

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport

Allmänna upplysningar	125
Miljömässig hållbarhet	133
Social hållbarhet	143
Ansvarsfullt företagande	145
Global Reporting Initiative	146
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	148

Allmänna upplysningar

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 2024 har energianvändningen i jämförbart bestånd minskat med 1 %.

Energianvändningen
minskade med
1 % under 2024

SOLCELLSANLÄGGNINGAR

Under 2024 har Sagax installerat 11 solcellsanläggningar. För de 68 installerade solcellsanläggningarna i fastighetsbeståndet uppgår den totala årliga produktionen till 13 994 MWh. Totalt installerad effekt uppgår till 12 MWp.

11 solcellsanläggningar
installerades under 2024

MILJÖCERTIFIERING

Totalt slutfördes 18 miljöcertifieringar omfattande 177 000 kvadratmeter under året. Vid årsskiftet var 19 miljöcertifieringar pågående omfattande 163 000 kvadratmeter. Vid utgången av 2024 var fastigheter motsvarande 950 000 kvadratmeter av fastighetsbeståndet miljöcertifierat.

Miljöcertifieringar
motsvarande 1 113 000
kvadratmeter har slutförts
och är pågående

REDOVISNINGSPRINCIPER

I enlighet med 6 kap 11 § ÄRL har Sagax valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Sidhänvisningar i intervallet sidorna 8–119 avser Sagax årsredovisning 2024. 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.

Sagax har redovisat hållbarhetsarbetet enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards sedan 2019 och genomförde under 2022 en anpassning till GRI Standards 2021. Hänsyn har tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. I rapporten presenteras jämförelsetal för 2023 och 2022.

Hållbarhetsrapporten har upprättats på konsoliderad basis och följer det finansiella räkenskapsåret. Inga väsentliga förändringar har skett i verksamheten från föregående år. Hållbarhetsrapporten omfattar Sagax jämte dotterbolag, Joint venture och intresseföretag omfattas inte av hållbarhetsrapporten.

Rapporteringen har även tagit stöd av standarder som Greenhouse Gas Protocol (GHG) och Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Sagax analyserar och följer utvecklingen av EU:s nya hållbarhetsdirektiv Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och dess implikationer för bolaget.

*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".*



HÅLLBARHETSRAPPORT

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. Hållbarhetsfrågor rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Väsentlighetsanalysen uppdateras årligen.

Sagax styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och relaterade policyer, vilka uppdateras årligen. Sagax hållbarhetspolicy tydliggör målsättningar inom hållbarhetsområdet. Målen följs upp samt utvärderas och uppdateras av bolaget årsvis. Därutöver utvärderas hållbarhetsriskerna årligen.

Under det gångna året har styrelsen fått utbildning och information om det kommande regelverket för ny hållbarhetsrapportering enligt CSRD och standarderna i ESRS.

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 måloppfyllelse 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. Samtliga anställda omfattas av de policyer som styrelsen antagit. Aktuella policyer och riktlinjer finns tillgängliga på Sagax hemsida www.sagax.se och inkluderar:

- Anti-diskrimineringspolicy
- Anti-korruptionspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- Policy avseende investeringar i andra bolag
- Policy avseende styrelseuppdrag
- Policy avseende belåning av aktier i Sagax
- Hållbarhetspolicy
- Riktlinjer för visselblåstjänst
- Uppförandekod för leverantörer

RISKHANTERING

Bolagets styrelse är ytterst ansvarig för riskhanteringen. Styrelsen har delegerat ansvaret till bolagets ledning för det löpande arbetet med riskhantering och att det finns rutiner och processer på plats för riskhantering och intern kontroll.

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, miljöföroringar eller ökade kostnader för energi. Därutöver är Sagax utsatt för risker relaterade till att bolagets leverantörer inte efterlever Sagax uppförandekod.

Därutöver föreligger även risker avseende osäkerheter i hållbarhetsredovisningen. Det kan finnas risker avseende att data rapporterats eller beräknats på felaktigt sätt, eller att det gjorts felaktiga antaganden eller tolkningar av regelverk.

Vid rapportering och sammanställning av hållbarhetsdata används i första hand direkta data som underlag om det är möjligt. I vissa fall har estimat använts då fullständiga data saknats. Det gäller i första hand energidata för de fastigheter där den inte varit tillgänglig. Schabloner har i första hand använts för beräkning av växthusgasutsläpp med hjälp av vedertagna emissionsfaktorer i förekommande fall. Sagax arbetar kontinuerligt med att förbättra processen för insamling av data samt datakvaliteten. Sagax arbetar även med att utveckla och förbättra rutiner och processer för internkontroll relaterat till hållbarhetsredovisningen.

Sagax hantering av miljö- och klimatrisker samt övriga risker och bolagets riskhantering beskrivs närmare på sidorna 50–53. Sagax rapport avseende klimatrisker enligt standarden TCFD beskrivs på sidorna 137–138.

HÅLLBARHETSSTRATEGI

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-taxonomi). Därutöver har EU fastställt, genom Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), revideringar och ytterligare skärpta krav på hållbarhetsrapportering. Sagax analyserar och följer utvecklingen av CSRD och dess implikationer för bolaget. Sagax rapporterar årligen sina växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet.

EU-taxonomi 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-taxonomi är ett sätt för finansiella institutioner och banker för att identifiera hållbara investeringar. EU-taxonomi och hur den påverkar Sagax beskrivs närmare på sidan 139.

Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och pekas inom ramen för EU-taxonomi ut som en av de sektorer med störst miljöpåverkan. En byggnads klimatpåverkan över dess livscykel uppstår vid uppförande, rivning, förvaltning, hyresgästernas användning av byggnaden 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 2024 en fortsatt stark ekonomisk utveckling, vilket skapar förutsättningar för fortsatta investeringar i energi- och miljöåtgärder. Avkastning på eget kapital har i genomsnitt uppgått till 15 % under de senaste fem åren samtidigt som förvaltningsresultatet per A- och B-aktie har ökat med i genomsnitt 18 % per år under samma period. Sagax har under 2024 investerat 53 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 2024. Under året slutfördes 18 miljöcertifieringar och vid utgången av året pågick 19 miljöcertifieringar.

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 nyproduktions-takt och stabila uthyrningsgrader gör fastigheter för lager och lätt industri till intressanta investeringsobjekt. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker.

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

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att bygga långsiktiga kundrelationer. Sagax eftersträvar att ha välenommerade 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.

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 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 2024.

Sagax hållbarhetsarbete bygger på en tydlig intern kommunikation och ansvarsfördelning.



HÅLLBARHETSRAPPORT

INTRESSENTDIALOG

Utgångspunkten för redovisningen är intressentdialoger som regelbundet genomförs i bolagets normala verksamhet som ger information till väsentlighetsanalysen. 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. Intressenternas viktigaste frågor har bidragit som underlag till väsentlighetsanalysen som ligger till grund för hållbarhetsarbetet och föreliggande hållbarhetsrapport.

Utöver direkt dialog med Sagax intressenter har medarbetare deltagit i seminarier om hållbarhet i syfte att bredda sin kunskap. Under 2024 genomfördes likt tidigare år en medarbetarundersökning med fokus på arbetsmiljö och antidiskriminering.

Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i

Lagar	Externa ramverk och initiativ	Interna riktlinjer
Aktiebolagslagen	FN:s globala hållbarhetsmål	Hållbarhetspolicy
Miljöbalken	FN:s Global Compact	Arbetsmiljöpolicy
Årsredovisningslagen	Global Reporting Initiative (GRI)	Anti-korrupsionspolicy
Övriga tillämpliga lagar	Miljöcertifiering av fastigheter	Uppförandekod för leverantörer
	Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)	Övriga policyer

Intresseanalys

Intressentgrupp	Dialogform	Viktigaste frågor	
Aktieägare	Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning Bolagsstämma Finansiella rapporter	Finansiell utveckling Effektiviserad energiförbrukning Anti-korruption Myndighetskrav Kompetens hos medarbetarna Attraktiv arbetsgivare	
Medarbetare	Medarbetardialog Workshops Affärsplanering Årlig konferens för samtliga medarbetare Återkommande genomgångar med alla medarbetare avseende bolagets policyer	Finansiell utveckling Effektiviserad energiförbrukning Professionell utveckling Professionell arbetsmiljö	
Långivare	Enskilda möten med banker och representanter från kapitalmarknaden Dialog avseende finansiella rapporter	Finansiell stabilitet Effektiviserad energiförbrukning Anti-korruption	Klimatanpassning Mångfald och jämställdhet Miljöcertifiering av byggnader Myndighetskrav
Hyresgäster	Kundmöten Löpande dialog avseende förvaltning med respektive fastighetsskötarbolag Dialog mellan hyresgäster och en för varje fastighet utsedd förvaltare	Effektiviserad energiförbrukning Bra förutsättningar för återvinning/avfallshantering Bra förutsättningar för laddning av elfordon Miljöcertifiering av byggnader	
Leverantörer	Vid upphandling, uppföljning av ramavtal och beställningar Vid leverantörmöten	Anti-korruption Följa lagar och regler Miljöcertifiering av byggnader Bra förutsättningar för återvinning/avfallshantering	

DUBBEL 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.

Sagax har under 2024 genomfört en dubbel väsentlighetsanalys. Resultat av analysen godkändes av Sagax styrelse. Sagax har använt en extern revisionsbyrå som stöd för genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen.

Den dubbla väsentlighetsanalysen har genomförts genom en analys av värdekedja och intressenter, intressentdialog, identifiering av väsentliga hållbarhetsfrågor, bedömning av väsentlighet samt sammanställning av resultat. Sagax värdekedja utgörs i första hand uppströms av bolagets leverantörer såsom entreprenörer för fastighetsskötsel och renoveringar av fastigheterna samt nedströms av Sagax hyresgäster. Analysen syftade till att identifiera de hållbarhetsfrågor som har en väsentlig potentiell eller faktisk påverkan samt utifrån föreliggande risker och möjligheter.

Bedömningen av väsentlig påverkan beaktade skala, omfattning och återställbarhet, allvarlighetsgrad samt sannolikhet. Bedömningen av finansiell väsentlighet beaktade omfattning av finansiell effekt samt sannolikhet. Baserat på bedömningen av påverkan och finansiell väsentlighet har ett tröskelvärde identifierats för gränsdragning av vilka frågor och områden som kunde anses vara väsentliga på såväl kort, medel som lång sikt.

Samtliga hållbarhetsområden har bland annat beaktats med hänsyn till följande:

- Väsentlighet för Sagax övergripande strategi och finansiella stabilitet
- Sagax påverkan på ekonomi, miljö, sociala frågor och mänskliga rättigheter

Sagax är beroende av olika resurser för att kunna bedriva verksamheten och skapa värde för Sagax aktieägare och kunder. Avseende miljömässig hållbarhet är det bland annat energianvändning i fastigheterna. Social påverkan anses föreligga för egna medarbetare och för arbetskraft i värdekedjan avseende arbetsvillkor och lika möjligheter. Bolagets styrning genom bland annat policyer och leverantörskrav har en påverkan på företagskultur och affäretiskt agerande.

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen var att det ansågs föreligga väsentlig påverkan, risker och möjligheter relaterade till fyra hållbarhetsområden. Dessa utgörs av:

- Klimatförändringar
- Egna medarbetare
- Arbetskraft i värdekedjan
- Ansvarsfullt företagande

Sagax arbete avseende målsättningar, åtgärder och policyer som relaterar till identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor beskrivs närmare under respektive avsnitt och hållbarhetsområde.



Juurakotie 5 i Vanda utanför Helsingfors, Finland. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good och har energiklass (EPC) C.



Solceller på Chroomstraat 140, Zoetermeer, Benelux. Fastigheten certifierades enligt BREEAM In-Use Very Good under året och har energiklass (EPC) A.

HÅLLBARHETSRAPPORT

HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Utifrån väsentlighetsanalysen har väsentlig påverkan, risker och möjligheter identifierats för olika hållbarhetsområden. Dessa bedöms vara relevanta utifrån såväl intressenternas som Sagax perspektiv. Nedan tabell illustrerar översiktligt hur de relaterar till FN:s globala mål för hållbar utveckling.

	Miljömässig hållbarhet	Social hållbarhet	Ansvarsfullt företagande
Väsentlig påverkan, risker och möjligheter	■ Växthusgasutsläpp ■ Klimatanpassning ■ Effektiviserad energiförbrukning ■ Investera i förnybar energi ■ Miljöcertifiering av byggnader	■ Kompetenta medarbetare ■ Attraktiv arbetsgivare ■ Arbetsförhållanden	■ Anti-korruption ■ Styrning av leverantörer och efterlevnad av uppförandekod för leverantörer ■ Finansiell stabilitet och utveckling
De globala målen			
GRI områden	■ Miljö (300)	■ Social (400)	■ Ekonomi (200)
GRI standards	■ GRI 302-3 ■ GRI 305-1 ■ GRI 305-2 ■ CRE8	■ GRI 401-1 ■ GRI 404-3 ■ GRI 406-1	■ GRI 205-3

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. Nedan översikt illustrerar de av FN:s globala mål och delmål som är relevanta för Sagax och Sagax påverkan.

FN:s globala mål	Delmål	Sagax påverkan
	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.
	7.2 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 underhållsarbetet, genomför åtgärder såsom byte av styr- och reglerutrustning, installation av energieffektiva ventilations- eller värmesystem, driftoptimering av ventilation, optimering av värmeåtervinning samt byte av belysningsarmaturer och justering av belysningsstyrning.
	8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt. 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för likvärdigt arbete. 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö.	Att vara en bra arbetsgivare, en bra leverantör, en uppskattad kund och att bolaget uppträder på ett acceptabelt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan är alla grundläggande förutsättningar för att Sagax, över tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare. Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen. Sagax sätter värde på att erbjuda goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor för samtliga medarbetare. Därutöver har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram. Sagax gör regelbundna uppföljningar och vidtar aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och särbehandling samt verkar för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.
	11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering. 11.6 Minska stadens miljö-påverkan.	I planering, byggande och förvaltning av fastigheter samarbetar Sagax nära med hyresgäster, leverantörer och kommuner och bidrar därmed till ändamålsenliga och långsiktiga hållbara städer och samhällen.
	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser. 12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier. 12.5 Minska mängden avfall.	Genom att samarbeta med hyresgäster kring möjligheten till källsortering av avfall och återvinningslösningar samt genom att miljöcertifiera fastigheter bidrar Sagax till en mer hållbar konsumtion och produktion.
	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.
	16.5 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.



HÅLLBARHETSRAPPORT

HÅLLBARHETSMÅL

Nedan tabell visar Sagax hållbarhetsmål och utfall för 2024.

HÅLLBARHETSMÅL		Mål	Utfall
	Ekonomisk hållbarhet	Sagax avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år.	2024: 14 %. Femårigt genomsnitt: 15 %.
		Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år.	2024: 7 %. Femårigt genomsnitt: 18 %.
	Miljömässig hållbarhet	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 2024.
		Sagax ska minska direkta och indirekta växthusgasutsläpp (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 52 % i jämförelse med basåret. Under 2024 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. 253 nya gröna hyresavtal tecknades 2024. Vid årets utgång omfattades 17 % 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.	11 nya solcellsinstallationer färdigställdes under 2024. Totalt antal installerade solcellsanläggningar uppgick till 68 vid årets utgång. Årlig förväntad elproduktion från samtliga solcellsanläggningar uppgår till 13 994 MWh.
		Sagax ska öka andelen miljöcertifierade fastigheter i fastighetsbeståndet till 30 % av uthyrningsbar area till 2025. Nyproduktion och större ombyggnationer ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad, som lägst nivå silver, BREEAM Very Good, LEED gold eller motsvarande.	18 fastigheter miljöcertifierades under 2024 och 19 miljöcertifieringar var pågående vid årets utgång. Totalt antal miljöcertifierade fastigheter uppgick till 93 motsvarande 20 % av total uthyrningsbar area. De pågående miljöcertifieringarna motsvarade ytterligare 3 % av total uthyrningsbar area. Merparten av dessa bedöms slutföras under 2025.
	Social hållbarhet	Sagax ska ha noll incidenter av diskriminering.	Inga incidenter av diskriminering rapporterades under 2024.
		Sagax ska ha noll olycksfall avseende medarbetare och noll dödsfall avseende medarbetare samt leverantörer som arbetar vid Sagax fastigheter.	Inga olycksfallsincidenter eller dödsfall rapporterades under 2024.
	Ansvarsfullt företagande	Sagax ska ha noll incidenter av korruption.	Inga korruptionsincidenter rapporterades under 2024.
		Sagax huvudleverantörer ska implementera och efterleva Sagax uppförandekod för leverantörer.	Sagax har implementerat uppförandekoden för samtliga huvudleverantörer.

Miljömässig hållbarhet

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Sagax verksamhet har både en faktisk och potentiell påverkan på klimat och miljö. Påverkan förekommer såväl direkt i den egna verksamheten som indirekt genom värdekedjan via leverantörer och entreprenörer uppströms samt nedströms via hyresgäster i uthyrda lokaler.

Växthusgasutsläpp uppkommer främst till följd av fastigheternas energianvändning men även genom bland annat inköpta varor och tjänster samt nyproduktionsprojekt och renoveringar. Det finns även en potentiell positiv påverkan genom bland annat förbättringar av energiprestandan och investeringar i förnybar energi.

Strategi

Sagax arbetar kontinuerligt med att minska sin klimatpåverkan och sina utsläpp. Nyckelaktiviteter är bland annat energieffektivisering i befintligt fastighetsbestånd och investeringar i förnybar energi såsom solceller på fastigheternas tak. Därutöver genomför Sagax uppgraderingar och konverteringar från olja och gas som uppvärmningssätt till fjärrvärme och värmepumpar.

Sagax arbete med att hantera transitionsrisker, fysiska klimatrisker samt relaterade möjligheter beskrivs närmare i TCFD-rapporten på sidorna 137–138.

Styrdokument och policyer som främst stödjer dessa aktiviteter utgörs bland annat av Hållbarhetspolicy, Uppförandekod för leverantörer samt gröna hyresbilagor som Sagax tecknar med sina hyresgäster i syfte att främja samarbetet kring miljö- och hållbarhetsfrågor.

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 Resources 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.

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 de delar av det svenska beståndet där det är möjligt, 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, Benelux samt Frankrike. Målsättningen är att samtliga elavtal som Sagax tecknar ska vara gröna.

Under 2024 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 2024 omfattade 63 % av den uthyrningsbara arean.

Under 2024 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.

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.

Växthusgasutsläpp och klimatpåverkan

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 utgörs den av ursprungsmärkt grön el i Sverige, Finland, Benelux samt Frankrike. 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

Mål växthusgasutsläpp

	Utfall 2024	Utfall 2023
Minska direkta och indirekta växthusgasutsläpp (Scope 1 och 2) med 42 % till 2030 (basår 2022) och mäta och minska övriga indirekta växthusgasutsläpp	–52 %	–36 %



HÅLLBARHETSRAPPORT

Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2 och 3 och totala växthusgasutsläpp

Utsläpp av växthusgaser	Retrospektivt				Milstolpar och mål			Årligt mål % /Basår
	2022	2023	2024	Förändring 2024/2023, %	2025	2030	[2050]	
Scope 1 GHG utsläpp								
Brutto Scope 1 utsläpp (tCO ₂ eq)	11	6	5	-15	–	6	–	–
Andel av Scope 1 GHG utsläpp från reglerade utsläppshandelsystem (%)	0	0	0	–	–	–	–	–
Scope 2 GHG utsläpp								
Brutto platsbaserad Scope 2 utsläpp (tCO ₂ eq)	43	37	27	-27	–	25	–	–
Brutto marknadsbaserad Scope 2 utsläpp (tCO ₂ eq)	62	42	31	-27	–	36	–	–
Signifikanta scope 3 GHG utsläpp								
Totalt brutto indirekta (Scope 3) GHG utsläpp (tCO ₂ eq)	45 874	49 498	113 532	129	–	–	–	–
3.1 Inköpta varor och tjänster	–	–	1 368	–	–	–	–	–
3.2 Kapitalvaror	–	–	11 844	–	–	–	–	–
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (ej inkluderade i Scope 1 eller Scope 2)	14	9	8	-6	–	–	–	–
3.4 Uppströms transport och distribution	0	0	0	–	–	–	–	–
3.5 Avfallshantering i egen verksamhet	0	0	0	–	–	–	–	–
3.6 Tjänsteresor	79	97	125	30	–	–	–	–
3.13 Nedströms uthyrda tillgångar	45 780	49 390	97 195	97	–	–	–	–
3.15 Investeringar	–	–	2 990	–	–	–	–	–
Totalt GHG utsläpp								
Totalt GHG utsläpp (platsbaserad) (tCO ₂ eq)	45 948	49 542	113 565	129	–	–	–	–
Totalt GHG utsläpp (marknadsbaserad) (tCO ₂ eq)	45 953	49 584	245 390	395	–	–	–	–

Utsläpp av växthusgaser, ursprung

Scope	Aktivitet	Datakälla	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Köldmedia	Beräknat baserat på schablon	UK Department for Business, Energy and Industrial Strategy (BEIS) 2024
Scope 1	Mobil förbränning	Internt inhämtad information	BEIS 2024, Green Deal NL 2024, Naturvårdsverket 2024
Scope 2	Fjärrvärme och fjärrkyla	Data från leverantör samt schablon	BEIS 2023&2024, Euroheat&Power 2023, BEIS 2023, Naturvårdsverket 2023, IPCC 2014, EA heat generation 2024, Soumen Ympäristökeskus 2024, Open CO ₂ Net 2024, Energiföretagen 2024, Stockholm Exergi 2024
Scope 2	Elektricitet	Data från leverantör samt schablon	Green Deal NL 2024, IEA 2024, AIB 2024, Ecoinvent v3.11, EL.se 2024, Finnish Energy 2024, Tyska Umweltsbundesamt 2024
Scope 3	Tjänsteresor	Internt inhämtad information	BEIS 2024, Green Deal 2024, Trafikverket 2024, Cornell Hotel Sustainability Benchmarking 2024
Scope 3	Inköpta varor och tjänster	Data från leverantör och schablon	BEIS 2024, Carbon Label Project 2022, CEDA 2024, WorldSteel 2022, Rise 2024
Scope 3	Kapitalvaror	Baserat på schablon	Se källorna för inköpta varor och tjänster ovan
Scope 3	Uppströms transporter och distribution	Data från leverantör	Okänd (direktrapporterade utsläpp från leverantör)
Scope 3	Avfall	Data från leverantör och schablon	BEIS 2024, US EPA 2024
Scope 3	Uthyrda lokaler	Data från leverantör och schablon	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
Scope 3	Investeringar	Data från respektive bolag	Okänd (direktrapporterade utsläpp från respektive bolag)

Intensitet per kvadratmeter, kg CO₂eq/kvm¹⁾

	2024
Scope 1	0,001
Scope 2	0,01
Scope 3	23
Totalt Scope 1, 2 och 3	23

1) I beräkning av koldioxidutsläpp ingår alla konsoliderade bolag i koncernen. Uthyrda tillgångar redovisas med platsbaserade utsläpp.

Intensitet per omsättning, kg CO₂eq/SEK¹⁾

	2024
Totala växthusgasutsläpp per nettoomsättning (lokalbaserad metod)	0,02
Totala växthusgasutsläpp per nettoomsättning (marknadsbaserad metod)	0,05

1) Omsättning avser de intäkter bolaget haft under redovisningsåret och anges i svenska kronor.

i uthyrda lokaler i samtliga fastigheter där det finns tillgänglig data i Scope 3 och baseras på faktisk förbrukning. I Scope 3 rapporteras även utsläpp relaterade till frakt- och godstransporter och returpapper på huvudkontoret samt tjänsteresor. Utsläpp som redovisas för produktion av energibäare avser uppströms utsläpp från livscykeln av bränsle och el, inklusive förluster vid överföring i elnätet. Under 2024 har Sagax genomfört en uppdaterad analys avseende Scope 3 i syfte att rapporterade utsläpp ska inkludera alla signifikanta utsläpp. Analysen resulterade i att ytterligare kategorier lagts till i Scope 3 från 2024. Dessa inkluderar utsläpp relaterat till köpta varor och tjänster, renoveringar samt investeringar.

Utsläpp som relaterar till uthyrda tillgångar har från 2024 rapporterats för hela fastighetsbeståndet. Schabloner har använts för de fastigheter där direkt data inte varit tillgänglig. Ökningen av utsläpp i Scope 3 är hänförlig till att utsläpp rapporteras för hela fastighetsbeståndet samt för fler kategorier i Scope 3.

Sagax tillämpar inte upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter. Sagax tillämpar inte heller någon intern koldioxidprissättning.

Miljöcertifiering av byggnader

Sagax har för närvarande 93 (78) miljöcertifieringar omfattande 20 % (18 %) av total uthyrningsbar area. 19 % av total uthyrningsbar area är miljöcertifierad enligt åtminstone nivå BREEAM Very Good eller motsvarande. 5 fastigheter är miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver och 88 fastigheter enligt BREEAM In-Use. Sagax hade vid utgången av 2024 totalt 19 pågående miljöcertifieringar omfattande ytterligare 3 % 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 New Construction 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.

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.

I Sverige använder Sagax en digital loggbok, Byggvarubedömningen, för att genomföra en miljöbedömning av byggvaror och material i större ombyggnationer och nyproduktionsprojekt. Syftet är att främja miljö- mässigt bra materialval.

Mål miljöcertifiering

	Utfall 2024	Utfall 2023
Sagax ska öka andelen miljöcertifierade fastigheter i fastighetsbeståndet till 30 % av uthyrningsbar area till 2025	20 %	18 %

ENERGIANVÄNDNING

Energidata

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 2024 tecknades 253 gröna hyresavtal. Vid utgången av 2024 omfattades 17 % av total uthyrningsbar area av gröna hyresavtal.

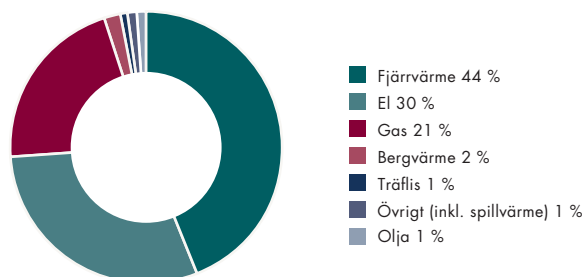
Sagax ambition är att samla in energidata för alla fastigheter oavsett om Sagax eller hyresgästen ansvarar för energiförsörjningen. Sagax har implementerat energiuppföljningssystem för automatiserad insamling av data i flera länder, och utreder möjligheterna i pilotprojekt för att samla in data via smarta mätare. För 2024 hade Sagax tillgängliga energidata för 63 % 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.

Uppvärmning av Sagax fastigheter

För omkring hälften av Sagax fastigheter sker uppvärmningen med fjärrvärme. Vid utgången av 2024 hade fjärrvärme som uppvärmningskälla minskat till 44 % (49 %) av bolagets uthyrningsbara area, samtidigt som eluppvärmning ökat till 30 % (24 %). Gas och bergvärmes andel av uppvärmning har minskat till 21 % (22 %) respektive 2 % (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 2024 genom utbyte av oljeuppvärmning till bergvärme. Andelen av den uthyrningsbara arean med oljeuppvärmning uppgick till 1 % (1 %).

Andelen förnybar energi för fastighetsportföljen uppskattas till 36 % för 2024. Estimat har använts för den del av fastighetsportföljen där förbrukningsdata inte har varit tillgänglig.

Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd





HÅLLBARHETSRAPPORT

Energianvändning och energimix

Sagax rapporterar energianvändning för de fastigheter där det finns tillgängliga 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 hela fastighetsbeståndet. Estimat har använts där direkt data ej varit tillgänglig. I jämförbart bestånd minskade energianvändningen 2024 med 1 %.

Energieffektivisering

Sagax genomför löpande åtgärder för att minska energianvändningen. Under 2024 har Sagax investerat 53 miljoner kronor i projekt som syftar till att minska klimatavtrycket såsom installation av solcells- och bergvärmeanläggningar, uppgradering av styrsystem för värme och ventilation, byte till LED-belysning samt tilläggsisolering. 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.

Mål energieffektivisering

	Utfall 2024	Utfall 2023
Minska energianvändningen med 2 % per år i jämförbart bestånd senaste två åren	-1 %	-1 %

Energianvändning och energimix¹⁾

	Utfall 2024	Utfall 2023
Total energianvändning		
Inköpt el, MWh	285 682	271 507
Inköpt värme, MWh	403 068	280 014
Inköpt energi totalt, MWh	688 750	551 520

1) Med inköpt el och värme avses energianvändning i Sagax fastighetsbestånd. Estimat har använts där direkt data ej varit tillgänglig. Ökningen i total energianvändning är hänförlig till tillväxt i fastighetsbeståndet och mer detaljerad data.

Energiintensitet¹⁾

	2024
Inköpt energi per kvadratmeter, kWh/kvm	142
Inköpt energi per omsättning, kWh/SEK	0,1

1) Antal kvadratmeter baseras på uthyrningsbar area. Omsättning utgörs av totala hyresintäkter.

Energiproduktion från solceller¹⁾

	2024	2023
Energiproduktion, MWh/år	13 994	10 002

1) Energiproduktion avser total installerad kapacitet (MWh).

Denna andel av fastighetsportföljen motsvarade 54 % av uthyrningsbar area. I jämförbart bestånd minskade energianvändningen från 167 kWh/kvm under 2024 till 165 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.

Investering i förnybar energi och laddstationer

Sagax fastigheter har betydande inslag av horisontella tak med areor som lämpar sig för solcellsanläggningar. Under 2024 har 11 solcellsanläggningar installerats och förstudier har påbörjats för ytterligare solcellsinvesteringar. Sammanlagt hade Sagax vid årets utgång 68 installerade solcellsanläggningar. Den årliga förväntade elproduktionen genererar 13 994 MWh. Detta motsvarar 3 kWh/kvm i förhållande till Sagax totala uthyrningsbara area.

Sagax har under året installerat laddstationer för elfordon åt hyresgäster i Sverige, Finland, Benelux, Frankrike och Spanien. Vid årets utgång hade laddstationer sammanlagt installerats på 345 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.

Enerгимix¹⁾

(MWh)	2024
Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	0
Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	2 083
Bränsleförbrukning från naturgas	75 992
Bränsleförbrukning från andra fossila källor	0
Förbrukning av inköpt eller förvärvat el, värme, ånga och kylning från fossila källor	232 037
Total användning av fossil energi (MWh)	310 111
Andel fossila källor i total energianvändning (%)	45
Användning från kärnenergikällor (MWh)	133 923
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning (%)	19
Bränsleförbrukning för förnybar energi inklusive biomassa	2 767
Förbrukning av inköpt eller förvärvat el, värme, ånga och kylning från förnybara källor	241 385
Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi	0
Total användning av förnybar energi (MWh)	244 153
Andel förnybar energi i total energianvändning (%)	36
Energianvändning utan klassificering (MWh)	563
Total energianvändning (MWh)	688 750

1) Enerгимix har baserats på platsbaserad data. Energianvändning utan klassificering avser spillvärme.

Energiklasser i fastighetsbeståndet

Fastigheternas energiklassning (EU-EPC) är 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 86 % av den uthyrningsbara arean en energiklassning. Andelen av fastighetsportföljen som vid årets utgång var energiklassad samt hade betyg EPC A eller B motsvarade 18 %. Andelen som var klassad med betyg F eller G motsvarade 10 %.

Vid sidan av arbetet med att öka andelen energiklassade fastigheter, arbetar Sagax kontinuerligt med att förbättra energiprestandan. Sagax har tagit fram en handlingsplan för att analysera och kartlägga energiklasserna i fastighetsbeståndet samt att genomföra åtgärder och förbättra fastigheternas energiklass där det anses praktiskt möjligt.

Ambitionen är att minska andelen med lågt betyg motsvarande E, F, G och samtidigt öka andelen som har högre betyg motsvarande A, B, C, D inom de kommande fem åren. Arbetet med att förbättra energiklassningarna sker delvis mot bakgrund av att säkerställa efterlevnad av implementeringen av EU:s energieffektiviseringsdirektiv (EPBD), där krav på energiprestanda och energiklass är en central del.

Energiklasser i fastighetsbeståndet¹⁾

Energiklass	2024
A	10 %
B	8 %
C	19 %
D	29 %
E	11 %
F	4 %
G	6 %
Ej tillämpligt	3 %
Energideklaration med betyg saknas	10 %
Totalt	100 %

1) Tabellen visar en översikt hur energiklasserna fördelades i fastighetsbeståndet vid årets utgång baserat på andel av uthyrningsbar area.

KLIMATRISKER (TCFD-RAPPORT)

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 hållbarhetspolicy. 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 Institute och Världsnaturfonden. Dess syfte är att säkerställa att målsättningar för minskat koldioxidutsläpp har vetenskaplig grund samt är i linje med målsättningar i Parisavtalet.

För närmare information om styrning och strategi respektive arbete med miljö- och resurseffektivitet hänvisas till sidorna 133–137. För information om Sagax hållbarhetsmål hänvisas till sidan 132 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 risker 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.

HÅLLBARHETSRAPPORT

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, översvänningsrisker 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. Analysen har upp-

daterats under 2023 och 2024. 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. Under 2024 har åtgärder implementerats på vissa fastigheter i fastighetsbeståndet för att kontrollera eller minska riskerna. Inga eller låg fysisk klimatrisk identifierades för 90% av fastighetsbeståndet. Vissa fysiska klimatrisker identifierades för 10 % av fastighetsbeståndet om inga åtgärder vidtas (8 % till risknivå medel och 2 % risknivå medel till hög). Av de 10 fastigheter med högst marknadsvärde bedömdes risknivån vara ingen eller låg för 9 fastigheter 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 tillräckligt dagvattenavrinning, skydd mot solinstrålning samt övervakning av marknivån. Inga fastigheter bedömdes riskera att bli obsoleta på grund av permanent översvänningsrisk. 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 132 (Hållbarhetsmål) samt sidorna 133–134 och 146–147 (Växthusgasutsläpp och klimatpåverkan respektive GRI-rapportering).

EU-TAXONOMIN

Analys och rapportering enligt EU-Taxonomi

Sagax analyserar löpande utvecklingen av EU-taxonomi och dess implikationer för bolaget. Enligt regelverket omfattas Sagax för närvarande inte av krav på att rapportera i enlighet med EU-taxonomi 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-taxonomi.

I tabellerna nedan redogörs för i vilken omfattning bolagets verksamheter 2024 omfattas av EU-taxonomi (eng. "Eligibility") fördelat på omsättning, kapitalutgifter samt driftutgifter för verksamhetsåret och i vilken omfattning dessa har bedömts vara förenliga med EU-taxonomi. Joint venture eller intresseföretag omfattas ej. Förenlighet utvärderas och rapporteras enbart för mål avseende: "Begränsningar av klimatförändringar" respektive "Anpassning till klimatförändringar". För 2024 omfattas även "Cirkulär ekonomi" avseende kapitalutgifter. Sagax verksamheter omfattar för närvarande ej övriga mål.

"Omsättning" utgörs av Sagax hyresintäkter. "Kapitalutgifter" består av Sagax bruttoinvesteringar, se not 13 i Årsredovisningen 2024. "Driftutgifter" utgörs av Sagax kostnader för underhåll av fastigheterna, se not 4 i Årsredovisningen 2024.

Sagax har analyserat i vilken omfattning bolagets så kallade verksamheter förhåller sig till EU-taxonomi (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-taxonomin delegerade akter avseende bygg- och fastighetsverksamhet.

Fastigheternas energiklass påverkar förenligheten med EU-taxonomi. 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-taxonomi även påverkas av om en klimatrisk- och sårbarhetsanalys genomförts.

Vissa verksamheter som omfattas av EU-taxonomi saknar ännu tydliga definitioner. Därutöver saknas tydliga gränsvärden för energiprestanda för flera länder där Sagax är verksam. Således kan Sagax inte bedöma vissa fastigheters förenlighet med EU-taxonomi enligt detta kriterium. Sagax har i sådana fall klassificerat fastigheterna som icke-förenliga med EU-taxonomi. Detta förhållande var aktuellt för Spanien, Frankrike och Tyskland, vilket för 2024 motsvarade cirka 30 % 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-taxonomi.

Förenlighet med EU-taxonomi har, för de verksamheter som berörs, bidragit till mål 1 i EU-taxonomi: Begränsningar av klimatförändringar (eng. "Mitigation"). Andelen av omsättning, kapitalutgifter samt driftutgifter som bedömts vara förenligt har minskat till 15 % (16 %), 6 % (14 %) respektive 14 % (17 %) i jämförelse med föregående år. Förändringen är delvis hänförlig till en högre andel fastigheter som inte kunnat utvärderas. Nyckeltal per verksamhet och verksamheternas förenlighet med EU-taxonomi redovisas på sidorna 139–142. Sagax har säkerställt att ingen verksamhet har bedömts mer än en gång.

De sociala minimiskyddsåtgärderna enligt EU-taxonomi omfattar mänskliga rättigheter, anti-korruption, konkurrens och skatt. Sagax styrande dokument och processer för upprätthållande av mänskliga rättigheter, skatt samt konkurrens uppfyller kriterierna för minimiskyddsåtgärder enligt EU-taxonomin definition. Inga rättsprocesser eller anmälningar mot Sagax relaterat till dessa områden har förekommit under 2024 eller dessförinnan. Information om bolagets policyer och processer återfinns på sidan 126.

Andel taxonomiförenligt och omfattning per mål 2024

Andel av omsättning / Total omsättning			Andel av kapitalutgifter / Totala kapitalutgifter			Andel av driftutgifter / Totala driftutgifter		
	Taxonomiförenligt per mål	Omfattning av Taxonomi per mål		Taxonomiförenligt per mål	Omfattning av Taxonomi per mål		Taxonomiförenligt per mål	Omfattning av Taxonomi per mål
CCM	15 %	100 %	CCM	6 %	100 %	CCM	14 %	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	15 %	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).



HÅLLBARHETSRAPPORT

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)										
	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 2023 (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	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av Taxonomin %																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Äga och förvalta fastigheter	CCM 7.7	732	15 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	16 %	–	–	–
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		732	15 %	15 %													16 %			
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	4 262	85 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								84 %			
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		4 262	85 %														84 %			
Totalt (A.1 + A.2)		4 994	100 %																	
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0 %																	
Totalt (A+B)		4 994	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 utgifter år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställnings-verksamhet (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	0	0 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	J	J	J	J	J	1 %	–	–
Laddstationer för elfordon	CCM 7.4	6	0 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	J	J	J	J	J	0 %	–	–
Tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	16	0 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	J	J	J	J	J	0 %	–	–
Äga och förvalta fastigheter	CCM 7.7	408	6 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	13 %	–	–
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas kapitalutgifter (A.1)		430	6 %	6 %													14 %		
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	0	0 %	EL	EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL								5 %		
Renovering av befintliga byggnader	CCM/CCA 7.2, CE 3.2	828	12 %	EL	EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL								7 %		
Energieffektiv utrustning	CCM/CCA 7.3	17	0 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0 %		
Äga och förvalta fastigheter	CCM/CCA 7.7	5 552	81 %	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)		6 397	94 %														86 %		
Totalt (A.1 + A.2)		6 827	100 %																
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0 %																
Totalt (A+B)		6 827	100 %																



HÅLLBARHETSRAPPORT

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)										
Ekonomiska aktiviteter (1)	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 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
		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	J/N	%	E	T
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Äga och förvalta fastigheter	CCM 7.7	17	14 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	17 %	–	–	
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas driftsutgifter (A.1)		17	14 %	14 %													17 %	–	–	
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	109	86 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									83 %		
Driftsutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		109	86 %															83 %		
Totalt (A.1 + A.2)		126	100 %																	
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0 %																	
Totalt (A+B)		126	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

Social hållbarhet

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen visade att Sagax väsentliga frågor inom social hållbarhet föreligger för likabehandling och lika möjligheter för alla samt arbetsvillkor avseende egna medarbetare respektive arbetskraft i värdekedjan.

EGNA MEDARBETARE

Sagax verksamhet är beroende av att kunna rekrytera och behålla kompetent personal. Risker relaterade till egna medarbetare avseende likabehandling och lika möjligheter eller arbetsvillkor inkluderar risk för potentiell negativ påverkan på den anställdes hälsa och säkerhet och lagöverträdelser. Förmåga till framtida rekrytering, bolagets anseende samt företagskulturen kan även potentiellt påverkas negativt.

Sagax kan omvänt ha en positiv påverkan genom att bland annat erbjuda attraktiva arbetsvillkor, en sund företagskultur, god arbetsmiljö, kompetensutveckling och lika möjligheter för egna medarbetare och vid nyrekryteringar.

Sagax styrande dokument och policyer som relaterar till egna medarbetare inkluderar bland annat hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, anti-diskrimineringspolicy och anti-korrupsionspolicy. För sammanställning över Sagax policyer se sidan 126.

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 2024. 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 2024 anställdes 10 (5) medarbetare och 8 (3) medarbetare lämnade sin anställning. Vid årets slut hade koncernen 98 (96) medarbetare.

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. Sagax strävar efter att erbjuda Sagax medarbetare en god arbetsmiljö och attraktiva arbetsvillkor. Ingen medarbetare omfattas av kollektivavtal.

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 15 års erfarenhet från relevanta arbetsuppgifter varav fem års erfarenhet från Sagax. Organisationens kompetens är avgörande för bolagets utveckling och kompetensutveckling är en aspekt som kan vara avgörande för om högpresterande medarbetare stannar kvar 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.

Medarbetarsamtal och företagskultur

Under 2024 har medarbetarsamtal genomförts med samtliga anställda. Under samtalen diskuteras bland annat medarbetarens utveckling under året och behov av fortsatt kompetensutveckling. Medarbetare som uttrycker önskan att genomföra kurser, eller på annat sätt utveckla sin kompetens, uppmuntras av bolaget.

Sagax genomför 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.

Medarbetarundersökning

Årligen genomförs 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-korrupsionspolicy 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 för 2024 resulterade i ett genomsnittligt betyg om 1,5 (1,7). Ingen av de tillfrågade har utsatts för diskriminering. 94 % (91 %) av alla tillfrågade vet hur de ska gå tillväga om de själva eller någon kollega blir diskriminerad. Undersökningen 2024 innehöll även ett mått för Employee Net Promoter Score (eNPS). Utfallet var +65. Skalan är från -100 till +100.

Anti-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

Medarbetarsamtal

	2024	2023	2022
Andel av personalen som genomfört medarbetarsamtal	100 %	100 %	100 %

Mål anti-diskriminering

	2024	2023
Inga incidenter av diskriminering	-	-



HÅLLBARHETSRAPPORT

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 2024 inkom inga anmälningar om diskriminering baserat på någon av diskrimineringsgrunderna.

ARBETSKRAFT I VÄRDEKEDJAN

Sagax verksamhet är beroende av arbetskraft i värdekedjan såsom exempelvis leverantörer för fastighetsskötsel och drift till Sagax fastigheter. Potentiell negativ påverkan i värdekedjan föreligger för arbetsvillkor och lika möjligheter. Det innefattar bland annat potentiella brister avseende arbetsmiljö, diskriminering och hälsa och säkerhet.

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 baserad på FN:s Global

Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

Uppförandekoden är sedan 2023 implementerad för huvudleverantörerna i samtliga verksamhetsländer. Under 2024 har Sagax implementerat uppförandekoden för fler leverantörer. Huvudleverantörerna har identifierats baserat på en riskbedömning utifrån storlek på inköp respektive verksamhet.

Sagax genomför regelbundet uppföljning av huvudleverantörernas efterlevnad av uppförandekoden. Under de senaste fyra åren har Sagax granskat huvudleverantörernas efterlevnad i samtliga länder.

Uppföljningen omfattar alla områden i uppförandekoden såsom affäretik, anti-korruption, anti-diskriminering, olycksfall och säkerhet, arbetsmiljö, miljö, lojalitet och service. Det har hittills visat att samtliga granskade leverantörer har rutiner och arbetssätt på plats för att säkerställa efterlevnaden av uppförandekoden.

Sociala minimiskyddsåtgärder

De sociala minimiskyddsåtgärderna enligt EU-taxonomin omfattar bland annat mänskliga rättigheter och anti-korruption. Sagax har styrande dokument och rutiner för att uppfylla dessa kriterier. För närmare information hänvisas till avsnittet om EU-taxonomin på sidan 139.

Visselblåsning värdekedjan

Sagax har en visselblåsarfunktion som nås via koncernens hemsida. Den finns tillgänglig för både Sagax medarbetare och externa parter inklusive arbetskraft i värdekedjan såsom leverantörer. Det möjliggör för dessa att rapportera om eventuella misstankar om avvikelser och missförhållanden anonymt. För närmare information om visselblåsning hänvisas till avsnittet om Ansvarsfullt företagande på sidan 145.

Hälsa och säkerhet	
Mått för arbetsmiljö	2024
Andel av egna medarbetare som täcks av hälsa och säkerhetsmanagementsystem baserat på legala krav och (eller) etablerade standarder eller riktlinjer	100%
Antal dödsfall som ett resultat av arbetsrelaterade skador eller arbetsrelaterad ohälsa	–
Antal dödsfall som ett resultat av arbetsrelaterade skador eller arbetsrelaterad ohälsa – avseende övriga arbetare som arbetar på företagets platser (i.e. fastigheter)	–
Antal registrerade arbetsrelaterade olyckor	–
Andel registrerade arbetsrelaterade olyckor	–
Antal fall av registreringsbara arbetsrelaterad ohälsa	–
Antal förlorade dagar på grund av arbetsrelaterade skador och dödsfall från arbetsrelaterade olyckor, arbetsrelaterad ohälsa och dödsfall från ohälsa	–

Anställda per kontraktstyp och kön						
	2024			2023		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Antal anställda	56	42	98	56	40	96
Antal tillsvidareanställda	56	42	98	56	40	96
Antal tillfälligt anställda/behovsanställda	–	–	–	–	–	–
Antal heltidsanställda	54	40	94	55	39	94
Antal deltidanställda	2	2	4	1	1	2

Personalomsättning		
	2024	2023
Totala antalet anställda som lämnade företaget under rapporteringsperioden	8	3
Personalomsättning, %	8	3

Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter	
	2024
Totalt antal incidenter av diskriminering	–
Antal klagomål registrerade via kanalen för klagomålsprocess för egna medarbetare	–
Totalt belopp böter och kompensation som resultat av incidenter och klagomål enligt ovan	–
Antal allvarliga incidenter relaterade till mänskliga rättigheter avseende bolagets medarbetare	–
Total belopp böter och kompensation som resultat av incidenter relaterade till mänskliga rättigheter enligt ovan	–

Ansvarsfullt företagande

AFFÄRSETIK OCH FÖRETAGSKULTUR

En sund affärskultur främjar ett ansvarsfullt beteende och affärsetiskt agerande. Omvänt finns risken att brister avseende företagskultur och affärsetik medför en negativ påverkan. Exempel på sådana potentiella brister är diskriminering, oegentligheter, missförhållanden och mutor. Dessa kan innebära en finansiell påverkan i form av böter, negativt påverkat anseende och förmåga till att genomföra affärer.

Strategi

Sagax strävar efter att ha en sund företagskultur som tar sin utgångspunkt i transparens, ansvarstagande och en hög affärsetik i bolaget och bland samtliga medarbetare.

För att bemöta risker och möjligheter relaterade till affärsetik och företagskultur arbetar Sagax kontinuerligt med utbildning i gällande policyer och att i verksamheten, i det dagliga arbetet, verka för att främja en sund företagskultur och hög affärsetik samt att införa rutiner och processer som stödjer arbetet med att förebygga, identifiera och hantera eventuella incidenter.

Sagax styrdokument och policyer som relaterar till styrning och ansvarsfullt företagande inkluderar bland annat Anti-korrupsionspolicy, Insiderpolicy, Riktlinjer för visseblåsarjämsnt och Uppförandekod för leverantörer. För närmare information om Sagax policyer hänvisas till sidan 126.

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-korrupsionspolicy är fastställd av Sagax styrelse och omfattar alla medarbetare. Bolaget ska aldrig medverka till eller till-

låta 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-korrupsionspolicy. Anti-korrupsionspolicyen kommuniceras till organisationen vid en årlig personalkonferens och hålls kontinuerligt tillgänglig för personalen. Korruption har historiskt inte varit ett problem i verksamheten och under 2024 kom inga korruptionsincidenter till bolagets kännedom. Därav följer att det inte förkommit några bekräftade fall av fällande domar samt inga bekräftade bötesbelopp för brott mot lagar avseende korruption och mutor.

Visseblåsarfunktion

Sagax har en anonym visseblåsarfunktion som nås via koncernens hemsida och som är administrerad av en extern part. Visseblåsarfunktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att kunna påtala eventuella missförhållanden. Alla visseblåsarärenden 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 anmälaren. Bolagets ambition är att den som anmäler ett visseblåsarärende får en skyndsam återkoppling. Alla ärenden hanteras konfidentiellt. Några visseblåsarärenden har inte förekommit under 2024 eller dessförinnan. Visseblåsarfunktionen är tillgänglig för både Sagax medarbetare och externa parter.

Uppförandekod och krav på leverantörer

Sagax har tagit fram en uppförandekod för leverantörer som stipulerar krav på Sagax leverantörer avseende bland annat arbetsmiljö och affärsetik. För närmare information om hur Sagax implementerat uppförandekoden och följer upp dess efterlevnad hänvisas till avsnittet om Arbetskraft i värdekedjan på sidan 144.

Antal rapporterade fall av diskriminering och vidtagna åtgärder

	2024	2023	2022
Antal anmälningar till visseblåsarjämsnten	–	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–	–
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	–	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–	–

Antal konfirmerade fall av korruption och vidtagna åtgärder

	2024	2023	2022
Antal anmälningar till visseblåsarjämsnten	–	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–	–
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	–	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–	–



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 KORSREFERENSLISTA

GRI Standardnummer	Läshänvisning	Kommentar/Avsteg
Tillämpad GRI 1: Foundation 2021		
Generella upplysningar		
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Organisationsdetaljer	Sidorna 58–59 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 125
	2-5 Externt bestyrkande	Sidan 148
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	Sidorna 3–35, 59 och 145 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 143
	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 126
	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 126 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 66–68
	2-25 Processer för att åtgärda negativ påverkan	Sidorna 145
	2-26 Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	Sidorna 68 och 126
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	Sidorna 52–53 och 126–127
	2-28 Medlemskap i organisationer	Sidan 146 Sagax är medlem i SNS.
	2-29 Metod för intressentdialog	Sidorna 128
	2-30 Kollektivavtal	Sidan 143 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 128–129
	3-2 Väsentliga frågor	Sidorna 129–130
Ekonomiskt		
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentlig fråga	Sidorna 126–127
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3 Konfirmerade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sidan 145
Miljö		
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentlig fråga	Sidorna 129–138
GRI 302: Energi 2016	302-3 Energiintensitet	Sidorna 135–136
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Sidorna 133–134
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	Sidorna 133–134
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Sidorna 133–134
Socialt		
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentlig fråga	Sidorna 126–132, 143–144
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	Sidorna 144–144
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	Sidorna 143–144
Produktansvar		
CRE8	CRE8 Hållbarhetscertifieringar för ny- om- och tillbyggnation	Sidan 135

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 124-147 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 14 april 2025

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Övrigt

Övrigt

Fastighetsförteckning	150
Definitioner	174
Alternativa nyckeltal	176
Kalendarium	178



Fastighetsförteckning

Under 2024 har 6 827 miljoner kronor investerats i fastigheter, varav 5 698 miljoner kronor avsåg förvärv och 1 129 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Fastigheter till ett redovisat värde om 144 miljoner kronor har avyttrats under samma period. Nettoinvesteringarna uppgick till 6 683 miljoner kronor.

VIKTIG INFORMATION

Sagax fastighetsförteckning har sammanställts och baserats på interna 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 betraktas som indikativ.

FASTIGHETSFÖRÄRV

Sagax har under 2024 förvärvat 85 (142) fastigheter för totalt 5 698 (5 088) miljoner kronor, se tabellen nedan. I Frankrike förvärvades fastigheter för totalt 3 725 miljoner kronor, motsvarande 65 % av koncernens fastighetsförvärv under året, varav 43 fastigheter omfattande 295 700 kvadratmeter uthyrningsbar area avsåg förvärv av French Wholesale Properties – FWP. 2 % av koncernens fastighetsförvärv under året avsåg Sverige.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2024 avyttrades 5 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 17 900 kvadratmeter. Det sammanlagda redovisade värdet uppgick till 144 miljoner kronor.

Fastighetsförvärv januari–december 2024

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Marknad	Uthyrningsbar area, kvm
Ruutanakorventie 4 (604-30-3008-16)	Birkala	Finland	Tammerfors	2 540
Kolmenkulmantie 8 (536-16-28-6)	Nokia	Finland	Tammerfors	1 350
Ruskontie 55 (837-075-6221-0013)	Tammerfors	Finland	Tammerfors	17 054
Ruskontie 55 (837-075-6221-0015)*	Tammerfors	Finland	Tammerfors	–
Ruskontie 55 (837-075-6221-0018)*	Tammerfors	Finland	Tammerfors	–
9 Rue Jules Mousseron	Lomme	Frankrike	Lille	2 170
227 Rue de Munich	Perpignan	Frankrike	Perpignan	611
12 Rue Boris Vian	Saint-Ouen-l'Aumone	Frankrike	Paris	2 272
Keurweg 2	Waalwijk	Benelux	Waalwijk	2 718
Calle Hormigueras 171	Madrid	Spanien	Madrid	21 164
Totalt kvartal 1				49 879
Tiilitie 7 (92-26-118-8)	Vanda	Finland	Helsingfors	1 147
66 Avenue du Château	Saint-Ouen-l'Aumone	Frankrike	Paris	4 551
Innovatieweg 2	Terneuzen	Benelux	Terneuzen	2 411
Ronda Santa María 200	Barbera	Spanien	Barcelona	10 608
Calle Senda Galiana 2	Coslada	Spanien	Madrid	12 855
Cormoranes, 6-8	Pinto	Spanien	Madrid	3 877
Angerstrasse 5	Leipzig	Tyskland	Leipzig	2 019
Totalt kvartal 2				37 468

*) Innehas med tomträtt



Fastighetsförvärv januari–december 2024

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Marknad	Uthyrningsbar area, kvm
Dikesrenen 8*	Stockholm	Sverige	Stockholm	1 333
Nyodlaren 2*	Stockholm	Sverige	Stockholm	2 210
Miklaholt 1*	Stockholm	Sverige	Stockholm	3 609
Pieni Teollisuuskatu 9 (49-81-12-1)	Esbo	Finland	Helsingfors	4 613
Allée des Riols - Lieu dit La Capelette	Agen	Frankrike	Agen	3 161
Rue du Moulin de Brindos	Anglet	Frankrike	Anglet	4 526
Rue des Marais de Grelet - La Combe à Rosier	Angoulême	Frankrike	Angoulême	3 685
Rue Alfred Kastler	Besancon	Frankrike	Besancon	3 720
Chemin de la Labarde	Bordeaux	Frankrike	Bordeaux	19 490
Route Charles Durand	Bourges	Frankrike	Bourges	3 522
Avenue Carnot	Charleville Mézières	Frankrike	Charleville Mézières	3 655
Rue Charles Coulobms	Chartres	Frankrike	Chartres	3 750
8 Rue Gay Lussac	Chennevieres	Frankrike	Paris	18 644
Zone Industrielle de la Combaude Sud, RD 772 A	Clermont-Ferrand	Frankrike	Clermont-Ferrand	5 347
Rue du Jourdil	Cran Gevrier	Frankrike	Annecy	4 491
ZAC des Roches	Epinal	Frankrike	Epinal	3 613
Route de Coray	Ergue Gaberic	Frankrike	Quimper	3 502
Zone Industrielle Le Royeux	Gauchy	Frankrike	Saint-Quentin	3 570
Route Loin-sur-mer	Herouville Saint Clair	Frankrike	Caen	7 546
Rue des Griottes	Kingersheim	Frankrike	Mulhouse	6 143
Les Rouges Terres	La Glacerie	Frankrike	Cherbourg	3 565
Route de Kerviec	Lanester	Frankrike	Lorient	3 569
Route de Martigues	Les Pennes Mirabeau	Frankrike	Marseille	17 367
Chemin de la Bruyère	Limonest	Frankrike	Lyon	10 225
La plaine aux Bergers - La pièce de la remise - RN 446	Lisses	Frankrike	Paris	8 431
37 Chemin de Saint-Henri	Marseille	Frankrike	Marseille	980
Rue du Vide Arpents	Meaux	Frankrike	Paris	3 691
Parc d'activités des Terres du Canada	Monetaeu	Frankrike	Auxerre	3 519
Avenue Etienne Mehul	Montpellier	Frankrike	Montpellier	13 438
Rue Marcel Brot	Nancy	Frankrike	Nancy	4 970
Rue des Grands Prés - Zone d'Activités du Petit Nanterre	Nanterre	Frankrike	Paris	35 698
Avenue de Croix Sud	Narbonne	Frankrike	Narbonne	3 532
Rue de L'Adret	Passy	Frankrike	Passy	3 532
Rue Ernest Renan	Reims	Frankrike	Reims	6 238
Rue Louis Kerautret Botmel	Rennes	Frankrike	Rennes	6 380
Rue Ampere	Saint Brieuc	Frankrike	Saint Brieuc	3 576
Rue Louis Alphonse Poitevin	Saint Marcel	Frankrike	Vernon	3 524
Impasse du Moulin l'Abbé	Saint Martin Boulogne	Frankrike	Boulogne-sur-Mer	3 774
La Romanerie Nord	Saint-Barthélémy d'Anjou	Frankrike	Angers	3 511
Rue des 3 Glorieuses	Saint-Etienne	Frankrike	Saint-Etienne	7 154
Rue Thomas Edison	Saint-Nazaire	Frankrike	Nantes	3 605
Rue Francois Blumet	Sassenage	Frankrike	Grenoble	10 232
Avenue de l'Europe	Six-Fours les Plages	Frankrike	Six-Fours les Plages	9 824
Chemin du Halage	Sotteville-les-Rouen	Frankrike	Rouen	13 428
Zone d'Activités de Bastillac Sud	Tarbes	Frankrike	Tarbes	3 518
Rue Ernest Macarez	Valenciennes	Frankrike	Lille	3 819
Parc d'activité La Landette	Venansault	Frankrike	La Roche-Sur-Yon	3 350
Rue des Lainiers	Wattrelos	Frankrike	Lille	3 911
Calle Sierra Elvira 5	Fuenlabrada	Spanien	Madrid	6 241
Lechfeldgraben 7	Königsbrunn	Tyskland	München	14 386
Buchholzer Strasse 44-45	Pankow	Tyskland	Berlin	3 590
Fritz-Zubeil-Strasse 36	Potsdam	Tyskland	Berlin	10 467
Totalt kvartal 3				343 175

*) Innehas med tomträtt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförvärv januari–december 2024

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Marknad	Uthyrningsbar area, kvm
Ivoorstraat 11	Alkmaar	Benelux	Amsterdam	3 651
Energiestraat 6-8	Deurne	Benelux	Eindhoven	3 642
Dijkgraaf 8	Duiven	Benelux	Arnhem	3 766
Cornelis Houtmanstraat 15	Emmen	Benelux	Emmen	4 674
Maxwellstraat 31	Emmen	Benelux	Emmen	4 225
Verrijn Stuartweg 30	Goes	Benelux	Goes	4 719
Aakstraat 3	Raalte	Benelux	Raalte	4 701
Latensteinse Rondweg 6	Tiel	Benelux	Tiel	9 986
Calle Costa Rica 1-7 A	Alcalá	Spanien	Madrid	2 430
Calle Costa Rica 1-7 B	Alcalá	Spanien	Madrid	4 170
Calle Costa Rica 1-7 C	Alcalá	Spanien	Madrid	4 170
Calle Costa Rica 1-7 D	Alcalá	Spanien	Madrid	3 060
Calle Costa Rica 1-7 E	Alcalá	Spanien	Madrid	4 320
Calle Costa Rica 1-7 F	Alcalá	Spanien	Madrid	5 490
Av Ferrocarril 1	Valdemoro	Spanien	Madrid	7 804
Bergener Ring 11-13	Bautzen	Tyskland	Dresden	7 647
Totalt kvartal 4				78 455

Totalt förvärvat uthyrningsbar area

508 977

Fastighetsförsäljningar januari–december 2024

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Marknad	Uthyrningsbar area, kvm
Ahjokatu 26 (179-15-8-12)	Jyväskylä	Finland	Jyväskylä	2 243
Yrittäjänkatu 10 (491-6-34-8)	S:t Michel	Finland	S:t Michel	474
Totalt kvartal 1				2 717
Totalt kvartal 2				–
Totalt kvartal 3				–
33 Route de Douai - 141 Rue Gustave Delouy	Lesquin	Frankrike	Lille	558
33-35 Route de Calais, RN1	Montmagny	Frankrike	Paris	609
Av Conde Romanones 7	Azuqueca	Spanien	Madrid	13 998
Totalt kvartal 4				15 165

Totalt avyttrad uthyrningsbar area

17 882



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 Äng 3	Tuna Gårdsväg 4	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	7 650	1 896	–	9 546	21 182
Jordbromalm 3:1	Dåntorpsvägen 4-30	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	92 198	2 359	–	94 557	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	Hantverkärvägen 31	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	8 077	800	–	8 877	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	Mälarvägen 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 47-49	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	5 975	1 275	–	7 250	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	2 390	550	50	2 990	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
Dikesrenen 8*	Vretensborgsvägen 3	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	932	401	–	1 333	2 209
Domnarvet 16*	Fagerstagatan 7	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 697	1 705	–	4 402	3 626
Domnarvet 17*	Fagerstagatan 5	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	6 031	655	–	6 686	5 537
Domnarvet 34*	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 460	560	–	2 020	5 609
Domnarvet 40*	Gunnabogatan 34	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 048	532	–	2 580	1 776
Elektra 11	Västberga Allé 38-40, 50	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	10 658	3 347	–	14 005	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	2 435	305	–	2 740	2 816
Finspång 6*	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	6 989	1 380	–	8 369	9 628
Flyghallen 1*	Flygfältsgatan 15	Stockholm	Stockholm	Kontor	741	2 320	–	3 061	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

*) Innehas med tomträtt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
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	8 220	2 718	–	10 938	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 1*	Haukadalsgatan 12	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 362	1 247	–	3 609	4 341
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	11 563	762	–	12 325	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
Nyodlaren 2*	Götlundagatan 34-36	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 038	1 172	–	2 210	2 803
Panncentralen 1*	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	10 711	2 314	–	13 025	12 251
Råfilmen 1*	Harpsundsvägen 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	9 568	3 309	–	12 877	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
Njursta 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	Sägvägen 26	Österåker	Stockholm	Handel	1 987	–	–	1 987	5 914
Totalt Stockholm					558 906	114 212	150	673 268	1 338 446

*) Innehas med tomträtt



Övriga Sverige

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Mörten 17	Bruksgratan 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	Staffanstorps	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
Bockaberg 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

788 254 140 625 6 146 935 025 2 034 020

*) Innehas med tomträtt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

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 A	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	4 055	1 208	–	5 263	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	1 659	267	6 840	8 766	18 466
Olarinluoma 8 (49-22-3-4)	Olarinluoma 8	Esbo	Helsingfors	Bilhandel	5 984	–	–	5 984	10 681
Pieni Teollisuuskatu 9 (49-81-12-1)	Pieni Teollisuuskatu 9	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	4 613	–	–	4 613	9 699
Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)	Tillinmäentie 1	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	9 325	3 325	–	12 650	21 103
Hernepellontie 11 (91-36-66-1-11)*	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 (91-47-262-5-11)*	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
Malminkaari 12 (91-38-94-29)	Malminkaari 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
Puusepänkatu 2 (91-43-59-5)*	Puusepänkatu 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	14 178	5 113	–	19 291	29 700
Ruosilantie 16 (91-32-42-19)	Ruosilantie 16	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	27 292	10 606	–	37 898	36 283
Ruosilantie 18 (91-32-42-18)	Ruosilantie 18	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	5 486	2 319	–	7 805	16 528
Teerikukonkuja 5 (91-38-93-19)*	Teerikukonkuja 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	9 438	1 776	–	11 214	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 4 A (858-411-1-172)	Pakkasraitti 4	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	1 286	–	–	1 286	9 025
Pakkasraitti 4 B (858-411-1-150)	Pakkasraitti 4	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	1 631	504	–	2 135	7 162
Pakkasraitti 14 (858-411-1-149)	Pakkasraitti 14	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	4 447	702	–	5 149	13 341
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	11 384	2 750	–	14 134	38 536
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
Hakkilankaari 4 (92-66-201-2)	Hakkilankaari 4	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 261	–	–	3 261	31 913
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	5 119	2 660	–	7 779	21 744
Kiitoradantie 14 (92-52-253-1)	Kiitoradantie 14	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 448	894	–	4 342	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
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	2 356	1 327	–	3 683	6 293
Niittyvillankuja 2 (92-68-10-23)	Niittyvillankuja 2	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	5 209	872	–	6 081	13 546

*) Innehas med tomtträtt



Helsingfors

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
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	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	16 234	1 871	–	18 105	37 554
Pavintie 7 (92-96-101-7)	Pavintie 7	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	5 540	–	–	5 540	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	6 251	730	–	6 981	13 439
Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	2 964	1 075	–	4 039	4 543
Tiilitie 7 (92-26-118-8)	Tiilitie 7	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	1 147	–	–	1 147	4 660
Tiilitie 9 (92-26-118-16)	Tiilitie 9	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	4 469	588	–	5 057	11 481
Tiilitie 11 (92-26-118-15)	Tiilitie 11	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	4 029	329	–	4 358	8 735
Tikkurilantie 5 (92-66-22-1)	Tikkurilantie 5	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	57 367	4 930	–	62 297	89 051
Tikkurilantie 146 (92-41-252-3)	Tikkurilantie 146	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	8 090	2 663	–	10 753	19 361
Trukkikuja 1 (92-75-200-3)	Trukkikuja 1	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 476	1 610	–	5 086	22 045
Tulkintie 29 (92-40-503-2)	Tulkintie 29	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	14 023	3 973	–	17 996	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	10 803	100	–	10 903	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	1 442	–	2 994	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					589 647	115 005	16 115	720 767	1 535 720

Övriga Finland

Universitetsstäder i Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Autokeskuksentie 12-20 (604-408-4-716)	Autokeskuksentie 12-20	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	19 746	1 657	–	21 403	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	3 311	981	–	4 292	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	–	2 201	9 691
Ruutanakorventie 4 (604-30-3008-16)	Ruutanakorventie 4	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	2 000	540	–	2 540	10 686
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
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
Kuormaajantie 26 (179-19-100-3)	Kuormaajantie 26	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	4 310	1 077	–	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	670	–	3 145	16 329
Onkapannu 4 B (179-6-112-51)	Onkapannu 4 B	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 601	548	–	2 149	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	995	–	–	995	7 069

*) Innehas med tomträtt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Övriga Finland

Universitetsstäder i Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Palokärjentie 7 (179-48-1-15)	Palokärjentie 7	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	902	19	–	921	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	4 559	–	13 637	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	5 136	–	18 264	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 5 (500-402-5-5)	Punasillantie 5	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	1 400	–	–	1 400	5 747
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	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
Kolmenkulmantie 8 (536-16-28-6)	Kolmenkulmantie 8	Nokia	Tammerfors	Lager/Industri	1 350	–	–	1 350	3 460
Kuninkaanväylä 35 A-D (680-5-553-1)	Kuninkaanväylä 35 A-D	Reso	Åbo	Lager/Industri	5 122	196	–	5 318	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	2 391	878	–	3 269	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	16 652	8 638	–	25 290	72 787
Peltolamminkatu 40 (837-323-5957-10)*	Peltolamminkatu 40	Tammerfors	Tammerfors	Övrigt	536	–	–	536	2 552
Ruskontie 55 (837-075-6221-0013)	Ruskontie 55	Tammerfors	Tammerfors	Kontor	6 126	10 928	–	17 054	52 675
Ruskontie 55 (837-075-6221-0015)*	Ruskontie 55	Tammerfors	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	51 664
Ruskontie 55 (837-075-6221-0018)*	Ruskontie 55	Tammerfors	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	6 261
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	9 695	1 206	–	10 901	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
Jäasalontie 17 (564-9-31-1)	Jäasalontie 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	2 989	–	–	2 989	11 023
Lumijoentie 2 (564-9-23-40)	Lumijoentie 2	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	3 389	–	–	3 389	9 756
Lumijoentie 2 (564-9-23-41)*	Lumijoentie 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	5 541	105	–	5 646	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
Metsälehmukseentie 6 (179-72-19-3)	Metsälehmukseentie 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 3 (980-428-17-40)	Vanha Vaasantie 3	Ylöjärvi	Tammerfors	Lager/Industri	4 633	672	–	5 305	22 000
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 (980-428-17-10)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	3 595
Vanha Vaasantie 13 (980-428-18-16)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Tammerfors	Lager/Industri	6 872	2 083	–	8 955	33 780
Kuormakatu 17 (853-480-2-7)*	Kuormakatu 17	Åbo	Åbo	Obebyggd tomt	–	–	–	–	17 819
Kuormakatu 17 (853-92-30-1-L1)*	Kuormakatu 17	Åbo	Åbo	Lager/Industri	3 981	2 765	–	6 746	30 100

*) Innehas med tomträtt



Övriga Finland

Universitetsstäder i Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
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
Vahdöntie 30 (853-085-0094-0001)	Vahdöntie 30	Åbo	Åbo	Bilhandel	7 098	–	–	7 098	14 541
Totalt universitetsstäder i Finland					392 902	104 180	–	497 082	2 052 619

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-L1)*	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	Lager/Industri	–	3 226	–	3 226	31 407
Rajakatu 22 (69-401-6-427)	Rajakatu 22	Haapajärvi	Haapajärvi	Lager/Industri	519	–	–	519	17 280
Tarmontie 2-4 (98-435-7-153)	Tarmontie 2-4	Hollola	Hollola	Lager/Industri	2 780	305	–	3 085	6 600
Tarmontie 2-4 (98-435-7-386)	Tarmontie 2-4	Hollola	Hollola	Lager/Industri	2 780	305	–	3 085	4 140
Tarmontie 2-4 (98-435-7-387)	Tarmontie 2-4	Hollola	Hollola	Obebyggd tomt	–	–	–	–	235
Tarmontie 2-4 (98-435-7-400)	Tarmontie 2-4	Hollola	Hollola	Lager/Industri	6 640	1 600	–	8 240	23 140
Hakakalliontie 7 (106-24-2307-2)	Hakakalliontie 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	Kontor	6 369	–	–	6 369	35 569
Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge	Hyvinge	Kontor	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	Kontor	29 068	–	–	29 068	52 825
Kolisevantie 21 (224-3-38-1)	Kolisevantie 21	Högfors	Högfors	Lager/Industri	240	–	–	240	8 618
Kaivontekijäncatu 4 (143-9-6-5)	Kaivontekijäncatu 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
Kettukalliontie 27 (205-5-164-9-L2)*	Kettukalliontie 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
Paloasementie 13 (273-401-11-103)	Paloasementie 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
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
Metsäkiiventie 4 (408-14-1413-6)	Metsäkiiventie 4	Lappo	Lappo	Lager/Industri	5 799	314	–	6 113	43 148
Kerantie 25 (422-9-124-1)	Kerantie 25	Lieksa	Lieksa	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

*) Innehas med tomträtt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Övriga Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
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
Välitie 7 (895-18-7-4-L1)*	Välitie 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
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	Seinäjäoki	Seinäjäoki	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
Autotehtaanatie 1 (109-40-103-10)	Autotehtaanatie 1	Tavastehus	Tavastehus	Obebyggd tomt	–	–	–	–	5 100
Autotehtaanatie 1 (109-40-103-15)	Autotehtaanatie 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	Lager/Industri	–	–	–	–	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					230 068	31 833	–	261 901	1 436 975

Totalt Finland	1 212 617	251 018	16 115	1 479 750	5 025 314
-----------------------	------------------	----------------	---------------	------------------	------------------

*) Innehas med tomträtt



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	2 710	–	–	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 Andreï Sakharov	Bondy	Paris	Lager/Industri	3 763	1 433	–	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	1 170	300	–	1 470	2 000
6 Rue de la Guyonnerie	Bures-sur-Yvette	Paris	Lager/Industri	169	668	–	837	8 865
13 Avenue Gutenberg	Bussy-Saint-Georges	Paris	Lager/Industri	7 739	3 153	–	10 892	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	1 524	65	–	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	1 443	420	–	1 863	6 590
8 Rue Gay Lussac	Chennevières	Paris	Lager/Industri	12 644	6 000	–	18 644	34 089
22 Rue Aman Jean	Chevry-Cossigny	Paris	Lager/Industri	2 000	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	4 384	1 214	–	5 598	11 884
Rue René Laennec	Coignières	Paris	Lager/Industri	814	114	–	928	6 296
2/3/5 Allée de la Butte du Moulin, ZA de la Porte de la Forêt	Collégien	Paris	Handel	4 861	139	–	5 000	10 698
51 Allée du Clos des Charmes	Collégien	Paris	Lager/Industri	2 659	535	–	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	7 030	–	–	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	14 546	4 814	–	19 360	55 042
3-5 Avenue du 8 mai 1945	Corbeil-Essonnes	Paris	Övrigt	–	–	538	538	3 182
14 Rue Georges Méliès	Corneilles-en-Parisis	Paris	Lager/Industri	2 594	826	–	3 420	7 082
2 Allées des Terres Rouges	Corneilles-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	1 630	177	–	1 807	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	3 386	1 284	–	4 670	9 199
35 Boulevard de Beaubourg	Émerainville	Paris	Lager/Industri	2 370	1 565	–	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	1 853	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	900	120	–	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	1 307	865	–	2 172	2 095
16-18 Boulevard Gallieni	Gennevilliers	Paris	Lager/Industri	6 902	1 037	–	7 939	12 109
84 Avenue Paul Vaillant Couturier, 8-20-26 Rue Traversière	Gennevilliers	Paris	Lager/Industri	2 820	2 100	–	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	6 626	774	–	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	2 122	180	–	2 302	3 570
135 Rue Freycinet	Lagny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	850	150	–	1 000	6 275
17 Rue Branly et 28 Rue Jacquard	Lagny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	2 730	393	–	3 123	7 552
11 Rue Freycinet	Lagny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	1 470	840	–	2 310	5 697
19 Avenue Albert Einstein	Le Blanc-Mesnil	Paris	Lager/Industri	10 931	2 635	–	13 566	26 233
17 Rue Levassor et Les Garennes	Les Mureaux	Paris	Obebyggd tomt	–	–	–	–	5 460
2 Rue Levassor	Les Mureaux	Paris	Lager/Industri	1 120	–	–	1 120	6 174

***) Innehas i ett delägarskap.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Paris

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
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	7 634	642	–	8 276	33 340
14-16 Rue des Cerisiers - ZA des Églantiers	Lisses	Paris	Lager/Industri	1 085	271	–	1 356	2 923
5-7-9 Rue des Cerisiers - ZA des Églantiers	Lisses	Paris	Lager/Industri	2 828	1 663	–	4 491	6 502
8 Rue Léonard de Vinci	Lisses	Paris	Lager/Industri	2 400	808	–	3 208	14 482
La plaine aux Bergers - La pièce de la remise - RN 446	Lisses	Paris	Lager/Industri	6 925	1 506	–	8 431	45 917
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	5 559	165	–	5 724	10 373
4 Rue Galvani	Massy	Paris	Övrigt	544	259	–	803	1 373
4 Rue Galvani	Massy	Paris	Lager/Industri	3 032	1 625	–	4 657	7 966
9 Rue du Buisson aux Fraises	Massy	Paris	Lager/Industri	4 257	4 224	–	8 481	32 858
Rue du Vide Arpents	Meaux	Paris	Lager/Industri	3 691	–	–	3 691	16 706
4 Rue Léon Foucault	Mitry-Mory	Paris	Lager/Industri	4 519	220	–	4 739	6 942
107 Rue Marcellin Berthelot	Moissy-Cramayel	Paris	Kontor	129	1 100	–	1 229	5 373
Chemin de Greve - Route de Sens - ZAC de la Sucrerie**	Montereau	Paris	Övrigt	–	–	441	441	743
51-53 Avenue de Sénart,	Montgeron	Paris	Lager/Industri	1 772	3 577	–	5 349	15 682
8-10 Allée du bois Renaud	Montgeron	Paris	Lager/Industri	137	–	–	137	1 498
97 Avenue Jean Jaurès	Montgeron	Paris	Lager/Industri	1 338	620	–	1 958	6 950
121 Rue Paul Fort	Monthéry	Paris	Lager/Industri	2 350	1 160	–	3 510	14 694
1 ter Rue du Marais**	Montreuil	Paris	Lager/Industri	840	200	–	1 040	2 402
3 Avenue Ferdinand de Lesseps	Morangis	Paris	Lager/Industri	3 939	590	–	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 Guillaeries	Nanterre	Paris	Lager/Industri	1 655	588	–	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
Rue des Grands Prés - Zone d'Activités du Petit Nanterre	Nanterre	Paris	Lager/Industri	29 672	6 026	–	35 698	43 123
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	1 934	488	–	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	1 193	259	–	1 452	5 848
85 et 87 Rue Cartier Bresson	Pantin	Paris	Lager/Industri	6 990	252	–	7 242	11 227
3 Rue Rouvet et 18 Rue Barba- nègre**	Paris	Paris	Kontor	203	270	–	473	150
ZA Porte Ouest, CD91	Pierrelaye	Paris	Övrigt	–	–	1 202	1 202	3 275
7 Avenue Ozanne	Porcheville	Paris	Lager/Industri	3 620	222	–	3 842	12 232
6 Rue Barthelemy Thimonnier	Rambouillet	Paris	Lager/Industri	129	133	–	262	2 513
1 Rue Denis Papin	Roissy-en-Brie	Paris	Lager/Industri	81	337	–	418	3 947
12 Chemin du Moulin Basset**	Saint-Denis	Paris	Kontor	4 428	8 693	–	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
12 Rue Boris Vian	Saint-Ouen-l'Aumone	Paris	Lager/Industri	1 857	415	–	2 272	5 590

**) Innehas i ett delägarskap.



Paris

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
2 Rue André Ampère**	Saint-Ouen-l'Aumône	Paris	Lager/Industri	2 200	330	–	2 530	3 990
66 Avenue du Château	Saint-Ouen-l'Aumône	Paris	Lager/Industri	4 551	–	–	4 551	13 860
1 Avenue de la Pépinière	Saint-Witz	Paris	Lager/Industri	3 107	275	–	3 382	9 432
2 à 4 Rue de la Sablière et Rue du Petit Fief	Sainte-Geneviève-des-Bois	Paris	Lager/Industri	118	519	–	637	3 315
9 Rue de l'Escouvrier	Sarcelles	Paris	Lager/Industri	4 244	1 952	–	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	2 674	382	–	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	3 908	1 302	–	5 210	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	Villemaison-sur-Orge	Paris	Lager/Industri	1 871	497	–	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	15 409	2 025	–	17 434	40 982
4 Route de Paray	Wissous	Paris	Lager/Industri	2 250	–	–	2 250	4 588
Totalt Paris				427 056	116 765	10 017	553 838	1 476 051

**) 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
Chemin de la Labarde	Bordeaux	Bordeaux	Lager/Industri	13 490	6 000	–	19 490	36 293
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	1 723	1 432	–	3 155	6 182
La Rougeraie	Domloup	Rennes	Lager/Industri	1 645	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
Route de Martigues	Les Pennes Mirabeau	Marseille	Lager/Industri	17 367	–	–	17 367	60 604
5737 Chemin des Tuileries	Limonest	Lyon	Övrigt	–	–	504	504	3 949
Chemin de la Bruyère	Limonest	Lyon	Lager/Industri	6 918	3 307	–	10 225	29 383
9 Rue Jules Mousseron	Lomme	Lille	Lager/Industri	1 525	645	–	2 170	5 606
59 à 63 Boulevard Barry	Marseille	Marseille	Lager/Industri	770	–	–	770	1 276
37 Chemin de Saint-Henri	Marseille	Marseille	Lager/Industri	720	260	–	980	4 458
34 Avenue de la Grange Noire	Mérignac	Bordeaux	Lager/Industri	700	–	–	700	11 000
42 Avenue de la Grange Noire	Mérignac	Bordeaux	Lager/Industri	1 142	–	–	1 142	9 129
200 Avenue Marcel Dassault	Mérignac	Bordeaux	Lager/Industri	2 576	1 312	–	3 888	44 247
5 Boulevard Monge	Meyzieu	Lyon	Lager/Industri	4 989	261	–	5 250	9 930



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Övriga Frankrike

Universitetsstäder i Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Lotissement Les Meurières, Route d'Heyrieux	Mions	Lyon	Övrigt	–	–	543	543	4 028
Avenue Etienne Mehul	Montpellier	Montpellier	Lager/Industri	10 890	2 548	–	13 438	37 580
18 ter, 98 et 100 Rue de Reckem, Rue de Vertuquet	Neuville-en-Ferrain	Lille	Lager/Industri	16 000	1 397	–	17 397	27 074
38 Avenue Gustave Eiffel	Pessac	Bordeaux	Lager/Industri	806	–	–	806	5 496
Rue Louis Keratret Botmel	Rennes	Rennes	Lager/Industri	4 758	1 622	–	6 380	23 708
Impasse Denis Papin	Rognac	Marseille	Lager/Industri	684	274	–	958	9 024
Rue de Tourcoing, Quai de Gand, Rue Turgot	Roubaix	Lille	Lager/Industri	3 129	277	–	3 406	4 995
202 Route de Paris	Saint-Denis-de-Pile	Bordeaux	Lager/Industri	620	270	–	890	9 471
25 Chemin de la Mouche	Saint-Genis-Laval	Lyon	Lager/Industri	775	–	–	775	3 166
300 Rue Théophraste Renaudot, ZAC de Grille	Saint-Jean-de-Vedas	Montpellier	Lager/Industri	1 495	–	–	1 495	8 971
3 Rue de la Boucle	Saint-Laurent-de-Mure	Lyon	Lager/Industri	2 420	630	–	3 050	6 014
9 Rue Alfred Kastler	Saint-Nazaire	Nantes	Lager/Industri	502	194	–	696	14 672
Rue Thomas Edison	Saint-Nazaire	Nantes	Lager/Industri	3 605	–	–	3 605	17 194
20 Rue Boudeville, Zone Industrielle Thibaud	Toulouse	Toulouse	Lager/Industri	1 103	–	–	1 103	8 744
101 Rue de Fenouillet	Toulouse	Toulouse	Lager/Industri	2 069	738	–	2 807	37 549
Rue Gay Lussac	Valenciennes	Lille	Övrigt	–	–	635	635	3 129
Rue Ernest Macarez	Valenciennes	Lille	Lager/Industri	3 819	–	–	3 819	13 167
114 Avenue Franklin Roosevelt	Vaulx-en-Velin	Lyon	Lager/Industri	2 000	–	–	2 000	3 588
4 Rue des Alpes	Vaulx-en-Velin	Lyon	Lager/Industri	2 658	91	–	2 749	4 479
5 Avenue Karl Marx	Vaulx-en-Velin	Lyon	Lager/Industri	1 740	400	–	2 140	3 473
6 Allée des Savoies	Venissieux	Lyon	Övrigt	–	–	712	712	4 316
619 Rue Delbecque	Verquigneul	Lille	Lager/Industri	1 050	–	–	1 050	8 733
Rue François Meunier Vial	Villefranche-sur-Saône	Lyon	Övrigt	–	–	635	635	4 494
Rue des Lainiers	Wattrelos	Lille	Lager/Industri	3 911	–	–	3 911	13 557
Totalt universitetsstäder i Frankrike				168 925	27 555	3 029	199 509	754 931

Övriga Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Allée des Riols - Lieu dit La Capelette	Agen	Agen	Lager/Industri	3 161	–	–	3 161	9 964
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 du Moulin de Brindos	Anglet	Anglet	Lager/Industri	4 526	–	–	4 526	15 293
Rue des Marais de Grelet - La Combe à Rosier	Angoulême	Angoulême	Lager/Industri	3 685	–	–	3 685	26 915
Rue des Alisiers	Argièsans	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
Rue Alfred Kastler	Besancon	Besancon	Lager/Industri	3 720	–	–	3 720	13 490
22 Avenue Marcel Dassault	Biard	Poitiers	Lager/Industri	905	269	–	1 174	10 770
Lieu-Dit Varennes	Bon-Encontre	Bon-Encontre	Lager/Industri	1 253	430	–	1 683	11 208
Route Charles Durand	Bourges	Bourges	Lager/Industri	3 522	–	–	3 522	13 830
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	1 195	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



Övriga Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
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
63 Route de Prix	Charleville-Mézières	Charleville Mézières	Lager/Industri	905	–	–	905	7 243
Avenue Carnot	Charleville Mézières	Charleville Mézières	Lager/Industri	3 655	–	–	3 655	8 885
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
Rue Charles Coulombs	Chartres	Chartres	Lager/Industri	3 750	–	–	3 750	14 071
Route de Nonnes	Châtellerault	Châtellerault	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
Zone Industrielle de la Combaude Sud, RD 772 A	Clermont-Ferrand	Clermont-Ferrand	Lager/Industri	5 347	–	–	5 347	17 611
8 Rue de l'Artisanat	Cognac	Cognac	Lager/Industri	103	57	–	160	5 000
Zone d'Activités Jean Monnet	Condat-sur-Vienne	Limoges	Lager/Industri	975	495	–	1 470	88 664
Rue du Jourdil	Cran Gevrier	Annecy	Lager/Industri	4 491	–	–	4 491	14 265
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
ZAC des Roches	Epinal	Epinal	Lager/Industri	3 613	–	–	3 613	14 095
Route de Coray	Ergue Gaberic	Quimper	Lager/Industri	3 502	–	–	3 502	13 049
1130 Avenue	Etupes	Etupes	Lager/Industri	2 635	439	–	3 074	21 486
Oehmichen-Technoland	Evreux	Evreux	Lager/Industri	1 040	–	–	1 040	8 595
71 Rue de Bruxelles	Fontenay-le-Comte	Fontenay-le-Comte	Lager/Industri	924	294	–	1 218	32 058
Zone Industrielle Le Royeux	Gauchy	Saint-Quentin	Lager/Industri	3 570	–	–	3 570	13 354
7 Rue Fernand Forest	Gouesnou	Brest	Lager/Industri	1 181	–	–	1 181	7 591
Rue des Frères Chappe	Grentheville	Caen	Lager/Industri	1 510	–	–	1 510	6 864
Zone Industrielle de la Garderie	Guidel	Guidel	Lager/Industri	368	167	–	535	31 672
Route Lion-sur-mer	Herouville Saint Clair	Caen	Lager/Industri	4 506	3 040	–	7 546	17 586
1 Rue Denis Papin	Joué-lès-Tours	Tours	Lager/Industri	1 990	–	–	1 990	9 760
3 Rue Denis Papin	Joué-lès-Tours	Tours	Kontor	–	2 240	–	2 240	4 469
Rue des Griottes	Kingersheim	Mulhouse	Lager/Industri	4 619	1 524	–	6 143	22 361
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	Saint-Victor	Lager/Industri	586	254	–	840	7 795
Les Rouges Terres	La Glacerie	Cherbourg	Lager/Industri	3 565	–	–	3 565	25 380
Parc d'Activité de Lahonce, Rue Errecart	Lahonce	Bayonne	Lager/Industri	1 057	393	–	1 450	14 000
Route de Kerviec	Lanester	Lorient	Lager/Industri	3 569	–	–	3 569	17 065
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	1 330	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	896	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	776	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
Parc d'Activités des Terres du Canada	Monetaeu	Auxerre	Lager/Industri	3 519	–	–	3 519	12 634
1005 Avenue de Cos	Montauban	Montauban	Lager/Industri	1 213	267	–	1 480	6 796



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Övriga Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Rue du Bois Clair	Montceau-les-Mines	Montceau-les-Mines	Lager/Industri	841	245	–	1 086	60 613
212 Rue Baron Buquet, Zone d'Activités Marcel Brot	Nancy	Nancy	Lager/Industri	1 108	–	–	1 108	8 000
Rue Marcel Brot	Nancy	Nancy	Lager/Industri	4 970	–	–	4 970	14 549
Avenue de Croix Sud	Narbonne	Narbonne	Lager/Industri	3 532	–	–	3 532	11 465
7 Rue de la Boette	Niort	Niort	Lager/Industri	1 081	–	–	1 081	8 557
Rue des Métiers	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 de L'Adret	Passy	Passy	Lager/Industri	3 532	–	–	3 532	13 258
Rue Tanguy Prigent	Pau	Pau	Lager/Industri	1 386	562	–	1 948	30 470
227 Rue de Munich	Perpignan	Perpignan	Lager/Industri	192	419	–	611	7 899
Rue de la Forêt, Zone d'Acitivités l'Orée du Bois	Pirey	Besancon	Lager/Industri	1 075	–	–	1 075	8 000
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	850	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
Rue Ernest Renan	Reims	Reims	Lager/Industri	4 713	1 525	–	6 238	13 470
7 Rue de la Poudrière	Richwiller	Mulhouse	Lager/Industri	935	–	–	935	6 283
Lieu-dit Le Four à Chaux	Roullet-Saint-Estèphe	Angoulême	Lager/Industri	1 310	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-Avoid	Saint-Avoid	Lager/Industri	586	689	–	1 275	3 315
8 Rue Maurice Geslin	Saint-Barthélémy d'Anjou	Angers	Lager/Industri	878	–	–	878	6 919
La Romanerie Nord	Saint-Barthélémy d'Anjou	Angers	Lager/Industri	3 511	–	–	3 511	13 000
Rue Ampere	Saint Brieuc	Saint Brieuc	Lager/Industri	3 576	–	–	3 576	12 472
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	1 682	401	–	2 083	36 644
7 Rue des Haveurs	Saint-Étienne	Saint-Étienne	Lager/Industri	1 015	–	–	1 015	7 356
Rue des 3 Glorieuses	Saint-Étienne	Saint-Étienne	Lager/Industri	5 624	1 530	–	7 154	23 246
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
Rue Louis Alphonse Poitevin	Saint Marcel	Vernon	Lager/Industri	3 524	–	–	3 524	12 002
Impasse du Moulin l'Abbé	Saint Martin Boulogne	Boulogne-sur-Mer	Lager/Industri	3 774	–	–	3 774	12 002
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
Rue Francois Blumet	Sassenage	Grenoble	Lager/Industri	7 720	2 512	–	10 232	31 642
Avenue de l'Europe	Six-Fours les Plages	Six-Fours les Plages	Lager/Industri	8 298	1 526	–	9 824	35 711
Chemin du Halage	Sotteville-les-Rouen	Rouen	Lager/Industri	13 428	–	–	13 428	39 480
108 Rue Kléber	Tarbes	Tarbes	Lager/Industri	839	293	–	1 132	23 588
Zone d'Activités de Bastillac Sud	Tarbes	Tarbes	Lager/Industri	3 518	–	–	3 518	11 500
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	1 379	523	–	1 902	18 316
Avenue de Foix	Varilhes	Varilhes	Lager/Industri	1 276	333	–	1 609	8 966
Parc d'Activité La Landette	Venansault	La Roche-Sur-Yon	Lager/Industri	3 350	–	–	3 350	13 498
Zone Industrielle De Fagia	Vic-Fezensac	Vic-Fezensac	Lager/Industri	1 503	185	–	1 688	60 068
Totalt övriga Frankrike				257 395	39 183	–	296 578	2 447 122

Totalt Frankrike

853 376 183 503 13 046 1 049 925 4 678 104



Benelux

Randstad & Eindhoven

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Ivoorstraat 11	Alkmaar	Amsterdam	Lager/Industri	3 333	318	–	3 651	5 970
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	3 337	2 164	296	5 797	8 214
Versterkerstraat 10	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	9 394	2 357	–	11 751	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	175	78	–	253	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	2 411	397	–	2 808	4 013
De Rijn 7a-7c, 9	Best	Eindhoven	Lager/Industri	2 192	844	–	3 036	4 880
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
Energiestraat 6-8	Deurne	Eindhoven	Lager/Industri	3 176	466	–	3 642	4 275
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	2 258	2 562	–	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	11 285	1 311	–	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
Buy's 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	5 921	1 533	–	7 454	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	2 688	709	–	3 397	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	1 354	566	–	1 920	3 510
Opaallaan 35	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	1 572	600	–	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	5 750
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
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

*) Innehas med tomträtt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Randstad & Eindhoven

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
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	–	–	5 981	5 981	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	976	130	–	1 106	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	2 777	706	–	3 483	5 460
Ekkersrijt 4311-4313	Son en Breugel	Eindhoven	Lager/Industri	1 676	453	–	2 129	3 508
Ekkersrijt 7501	Son en Breugel	Eindhoven	Lager/Industri	1 794	1 708	–	3 502	8 497
Damzigt 54-58	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	1 523	666	–	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	9 381	7 967	67	17 415	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	4 498	974	–	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	1 898	428	–	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	13 892	5 735	–	19 627	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				334 609	92 098	7 109	433 816	734 703

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	3 507	3 671	–	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	2 655	1 221	–	3 876	7 315
Trekpot 2a-2e	Breda	Breda	Lager/Industri	1 948	–	–	1 948	3 753
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
Dijkgraaf 8	Duiven	Arnhem	Lager/Industri	3 035	731	–	3 766	11 370
Roelofshoeveweg 19	Duiven	Arnhem	Lager/Industri	1 622	399	–	2 021	8 459
Cornelis Houtmanstraat 15	Emmen	Emmen	Lager/Industri	4 454	220	–	4 674	21 593
Maxwellstraat 31	Emmen	Emmen	Lager/Industri	3 584	641	–	4 225	11 240
Nijbracht 90	Emmen	Emmen	Bilhandel	1 976	–	–	1 976	8 399

*) Innehas med tomträtt



Övriga Nederländerna och Belgien

Övriga Nederländerna

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Kopersteden 1	Enschede	Enschede	Lager/Industri	18 227	2 379	–	20 606	28 503
Verrijn Stuartweg 30	Goes	Goes	Lager/Industri	4 399	320	–	4 719	16 420
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
Aakstraat 3	Raalte	Raalte	Lager/Industri	4 224	477	–	4 701	6 021
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 2	Terneuzen	Terneuzen	Lager/Industri	816	1 595	–	2 411	16 692
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	2 678	1 954	–	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
Latensteinse Rondweg 6	Tiel	Tiel	Lager/Industri	8 743	1 243	–	9 986	17 102
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
Keurweg 2	Waalwijk	Waalwijk	Lager/Industri	2 280	438	–	2 718	3 892
Bijsterhuizen 2511	Wijchen	Nijmegen	Lager/Industri	3 387	724	–	4 111	8 405
Trawlerweg 8-12	Zwolle	Zwolle	Lager/Industri	855	75	–	930	1 647
Totalt övriga Nederländerna				202 746	41 468	–	244 214	541 960

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

566 966 133 566 7 109 707 641 1 384 617



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Spanien

Madrid & Barcelona

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Calle Costa Rica 1-7 A	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	2 430	–	–	2 430	5 303
Calle Costa Rica 1-7 B	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	4 170	–	–	4 170	9 364
Calle Costa Rica 1-7 C	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	4 170	–	–	4 170	9 362
Calle Costa Rica 1-7 D	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	3 060	–	–	3 060	6 689
Calle Costa Rica 1-7 E	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	4 320	–	–	4 320	9 475
Calle Costa Rica 1-7 F	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	5 490	–	–	5 490	11 861
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
Ronda Santa María 200	Barbera	Barcelona	Lager/Industri	8 076	194	2 338	10 608	9 623
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
Calle Senda Galiana 2	Coslada	Madrid	Lager/Industri	12 855	–	–	12 855	20 305
Díaz del Castillo 3,5,7	Coslada	Madrid	Lager/Industri	2 348	–	–	2 348	4 123
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
Paseo Flores 7	Coslada	Madrid	Lager/Industri	9 343	2 199	–	11 542	12 180
Calle Sierra Elvira 5	Fuenlabrada	Madrid	Lager/Industri	6 241	–	–	6 241	7 171
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 Hormigueras 171	Madrid	Madrid	Lager/Industri	7 407	13 757	–	21 164	18 334
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



Madrid & Barcelona

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
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
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
Cormoranes, 6-8	Pinto	Madrid	Lager/Industri	3 877	–	–	3 877	5 164
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 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 Monte Naranco 9	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 700	–	–	2 700	2 700
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 Ferrocarril 1	Valdemoro	Madrid	Lager/Industri	7 097	707	–	7 804	13 004
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				340 944	48 087	3 068	392 099	580 965

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	Echénarri	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



FASTIGHETSFÖRTECKNING

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				444 706	64 186	14 618	523 510	818 084



Tyskland

Fastighetsförteckning – Tyskland

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Bergener Ring 11-13	Bautzen	Dresden	Lager/Industri	6 794	411	442	7 647	17 051
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
Van-Heukelum-Strasse 5	Bremerhaven	Bremerhaven	Lager/Industri	13 678	–	–	13 678	20 371
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
Lechfeldgraben 7	Königsbrunn	München	Lager/Industri	9 666	4 720	–	14 386	48 661
Angerstrasse 5	Leipzig	Leipzig	Lager/Industri	868	700	451	2 019	5 951
Buchholzer Strasse 44-45	Pankow	Berlin	Lager/Industri	3 340	250	–	3 590	9 086
Fritz-Zubeil-Strasse 36	Potsdam	Berlin	Lager/Industri	9 331	1 136	–	10 467	21 823
Totalt Tyskland				111 952	15 262	4 533	131 747	287 026

Övriga Europa

Fastighetsförteckning – Övriga Europa

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
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	788 254	140 625	6 146	935 025	2 034 020
Finland	1 212 617	251 018	16 115	1 479 750	5 025 314
Frankrike	853 376	183 503	13 046	1 049 925	4 678 104
Benelux	566 966	133 566	7 109	707 641	1 384 617
Spanien	444 706	64 186	14 618	523 510	818 084
Tyskland	111 952	15 262	4 533	131 747	287 026
Övriga Europa	5 058	1 401	–	6 459	31 997
Totalt Sagax	3 982 929	789 561	61 567	4 834 057	14 259 162



DEFINITIONER

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 redovisningsstandarder. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och 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 året.
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 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 med återläggning av tomträttsavgälder, justerat för fastigheternas innehavstid under året och omräknat till balansdagens valutakurser i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid årets 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare 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 D-aktier 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 enligt aktuell intjäningsförmåga med återläggning av tomträttsavgälder, 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 under året.	Sagax använder framåtriktad EBITDA för att med nyckeltalet framåtriktad Nettoskuld/EBITDA, åskådliggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat, inklusive resultat från joint venture och intresseföretag, exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare 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.
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder	Volymvägt genomsnitt av årlig ränta på nominellt belopp av obligationer, banklån och företagscertifikat per balansdagen, med beaktande av effekten från aktuella räntederivat.	Ett mått på verksamhetens kostnad för lånefinansiering.
Genomsnittlig ränta på räntederivat	Volymvägt genomsnitt av årlig fast ränta per balansdagen i förhållande till nominellt belopp.	Ett mått på verksamhetens räntesäkringsnivå.
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 intäktspotential.
Hyresintäkter i jämförbart bestånd	Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsåret samt under hela jämförelseåret. 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 efter utspädning	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet, minskat med betald skatt samt ökat med erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier för året.	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, börsnoterade instrument samt marknadsvärdet på aktier i noterade joint venture och intresseföretag.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.



Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Nettoskuld enligt EMTN-program	Finansiella förpliktelser minskade med likvida medel, börsnoterade aktier samt marknadsvärdet på aktier i noterade joint venture och intresseföretag.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	Finansiella förpliktelser minskade med likvida medel, börsnoterade aktier samt marknadsvärdet på aktier i noterade joint venture och intresseföretag i förhållande till totala tillgångar	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel, börsnoterade instrument samt marknadsvärdet på aktier i noterade joint venture och intresseföretag i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers del av resultatet för året.	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 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare 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 räntederivat. Återläggning av motsvarande poster avseende joint venture och intresseföretag görs på egen rad.	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 realiserad värdeförändring på fastigheter under året, i relation till fastighetsvärde vid årets utgång justerat för realiserade 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, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utpädnings	Utpädnings 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.



ALTERNATIVA NYCKELTAL

Alternativa nyckeltal

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller

Belopp i miljoner kronor	2024	2023
Avkastning på eget kapital		
Resultat efter skatt	5 274	-13
Genomsnittligt eget kapital	39 191	35 020
Avkastning på eget kapital	13,5 %	0,0 %

Avkastning på totalt kapital		
Förvaltningsresultat	4 326	3 881
Finansiella kostnader	947	765
Resultat före finansiella kostnader	5 274	4 646
Genomsnittliga totala tillgångar	78 727	72 751
Avkastning på totalt kapital	6,7 %	6,4 %

Areamässig uthyrningsgrad		
Kontrakterad area, tusental kvm	4 631	4 182
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	4 834	4 331
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	97 %

Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	35 134	30 343
Totala tillgångar	84 044	73 410
Belåningsgrad	42 %	41 %

Direktavkastning		
Driftnetto	4 191	3 551
Återläggning av tomträttsavgäld	-32	-27
Innehavjustering, förvärv/försäljningar/övrigt	184	232
Valutaomräkning till balansdagskurs	17	-100
Justerat driftnetto	4 360	3 656
Fastigheternas redovisade värde	65 874	57 061
Direktavkastning	6,6 %	6,4 %

EBITDA		
Driftnetto	4 191	3 551
Central administration	-187	-182
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	527	653
EBITDA	4 531	4 023

Eget kapital per A- och B-aktie		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	40 941	36 578
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	36 522	32 159
Antal aktier, 1 000 st	338 424	338 335
Antal aktier efter utspädning, 1 000 st	338 444	338 477
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	107,92	95,05
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	107,91	95,01

Belopp i miljoner kronor	2024	2023
Ekonomisk uthyrningsgrad		
Kontrakterad årshyra	5 323	4 557
Hyresvärde	5 553	4 738
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %

Framåtriktad direktavkastning		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 414	3 785
Återläggning av tomträttsavgäld	-32	-25
Justerat driftnetto	4 382	3 760
Fastigheternas redovisade värde	65 874	57 061
Framåtriktad direktavkastning	6,7 %	6,6 %

Framåtriktad EBITDA		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 414	3 785
Central administration	-187	-182
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	527	653
Framåtriktad EBITDA	4 754	4 256

Förvaltningsresultat		
Resultat efter skatt	5 274	-13
Skatt	714	158
Värdeförändringar	-1 661	3 737
Förvaltningsresultat	4 326	3 881
– varav hänförligt till moderbolagets ägare	4 296	3 881
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	30	–

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning		
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	4 296	3 881
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	4 044	3 628
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 465	325 123
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	11,95	11,16

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, årlig tillväxttakt		
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning föregående år, kr	11,16	9,70
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning nuvarande år, kr	11,95	11,16
Årlig tillväxttakt	7%	15%

Hyresduration		
Avtalade framtida hyresintäkter	25 859	21 285
Kontrakterad årshyra	5 323	4 557
Hyresduration, år	4,9	4,7



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

Belopp i miljoner kronor	2024	2023
Hyresintäkter i jämförbart bestånd		
Hyresintäkter	4 994	4 293
Förvärvade och sålda fastigheter	-716	-163
Valutajusterings ¹⁾	-	-12
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	4 278	4 118
Kassaflöde per A- och B-aktie		
Resultat före skatt	5 732	159
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	477	653
Ej kassaflödespåverkande poster	-2 460	2 803
Betald skatt	-162	-130
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Kassaflöde	3 334	3 232
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,85	9,94
Nettoskuld		
Räntebärande skulder	35 134	30 343
Räntebärande tillgångar	-359	-729
Börsnoterade instrument ²⁾	-10 121	-8 782
Likvida medel	-287	-28
Nettoskuld	24 367	20 804
Nettoskuld enligt EMTN-program		
Räntebärande skulder	35 134	30 343
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ³⁾	-9 496	-8 030
Likvida medel	-287	-28
Nettoskuld enligt EMTN-program	25 352	22 285
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar		
Nettoskuld enligt EMTN-program	25 352	22 285
Totala tillgångar	84 044	73 410
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	30 %	30 %
Nettoskuld/EBITDA		
Nettoskuld	24 367	20 804
EBITDA	4 531	4 023
Nettoskuld/EBITDA	5,4 x	5,2 x
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA		
Nettoskuld	24 367	20 804
EBITDA, framåtriktad	4 754	4 256
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	5,1 x	4,9 x
Nettoskuld/totala tillgångar		
Nettoskuld	24 367	20 804
Totala tillgångar	84 044	73 410
Nettoskuld/totala tillgångar	29 %	28 %
Resultat per A- och B-aktie⁴⁾		
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	5 255	-13
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Justerat resultat efter skatt	5 002	-266
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	14,78	-0,82

Belopp i miljoner kronor	2024	2023
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	4 326	3 881
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-1 108	-937
Utdelning från joint venture och intresseföretag	527	653
Finansiella kostnader inkl leasing	947	765
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	4 693	4 362
Räntetäckningsgrad	5,0 x	5,7 x
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program		
Förvaltningsresultat	4 326	3 881
Finansnetto	786	550
Förvaltningsresultat före finansnetto	5 112	4 431
Räntetäckningsgrad	6,5 x	8,1 x
Soliditet		
Eget kapital	41 803	36 578
Totala tillgångar	84 044	73 410
Soliditet	50 %	50 %
Substansvärde (NAV)		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	40 941	36 578
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	71	21
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 185	3 882
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 605	1 474
Substansvärde (NAV)	42 382	37 537
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	125,23	110,90
Säkerställda skulder/Totala tillgångar		
Säkerställda skulder	4 937	2 309
Totala tillgångar	84 044	73 410
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	6 %	3 %
Totalavkastning på fastigheter		
Justerat driftnetto	4 360	3 656
Orealiserad värdeförändring	563	-1 306
Summa	4 923	2 351
Fastigheternas redovisade värde	65 874	57 061
Orealiserad värdeförändring	-563	1 306
Summa	65 311	58 367
Totalavkastning på fastigheter	7,5%	4,0%
Överskottsgrad		
Driftnetto	4 191	3 551
Hyresintäkter	4 994	4 293

1) Föregående period justeras så att valutakurs är densamma som innevarande period.

2) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

3) Avser börsnoterade aktier i bolag som redovisas som intresseföretag. Intresseföretag redovisas i balansräkningen enligt kapitalandelsmetoden.

4) IFRS-nyckeltal.



Kalendarium

Delårsrapport januari–mars 2025	8 maj 2025
Årsstämma 2025	8 maj 2025
Delårsrapport januari–juni 2025	14 juli 2025
Delårsrapport januari–september 2025	24 oktober 2025

Utbetalningar av utdelning till ägare av D-aktier

Juni 2025¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 juni 2025
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 juni 2025
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2025

September 2025¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 september 2025
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 september 2025
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2025

December 2025¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	23 december 2025
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2025
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2025

Mars 2026¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 mars 2026
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2026
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2026

1) Av styrelsen föreslagna.



AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se