AB | SAGAX

Inbjudan till teckning samt upptagande till handel av stamaktier av serie D i AB Sagax (publ) – oktober 2016

NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE

För att inte värdet av Teckningsrätterna skall gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja Teckningsrätterna för teckning av stamaktier av serie D senast den 28 oktober 2016; eller
- sälja Teckningsrätterna senast den 26 oktober 2016.

Notera att det även är möjligt att anmäla sig för teckning av stamaktier av serie D utan stöd av Teckningsrätter. Notera vidare att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya stamaktier av serie D genom respektive förvaltare.

Carnegie

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt (”Prospektet”) har upprättats med anledning av inbjudan till teckning av stamaktier av serie D i Sagax, med eller utan stöd av Teckningsrätter i enlighet med villkoren i Prospektet (”Erbjudandet”), samt upptagande till handel av stamaktier av serie D på Nasdaq Stockholm. Prospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument som implementerar Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Erbjudandet och Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist med anledning av Erbjudandet eller Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt skall utgöra första instans.

Prospektet utgör varken ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan att förvärva andra aktier än stamaktier av serie D. Erbjudandet om att teckna stamaktier av serie D riktar sig inte till personer bosatta i USA (med USA avses: Förenta Staterna, dess territorier, varje stat i Förenta Staterna samt District of Columbia), Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller annat land där sådan åtgärd kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller annat land där sådan åtgärd helt eller delvis är föremål för legala restriktioner eller där sådan åtgärd skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder utöver vad som följer enligt svensk lag. Informationen i Prospektet får inte heller vidarebefordras, reproduceras eller uppvisas på sätt som står i strid med sådana restriktioner eller som skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder. Underlåtenhet att efterkomma denna anvisning kan innebära brott mot United States Securities Act från 1933, med tillägg, (”Securities Act”) eller tillämpliga lagar i andra jurisdiktioner.

Inga Teckningsrätter, BTA eller nya stamaktier av serie D har registrerats eller kommer att registreras enligt Securities Act, eller hos någon annan värdepappersregulatorisk myndighet i någon stat eller jurisdiktion i USA och inga Teckningsrätter, BTA eller nya stamaktier av serie D får erbjudas, säljas, återförsäljas, överlåtas, levereras eller distribueras, direkt eller indirekt, till eller inom USA eller för sådan persons räkning annat än i enlighet med undantag från, eller i en transaktion som inte är föremål för registreringsskyldighet enligt Securities Act samt är i enlighet med tillämpliga värdepappersregleringar i relevant stat eller jurisdiktion i USA. Inga erbjudanden till allmänheten avseende Teckningsrätter, BTA eller nya stamaktier av serie D genomförs i USA. Det finns inga planer på att registrera några värdepapper som nämns i Prospektet i USA eller rikta ett erbjudande till allmänheten i USA.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker, se avsnittet ”Riskfaktorer”. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Sagax och Erbjudandet enligt Prospektet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Investerare får inte förlita sig på annan information än den som intagits i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information avseende Erbjudandet eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet, och om så ändå sker, skall sådan information eller sådana utlåtanden inte anses ha godkänts av Sagax. Distributionen av Prospektet innebär inte att uppgifterna häri är aktuella vid någon annan tidpunkt än per datumet för Prospektet, eller att Sagax verksamhet, resultat eller finansiella ställning har varit oförändrat sedan detta datum.

Carnegie är Sagax finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen garanti, vare sig uttrycklig eller underförstådd, lämnas av Carnegie avseende riktigheten eller fullständigheten av den information som lämnas i Prospektet och ingenting i Prospektet skall ses som en utfästelse eller garanti från Carnegie, oavsett om det avser förfluten tid eller framtiden.

FRAMÅTRIKTAD INFORMATION

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Sagax aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som ”avses”, ”kommer”, ”bedöms”, ”förväntas”, ”kan”, ”planerar”, ”uppskattar” och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender än historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Andra faktorer som kan medföra att Sagax faktiska verksamhetsresultat eller prestationer avviker från innehållet i framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet ”Riskfaktorer”. Framåtriktade uttalanden i Prospektet gäller endast vid tidpunkten för Prospektet. Sagax gör inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt utöver vad som krävs enligt tillämpliga lagar.

MARKNADSINFORMATION

Prospektet innehåller marknadsinformation och branschprognoser, däribland information avseende storleken på marknader där Koncernen är verksam. Även om Sagax anser att dessa källor är tillförlitliga, har Sagax inte verifierat informationen. Viss information bygger också på uppskattningar av Sagax. Förutom vad som anges i de genom hänvisning införlivade revisionsberättelserna för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013, har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer förutom vad som uttryckligen anges. De siffror som redovisas i Prospektet har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer inte alltid summerar korrekt. Såvitt Sagax känner till har inga uppgifter utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	11
Inbjudan till teckning av stamaktier av serie D i Sagax	14
Bakgrund och motiv	15
Sagax stamaktier av serie D i korthet	16
Villkor och anvisningar	17
Verksamhet	20
Marknadsöversikt	23
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	27
Marknadsområde Stockholm	30
Marknadsområde Helsingfors	31
Marknadsområde Övriga Sverige	32
Marknadsområde Övriga Finland	33
Marknadsområde Övrigt	34
Joint Ventures	35
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	36
Värderingsintyg	37
Utvald finansiell information	46
Kommentar till utvald finansiell information	50
Prognos för 2016	56
Kapitalstruktur och annan finansiell information	58
Organisation och medarbetare	62
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	65
Styrelse, företagsledning och revisorer	71
Bolagsstyrning	74
Bolagsordning	80
Legala frågor och kompletterande information	83
Vissa skattefrågor i Sverige	86
Fastighetsförteckning	88
Definitioner	96
Adresser	97

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Företrädesrätt

Den som på avstämningsdagen den 12 oktober 2016 är registrerad som aktieägare i Sagax äger företrädesrätt att teckna nya stamaktier av serie D i Företrädesemissionen i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger, oavsett aktieslag. Varje befintlig aktie (oavsett om det är stamaktie av serie A, stamaktie av serie B eller preferensaktie) berättigar till en (1) Teckningsrätt. Femton (15) Teckningsrätter berättigar till teckning av en ny stamaktie av serie D. Härutöver erbjuds investerare möjlighet att teckna nya stamaktier av serie D utan stöd av Teckningsrätter.

Teckningskurs

26,50 kronor per stamaktie av serie D.

Viktiga datum

Avstämningsdag för rätt till deltagande i Företrädesemissionen	12 oktober 2016
Teckningsperiod	14–28 oktober 2016
Handel med Teckningsrätter	17–26 oktober 2016
Handel med BTA	17 oktober–1 november 2016

Teckning och betalning

Teckning med stöd av Teckningsrätter sker under teckningsperioden genom kontant betalning. Observera att Teckningsrätter som inte avses utnyttjas måste säljas senast den 26 oktober 2016 för att inte bli värdelösa.

Övrig information

Kortnamn på Nasdaq Stockholm	
Stamaktier av serie D	SAGA – D
Teckningsrätter	SAGA – TR
BTA	SAGA – BTA
ISIN-kod	
Stamaktier av serie D	SE0009161052
Teckningsrätter	SE0009161060
BTA	SE0009161078

Finansiell kalender

Delårsrapport för januari–september 2016:	26 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016:	9 februari 2017

DEFINITIONER

BTA: Betald tecknad stamaktie av serie D i Sagax.
Carnegie: Carnegie Investment Bank AB, organisationsnummer 516406-0138.
Erbjudandet eller Företrädesemissionen: Den inbjudan till teckning av stamaktier av serie D i Sagax, med eller utan stöd av Teckningsrätter, i enlighet med villkoren i Prospektet.
Euroclear: Euroclear Sweden AB, organisationsnummer 556112-8074.
Nasdaq Stockholm: Den börs som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
Prospektet: Föreliggande prospekt.
Sagax, Koncernen eller Bolaget:AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, eller beroende på sammanhang den koncern i vilken AB Sagax (publ) är moderbolag.
Teckningsrätt: Teckningsrätt för nyemitterad stamaktie av serie D i Sagax.

Sammanfattning

Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A - E (A.1 - E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar		
A.1	Introduktion och varningar	Denna sammanfattning är endast ämnad att utgöra en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i Sagax skall baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet, eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	Tredje mans användning av Prospektet	Ej tillämplig; Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.
Avsnitt B – Emittent		
B.1	Firma och handelsbeteckning	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är AB Sagax (publ). Bolagets organisationsnummer är 556520-0028.
B.2	Säte och bolagsform	Sagax är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige enligt svensk rätt och dess associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	Funktion och huvudsaklig verksamhet	Sagax är ett fastighetsbolag som investerar i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav uppgår till 2 048 000 kvadratmeter fördelat på 414 fastigheter per 30 juni 2016. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 40 procent av marknadsvärdet och 36 procent av hyresvärdet var koncentrerat per 30 juni 2016. Det sammanlagda marknadsvärdet för samtliga Sagax fastigheter var 18 222 miljoner kronor per 30 juni 2016 och 19 340 miljoner kronor per 30 september 2016.
B.4a	Trender	Intresset för fastighetsinvesteringar är god vilket illustreras av en fortsatt hög transaktionsvolym under det första halvåret 2016. Låga räntor och god kapitaltillgång innebär en hög efterfrågan från investerare vilket avspeglas i lägre direktavkastningskrav med historiskt höga priser som följd. Denna trend har framförallt varit tydlig i Stockholmsmarknaden vilket inneburit svårigheter att hitta attraktiva investeringar. Bolagets syn på prissättningen i Stockholm återspeglas i strukturen på genomförda investeringar under första halvåret 2016. Av de 1,4 miljarder kronor som investerats har endast cirka 200 miljoner kronor avsett Stockholm trots att detta är Sagax största marknadssegment. 1,2 miljarder kronor har investerats i Bolagets utländska marknadssegment där den riskjusterade avkastningen bedöms vara mer attraktiv. Sagax verksamhet i Finland har bidragit med huvuddelen av investeringsmöjligheterna och Bolagets förväntningar är att bidraget från Frankrike och Nederländerna kommer att öka successivt i takt med att Bolaget bygger upp en lokal organisation och marknadsposition. På hyresmarknaden är efterfrågan på lokaler fortsatt god vilket i kombination med ett lågt utbud innebär stabila vakansgrader på låga nivåer. Sagax ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 95 procent per 30 juni 2016 och givet efterfrågan och en genomsnittlig hyresduration om 7,4 år per 30 juni 2016 räknar Bolaget med en fortsatt hög uthyrningsgrad framöver.

B.5	Koncern	Sagax är moderbolag i Koncernen som per 30 juni 2016 består av 218 koncernföretag varav 126 med säte i Finland, 2 med säte i Danmark, 2 med säte i Frankrike och resterande med säte i Sverige. Förutom aktierna i Sagax Finland Oy, ägs samtliga aktier i de 216 dotterföretagen till 100 procent, direkt eller indirekt, av Bolaget. Därutöver äger Bolaget 50 procent av intresseföretagen Söderport Holding AB, Hemsö Intressenter AB och Fastighetsbolaget Apicius. Hemsö Intressenter AB äger i sin tur 30 procent av Hemsö Fastighets AB. Sagax äger inga fastigheter direkt.
B.6	Större aktieägare m.m.	Per 30 september 2016 ägde David Mindus via bolag aktier i Sagax motsvarande cirka 19,6 procent av kapitalet och 26 ,0 procent av rösterna, familjen Salén via bolag ägde cirka 9,0 procent av kapitalet och 11,1 procent av rösterna, Rutger Arnhult via bolag ägde cirka 8,9 procent av kapitalet och 13,0 procent av rösterna, Tredje AP-fonden ägde cirka 5,6 procent av kapitalet och 3,6 procent av rösterna och Länsförsäkringar Fastighetsfond ägde cirka 5,2 procent av kapitalet och 3,4 procent av rösterna. Per dagen för detta Prospekt finns inga andra fysiska eller juridiska personer som innehar 5 procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.
B.7	Utvald historisk finansiell information	Nedan presenteras Sagax finansiella utveckling i sammandrag för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt perioden januari–juni 2016 respektive 2015. Informationen som redovisas nedan har hämtats från Sagax årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2016. Årsredovisningarna för 2015, 2014 och 2013, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Sagax revisorer. Delårsrapporten för perioden 1 januari–30 juni 2016, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har inte granskats av Sagax revisorer. Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Prospektet innehåller vissa nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS. Sagax uppfattning är att dessa mått i stor utsträckning används av investerare som kompletterande mått på Bolagets prestation. Eftersom företag beräknar icke-IFRS finansiella mått på olika sätt, är dessa inte alltid jämförbara med liknande definierade begrepp som används av andra företag.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

MSEK	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hyresintäkter	731	616	1 291	1 093	919
Övriga intäkter	3	2	2	2	9
Driftkostnader	(52)	(47)	(83)	(72)	(62)
Underhållskostnader	(15)	(10)	(25)	(22)	(14)
Tomträttsavgäld	(9)	(8)	(17)	(14)	(13)
Fastighetsskatt	(22)	(19)	(40)	(30)	(25)
Fastighetsadministration	(15)	(11)	(23)	(22)	(17)
Driftnetto	**621**	**523**	**1 104**	**935**	**796**
Central administration	(30)	(29)	(57)	(47)	(42)
Resultat från joint ventures och intresseföretag	132	195	439	145	140
– varav förvaltningsresultat	*116*	*106*	*233*	*178*	*79*
– varav värdeförändringar	*53*	*133*	*320*	*20*	*70*
– varav skatt	*(37)*	*(44)*	*(115)*	*(53)*	*–9*
Finansiella intäkter	2	3	4	4	1
Finansiella kostnader	(193)	(207)	(390)	(366)	(313)
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	**532**	**485**	**1 100**	**671**	**583**
– varav Förvaltningsresultat	*516*	*395*	*895*	*703*	*521*

B.7	Utvald historisk finansiell information

MSEK	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Värdeförändringar:					
Fastigheter, realiserade	(1)	–	1	5	(4)
Fastigheter, orealiserade	651	341	677	436	136
Finansiella instrument, realiserade	–	(13)	(13)	1	(4)
Finansiella instrument, orealiserade	(162)	55	67	(260)	201
Andelar i joint ventures, realiserade	–	–	–	–	16
Resultat före skatt	**1 020**	**868**	**1 832**	**853**	**928**
Uppskjuten skatt	(111)	(132)	(139)	–95	–146
Aktuell skatt	(15)	(16)	(12)	(11)	(5)
Periodens resultat	**894**	**720**	**1 681**	**747**	**777**
Övrigt totalresultat					
– poster som kan komma att återföras till resultatet:					
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	86	(70)	(92)	122	55
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	6	(2)	(8)	8	–
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	(24)	18	10	(40)	–
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	(5)	4	8		
Totalresultat för perioden	**956**	**670**	**1 599**	**837**	**832**
Resultat per stamaktie, kr	5,28	4,18	9,88	4,02	4,40
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	5,27	4,16	9,85	4,01	4,40
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	153,9
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner	158,7	158,8	158,8	158,6	154,0

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING I SAMMANDRAG

MSEK	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Förvaltningsfastigheter	17 760	14 334	16 068	13 387	10 790
Förvaltningsfastigheter till försäljning	462	–	121	–	–
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 193	1 073	1 259	796	669
Uppskjuten skattefordran	–	2	–	1	2
Finansiella derivat	1	–	4	–	–
Övriga anläggningstillgångar	98	140	28	9	9
Summa anläggningstillgångar	**19 515**	**15 549**	**17 480**	**14 193**	**11 470**
Kassa och bank	247	187	251	67	128
Övriga omsättningstillgångar	179	112	112	121	85
Summa omsättningstillgångar	**426**	**299**	**363**	**188**	**213**
Summa tillgångar	**19 941**	**15 849**	**17 843**	**14 381**	**11 683**
Eget kapital	**6 621**	**5 052**	**5 981**	**4 544**	**3 723**
Långfristiga räntebärande skulder	9 914	9 163	9 959	8 332	6 822
Uppskjuten skatteskuld	596	555	479	434	336
Finansiella derivat	636	481	470	551	316
Övriga långfristiga skulder	17	10	13	9	3
Summa långfristiga skulder	**11 162**	**10 209**	**10 921**	**9 326**	**7 478**
Företagscertifikat	1 151	–	399	–	–
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	463	137	141	140	163
Övriga kortfristiga skulder	544	450	401	371	319
Summa kortfristiga skulder	**2 158**	**587**	**940**	**511**	**482**
Summa eget kapital och skulder	**19 941**	**15 849**	**17 843**	**14 381**	**11 683**

B.7	Utvald historisk finansiell information	

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDEN

MSEK	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	517	322	750	600	426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	560	315	763	625	412
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(1 248)	(976)	(2 523)	(1 924)	(1 420)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	685	781	1 945	1 236	756
Periodens / Årets kassaflöde	**(4)**	**120**	**184**	**(63)**	**(252)**
Kursdifferens likvida medel	–	–	–	2	–
Likvida medel ingående balans	251	67	67	128	379
Likvida medel utgående balans	**247**	**187**	**251**	**67**	**128**

NYCKELTAL

MSEK	2016[1] jan-jun	2015[1] jan-jun	2015[2] jan-dec	2014[2] jan-dec	2013[2] jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	28	30	32	18	24
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,89	2,13	4,92	3,74	2,74
Räntetäckningsgrad %	374	245	286	264	241
Belåningsgrad, %	58	59	59	59	60
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,8	9,0	9,2	8,7	9,1

1 Bolagets revisorer har inte granskat nyckeltalen för den aktuella perioden.
2 Bolagets revisorer har granskat nyckeltalen för den aktuella perioden, med undantag för nyckeltalet nettoskuld/EBITDA som är ett nytt nyckeltal sedan Bolaget uppdaterade sina finansiella mål i september 2016.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat, omräknat till 12 månader (årsbasis)[1], i förhållande till genomsnittligt eget kapital (IB+UB)/2 under perioden. Nyckeltalet är ingen prognos och inga antaganden ligger till grund för en prognos. Syftet med omräkning till årsbasis är att möjliggöra en jämförelse mellan nyckeltalet för perioderna 1 januari–30 juni 2015 respektive 2016 med nyckeltalet för helår.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat
Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per stamaktie
Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier.

Nettoskuld/EBITDA
Nettoskuld utgörs av räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel. EBITDA utgörs på årsbasis[1] av driftnetto, utdelningar från joint ventures och kostnader för central administration. Nyckeltalet är ingen prognos och inga antaganden ligger till grund för en prognos. Syftet med omräkning till årsbasis är att möjliggöra en jämförelse mellan nyckeltalet för perioderna 1 januari–30 juni 2015 respektive 2016 med nyckeltalet för helår.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint ventures men inklusive utdelningar från joint ventures, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

1 På årsbasis innebär, för perioderna 1 januari–30 juni 2015 respektive 2016. att respektive periods resultat har dubblerats.

B.7	Utvald historisk finansiell information	**Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation och rörelseresultat under den period som den historiska finansiella informationen omfattar** Under perioden 2013 till 2015 förbättrades Sagax förvaltningsresultat, det vill säga resultatet efter värdeförändringar och skatt, väsentligt. Förvaltningsresultatet 2015 uppgick till 895 miljoner kronor jämfört med 521 miljoner kronor 2013. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv, intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd samt uthyrning och hyreshöjningar. Under perioden förvärvade Sagax även en ägarandel om 15 procent i Hemsö Fastighets AB, vilket bidragit positivt till förvaltningsresultatet. Även Sagax joint venture bolag har utvecklats positivt under perioden och ökat förvaltningsresultatet från 79 miljoner kronor 2013 till 233 miljoner kronor 2015 till följd av fastighetsförvärv, intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd samt framgångsrik uthyrningsverksamhet. Under första halvåret 2016 förbättrades Sagax förvaltningsresultat väsentligt jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet under perioden 1 januari–30 juni 2016 uppgick till 516 miljoner kronor jämfört med 395 miljoner kronor under motsvarande period 2015. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv, intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd samt uthyrning och hyreshöjningar. Sagax fastighetsbestånd uppgick per 30 juni 2016 till 414 fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 048 000 kvadratmeter. Den 1 januari 2013 uppgick fastighetsbeståndet till 134 fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 159 000 kvadratmeter vilket innebär en ökning om 280 fastigheter under perioden och 889 000 kvadratmeter. Sedan 2013 har marknadsvärdet på fastigheterna ökat från 9 361 miljoner kronor till 18 222 miljoner kronor per 30 juni 2016 och till 19 340 miljoner kronor per 30 september 2016. **Väsentliga händelser sedan offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–30 juni 2016** Den 1 augusti 2016 förvärvade och tillträdde Sagax en fastighetsportfölj i Finland omfattande 12 industrifastigheter varav 8 stycken i Helsingforsområdet. Investeringen uppgår till motsvarande 650 miljoner kronor varav 79 procent avser fastigheterna som förvärvas i Helsingforsområdet. Fastighetsportföljen omfattar 154 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 77 procent utgörs av produktions- och lagerlokaler. Den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgår till 63 procent. Lokalerna är för närvarande uthyrda till 53 hyresgäster med en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 3,3 år. 82 procent av den vakanta arean återfinns i Helsingforsområdet. Den initiala direktavkastningen beräknas uppgå till 6,9 procent. Sagax har den 2 september 2016 avtalat om förvärv av en industrifastighet i Dordrecht i Nederländerna. Investeringen uppgår till motsvarande 81 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 25 700 kvadratmeter mark och 11 600 kvadratmeter uthyrningsbar area, huvudsakligen för lager och produktionsändamål. Sagax har i en separat transaktion även förvärvat och tillträtt en industrifastighet i Bladel i Nederländerna. Investeringen uppgår till motsvarande 36 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 12 700 kvadratmeter mark och 7 000 kvadratmeter uthyrningsbar area för lager och produktionsändamål. Ovanstående är Sagax första investeringar i Nederländerna och ett led i den satsning Bolaget meddelade i samband med halvårsrapporten 2016. Sagax har den 30 september 2016 avtalat om förvärv av en fastighetsportfölj omfattande 27 industrifastigheter varav 20 fastigheter i Paris och 7 fastigheter i nordöstra Frankrike. Investeringen uppgår till motsvarande 470 miljoner kronor varav 84 procent avser fastigheterna i Paris. Fastigheterna omfattar 62 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 333 000 kvadratmeter mark. Fastigheterna i Paris omfattar 47 500 kvadratmeter uthyrningsbar area och 164 000 kvadratmeter mark.

B.7	Utvald historisk finansiell information	Vid fastighetsförvärv i Frankrike har berörda kommuner rätt att förköpa de fastigheter som säljs inom kommungränserna. Detta gäller även för de aktuella förvärven. Sagax beräknas få besked i förköpsfrågan senast den 10 december 2016. Under förutsättning att förköp inte sker i sådan omfattning att fastighetsportföljen försämras för Sagax kommer tillträde att äga rum i december 2016. Sagax har även i en separat transaktion den 30 september 2016 avyttrat och frånträtt en fastighet i Seinäjoki, Finland, för motsvarande 78 miljoner kronor. Den 3 oktober 2016 förvärvade Sagax en fastighet för 52 miljoner kronor i sydvästra Stockholm. Fastigheten omfattar 10 200 kvadratmeter mark och 4 600 kvadratmeter uthyrningsbar area, huvudsakligen för lagerändamål. Den 7 oktober avtalade Sagax om försäljning av Bolagets samtliga 3 fastigheter i norra Sverige för en köpeskilling om 163,5 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar sammanlagt 22 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är belägna i Borlänge respektive Gävle. Köpare är NP3 Fastigheter AB (publ) som kommer erlägga hela köpeskillingen i form av nyemitterade aktier i NP3. Försäljningen medför en realiserad värdeförändring om 30 miljoner kronor efter skatt. Vidare har Sagax i september 2016 fastställt nedanstående finansiella mål för verksamheten. Målen ersätter de finansiella mål som fastställdes 2013. **Avkastning på eget kapital** Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 procent per år. Målet är oförändrat. **Förvaltningsresultat** Förvaltningsresultatet per stamaktie serie A och B skall öka med minst 15 procent per år. Målet är oförändrat. **Räntetäckningsgrad** Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 200 procent. Tidigare mål för räntetäckningsgraden 150 procent. **Belåningsgrad** Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 65 procent. Tidigare mål för belåningsgraden var 70 procent. **Nettoskuld/EBITDA** Nettoskuld/EBITDA skall långsiktigt understiga 9,5 gånger. Målet är nytt.
B.8	Utvald proforma-redovisning	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inte proformaredovisning.
B.9	Resultatprognos	För 2016 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 060 miljoner kronor. Prognosen presenterades i Sagax delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2016. Eventuella revideringar av prognosen för 2016 kommer att presenteras i Sagax delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2016, vilken beräknas offentliggöras den 26 oktober 2016.
B.10	Anmärkning vid revision	Ej tillämplig; Det finns inga anmärkningar i Bolagets revisionsberättelse.
B.11	Tillräckligt rörelsekapital	Det är Sagax uppfattning att Bolagets befintliga rörelsekapital är tillräckligt för de aktuella behoven för den närmaste tolvmånadersperioden.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
C.1	Värdepapper som erbjuds	Stamaktier av serie D i Sagax (ISIN-kod SE0009161052).
C.2	Denominering	Stamaktierna av serie D är denominerade i svenska kronor.
C.3	Totalt antal aktier	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Erbjudandet till 380 668 666 kronor, fördelat på 13 416 822 stamaktier av serie A, 145 858 130 stamaktier av serie B och 58 250 000 preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,75 kronor. Samtliga aktier är fullt betalda.
C.4	Rättigheter sammanhängande med värdepapprena	Varje stamaktie av serie D berättigar till en tiondels (1/10) röst. De nya stamaktierna av serie D skall medföra rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket och de nya stamaktierna av serie D införts i aktieboken hos Euroclear. Stamaktier av serie D berättigar till utdelning om fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2,00 kronor per aktie och år. Stamaktier har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Utbetalning av utdelning på stamaktier av serie D skall ske kvartalsvis. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning skall vara den sista vardagen i juni, september, december och mars. Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger 2,00 kronor skall utdelningsbegränsningen höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 2,00 kronor per år delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen skall återgå till 2,00 kronor. I händelse av Bolagets upplösning skall samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets tillgångar. Stamaktier av serie D skall dock ha rätt till maximalt 35,00 kronor per aktie. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktierna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de innehar.
C.5	Inskränkningar i överlåtbarhet	Ej tillämplig; stamaktierna av serie D är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	Upptagande till handel	Stamaktier av serie D förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 9 november 2016. Stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier är sedan tidigare upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
C.7	Utdelningspolicy	Sagax utdelningspolicy är att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, skall uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.
AVSNITT D – RISKER		
D.1	Huvudsakliga risker specifika för Koncernen och de branscher som den verkar inom	En investering i värdepapper är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och aktiernas framtida utveckling. Dessa risker inkluderar bland annat följande huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker: ■ Sagax hyresintäkter påverkas långsiktigt av bland annat efterfrågan och utbud på lokaler för lager och lätt industri. Därutöver påverkas Sagax hyresintäkter även av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Sagax resultat negativt. Risken avseende avtalad hyresnivå är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. En långsiktigt negativ utveckling av de aktuella marknadshyrorna kan komma att påverka Sagax resultat och finansiella ställning negativt.

AVSNITT D – RISKER, FORTSÄTTNING		
D.1	Huvudsakliga risker specifika för Koncernen och de branscher som den verkar inom	■ Sagax primära kreditrisk består i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen. Om så sker kan det komma att kunna påverka Sagax resultat negativt. ■ Sagax är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på Sagax fastigheter kommer att inverka negativt på Sagax resultat- och balansräkning. ■ Sagax långfristiga finansiering utgörs per 31 juli 2016 av bilaterala och syndikerbara kreditfaciliteter samt av börsnoterade obligationslån om 11 923 miljoner kronor. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad och belåningsgrad (covenants). Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna begära återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Om sådan begäran om återbetalning framställs skulle det kunna påverka Sagax finansiella ställning negativt. Det finns vidare risk för att Sagax inte kommer att kunna säkerställa tillräckliga medel för att refinansiera krediter som förfaller eller att detta inte kommer kunna ske på kommersiellt önskvärda villkor. ■ Räntekostnader är Sagax största löpande kostnad. En för Sagax negativ utveckling av räntenivåer skulle kunna få negativa konsekvenser för Sagax resultat och finansiella ställning. ■ Sagax har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Sagax skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.
D.3	Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren	De huvudsakliga riskerna relaterade till Erbjudandet och Sagax stamaktier av serie D är risken att aktiekursen utvecklas negativt och att en investerare därför inte får tillbaka investerat kapital, att handeln i Teckningsrätter och/eller BTA kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina Teckningsrätter och/eller BTA. Det finns också en risk att det så kallade spridningskravet avseende stamaktierna av serie D inte uppfylls och således att Sagax ansökan om upptagande till handel av stamaktierna på Nasdaq Stockholm avslås, eller för det fall ansökan godkänns men spridningsvillkoret i framtiden inte längre är uppfyllt, att stamaktierna av serie D avnoteras. Därutöver finns det en risk att utdelning, i avsaknad av utdelningsbara medel, kan komma att utebli.
AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.1	Emissionsbelopp och kostnader	Teckningskursen har fastställts till 26,50 kronor per stamaktie av serie D, vilket innebär att Erbjudandet, om det fullteckna, sammanlagt tillför Bolaget cirka 383 miljoner kronor, före emissionskostnader. Från emissionsbeloppet kommer avdrag att göras för emissionskostnader som förväntas uppgå till cirka 5 miljoner kronor. Utöver Företrädesemissionen kan Sagax styrelse komma att besluta om en riktad emission av stamaktier av serie D med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma. En riktad emission kan maximalt uppgå till 3 815 004 stamaktier av serie D och kan komma att genomföras, helt eller delvis, för det fall de investerare som lämnat investeringsåtaganden inte, inom ramen för Företrädesemissionen, kan tilldelas stamaktier av serie D motsvarande den lägsta garanterade tilldelningen. Teckningskursen i en riktad emission kommer i likhet med i Företrädesemissionen att vara 26,50 kronor per aktie.
E.2a	Motiv till emissionen och användning av emissionslikviden	De nya stamaktierna av serie D skapar bättre förutsättningar för Sagax att över tid nå en så kallad investment grade rating. En sådan rating bedöms minska Bolagets finansiella risk och förväntas samtidigt förbättra förvaltningsresultatet till följd av lägre finansieringskostnader. Införandet av stamaktier av serie D bedöms vidare medföra att den finansiella risken för Bolagets preferensaktieägare minskar då andelen eget kapital utan preferens ökar. Det egna kapital som tillförs Bolaget genom emissionerna skall användas till att finansiera investeringar i befintliga fastigheter samt till nya fastighetsinvesteringar.

E.3	Erbjudandets former och villkor	**Allmänt**: Sagax styrelse beslutade den 6 september 2016, under förutsättning av bolagsstämmas efterföljande godkännande, om en nyemission av stamaktier av serie D om högst 383 miljoner kronor med företrädesrätt för Sagax aktieägare. En extra bolagsstämma den 7 oktober 2016 godkände styrelsens beslut om nyemissionen. Genom Företrädesemissionen ökas Bolagets registrerade aktiekapital med högst 25 261 243 kronor från 380 668 666 kronor till högst 405 929 909 kronor, genom nyemission av högst 14 434 996 stamaktier av serie D. **Teckningskurs**: 26,50 kronor per stamaktie av serie D **Avstämningsdag**: Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 12 oktober 2016 **Teckningsperiod**: 14–28 oktober 2016 **Handel med Teckningsrätter**: 17–26 oktober 2016 **Handel med BTA**: 17 oktober–1 november 2016 **Tilldelning**: Tilldelning av stamaktier av serie D skall ske enligt följande: i) i första hand till aktietecknare som tecknat stamaktier av serie D med stöd av Teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal Teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning av stamaktier av serie D, och, i mån detta inte kan ske, genom lottning; ii) i andra hand till aktieägare och övriga som anmält intresse av att teckna stamaktier av serie D utan stöd av Teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal stamaktier av serie D som anges i respektive teckningsanmälan, och, i mån detta inte kan ske, genom lottning; och iii) i tredje hand till garanter/investerare i Företrädesemissionen i enlighet med ingångna investeringsåtaganden.
E.4	Intressen och intressekonflikter	Ingen av Bolagets styrelseledamöter har någon familjerelation med någon annan styrelseledamot eller annan ledande befattningshavare. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamot David Mindus ägde per 30 september 2016 via bolag aktier i Sagax motsvarande cirka 19,6 procent av kapitalet och 26,0 procent av rösterna och har därmed stort inflytande i Bolaget. Utöver detta föreligger det ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de andra ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen eller andra plikter. Sagax styrelseledamöter och ledande befattningshavare representerande cirka 31 procent av befintliga aktier har förbundit sig att teckna sin gemensamma andel av Företrädesemissionen. Därutöver har aktieägare representerande 4 procent av aktierna i Bolaget förbundit sig att teckna sina andelar av Företrädesemissionen. I tillägg har Bolaget erhållit investeringsåtaganden att teckna 65 procent av Företrädesemissionen. Sagax finansiella rådgivare i samband med Företrädesemissionen är Carnegie. Carnegie har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, och andra tjänster åt Sagax för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Carnegie har vidare lämnat ett investeringsåtagande motsvarande cirka 3,6 procent av Företrädesemissionen i syfte att tillgodose teckning från privata investerare för att säkerställa en god spridning av Erbjudandet.
E.5	Lock up-avtal	Ej tillämpligt; Inga säljare av aktier och lock up-avtal förekommer i Erbjudandet.
E.6	Utspädningseffekt	Genom Erbjudandet kommer antalet aktier att öka med högst 14 434 996 stamaktier av serie D och antalet röster öka med högst 1 443 499,6, vilket motsvarar en utspädning om 6,2 procent i förhållande till antalet utestående aktier och 4,1 procent i förhållande till antalet röster. För det fall styrelsen utnyttjar bemyndigandet att emittera aktier till investerare i en riktad nyemission till investerare som lämnat investeringsåtaganden att teckna 65 procent av Företrädesemissionen kommer antalet aktier att öka med ytterligare högst 3 815 004 stamaktier av serie D och antalet röster att öka med ytterligare högst 381 500,4. Erbjudandet och den riktade emissionen motsvarar således en utspädning om 7,7 procent i förhållande till antalet utestående aktier och 5,1 procent i förhållande till antalet röster.
E.7	Kostnader som åläggs investeraren	Ej tillämpligt; Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

Riskfaktorer

En investering i Sagax är förenad med risk. Vid bedömningen av Sagax framtida utveckling är det av stor vikt att beakta relevanta riskfaktorer. Nedan lämnas en redogörelse för vissa riskfaktorer som enligt styrelsen kan ha betydelse för Bolaget eller en investering i Bolagets aktier. Riskfaktorerna är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för närvarande inte bedöms vara väsentliga kan också komma att påverka Bolagets verksamhet. En samlad utvärdering måste således ta hänsyn till dessa risker och innefatta övrig information i Prospektet tillsammans med en allmän omvärldsbedömning. Utöver information som framkommer i Prospektet bör varje investerare göra sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling.

RISKER RELATERADE TILL SAGAX

Hyresintäkter och hyresutveckling

Sagax hyresintäkter påverkas långsiktigt av bland annat efterfrågan och utbud på lokaler för lager och lätt industri. Därutöver påverkas Sagax hyresintäkter även av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Sagax resultat negativt.

Risken avseende avtalad hyresnivå är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. En långsiktigt negativ utveckling av de aktuella marknadshyrorna kan komma att påverka Sagax resultat och finansiella ställning negativt.

Kreditrisk

Sagax primära kreditrisk består i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen. Om så sker kan det komma att påverka Sagax resultat negativt.

Drift- och underhållskostnader

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

Transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en del av Sagax löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av att hyresförhållanden kan upphöra, att den förvärvade fastigheten kan bli föremål för oförutsedda miljökrav eller begränsningar i fastighetens nyttjanderätt samt tekniska brister, såsom exempelvis konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador och föroreningar. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer vidare risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Skulle någon av ovan beskrivna risker realiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Sagax verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastigheternas värdeförändring

Sagax är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på Sagax fastigheter kommer att inverka negativt på Sagax resultat- och balansräkning.

För att upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar bokslutet och därmed redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Finansiering

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Sagax långfristiga finansiering utgörs per 31 juli 2016 av kreditfaciliteter, certifikat samt av börsnoterade obligationslån om totalt 11 923 miljoner kronor. Motparter i de förstnämnda kreditfaciliteterna är huvudsakligen svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad och belåningsgrad (covenants). Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna begära återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Om sådan begäran om återbetalning framställs skulle det kunna påverka Sagax finansiella ställning negativt. Det finns vidare risk för att Sagax inte kommer att kunna säkerställa tillräckliga medel för att refinansiera krediter som förfaller eller att detta inte kommer kunna ske på kommersiellt önskvärda villkor.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar. Brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden kan påverka Sagax verksamhet och finansiella ställning. Om Sagax tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Sagax verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Räntekostnader är Sagax största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. En för Sagax negativ utveckling av räntenivåer skulle kunna få negativa konsekvenser för Sagax resultat och finansiella ställning.

Finansiella derivats värdeförändring
Räntebindningstiden avseende 38 procent av Sagax lån löper ut 2016. Sagax använder sig av räntederivat, huvudsakligen nominella ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivaten redovisas i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på Sagax räntederivat att minska, vilket har en negativ effekt på Sagax resultat och finansiella ställning.

Valutarisk
Sagax äger fastigheter i Finland, Tyskland, Frankrike och i Nederländerna, vilket medför en exponering mot eurokursen. Sagax äger även fastigheter i Danmark, vilket medför en exponering mot den danska kronan. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och banklån. Banklånen avseende de finska, franska och tyska fastigheterna är denominerade i euro, och avseende de danska fastigheterna i danska kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen. Valutakursförändringar kan komma att påverka Sagax resultat och finansiella ställning.

Organisatorisk risk
Sagax har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Sagax skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.

Operationella risker
Operationell risk definieras som risken att åsamkas försluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott i verksamheten. Brister i operationell säkerhet skulle kunna påverka Sagax verksamhet negativt.

Geografiska risker och lokala affärsrisker
Sagax verkar, förutom i Sverige, i Danmark, Finland, Frankrike, Nederländerna och Tyskland och är därmed exponerat mot geografiska risker och lokala affärsrisker, exempelvis införande av ny, eller förändring i befintlig, lagstiftning, regelverk och förordningar. Vidare kan utbud och efterfrågan skilja sig åt mellan olika geografiska marknader vilket kan påverka avkastningen på fastighetsinvesteringar. Infriandet av någon av dessa risker skulle kunna ha en negativ inverkan på Sagax verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk
Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Sagax bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

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

Skatter och ändrad lagstiftning
Förändring av lagstiftning avseende bolagsskatt, fastighetsskatt och övriga skatter, exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar och avdragsrätt för räntor, kan komma att påverka Sagax resultat.

Koncernen är vidare föremål för beskattning i flera länder. Koncernen är från tid till annan även föremål för skatterevisioner i olika jurisdiktioner. Bolagets tolkning av skatteregler kan visa sig vara felaktig eller lagstiftningen kan förändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Genom svenska och utländska skattemyndigheters beslut kan därför Sagax tidigare eller nuvarande skattesituation komma att förändras, vilket kan komma att få en negativ inverkan på Sagax verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Sagax har vidare ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över Bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning eller rättspraxis.

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, avseende exempelvis hyres-, förvärvs-och miljölagstiftningen, kan få negativ inverkan på Sagax verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister
Sagax kan, som en följd av affärsverksamheten, bli inblandat i tvister och rättsprocesser. Tvister och rättsprocesser kan vara tidskrävande, störa den löpande verksamheten, avse viktiga frågor samt medföra betydande kostnader och påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET OCH SAGAX STAMAKTIER AV SERIE D

Utvecklingen av stamaktier av serie D
Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan stiga och sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. Därtill bör noteras att prissättningen av aktier är beroende av faktorer som Sagax inte råder över, bland annat aktiemarknadens förväntningar och utveckling samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. En investering i Sagax stamaktier av serie D bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag.

Teckningsrätter och BTA
Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Bolaget erhåller Teckningsrätter i relation till sitt befintliga innehav av aktier i Bolaget. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av stamaktier av serie D senast den 28 oktober 2016 eller säljer dem senast den 26 oktober 2016. Efter den 28 oktober 2016 kommer ej utnyttjade Teckningsrätter, utan avisering från Euroclear, att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för Teckningsrätterna. Både Teckningsrätter och BTA som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande

dem som tecknat stamaktier av serie D kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina Teckningsrätter och/eller BTA. En begränsad likviditet kan komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för Teckningsrätter och/eller BTA. Prisbilden för dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

Påverkan från större aktieägare

Per 30 september 2016 ägde David Mindus via bolag aktier i Sagax motsvarande cirka 19,6 procent av kapitalet och 26,0 procent av rösterna, familjen Salén via bolag ägde cirka 9,0 procent av kapitalet och 11,1 procent av rösterna, Rutger Arnhult via bolag ägde cirka 8,9 procent av kapitalet och 13,0 procent av rösterna, Tredje AP-fonden ägde cirka 5,6 procent av kapitalet och 3,6 procent av rösterna och Länsförsäkringar Fastighetsfond ägde cirka 5,2 procent av kapitalet och 3,4 procent av rösterna. Dessa innehav innebär att nämnda ägare har stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och beslut om vinstutdelning. Nämnda aktieägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Sagax förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.

Stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst, stamaktie av serie B, stamaktie av serie D samt preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst vid bolagsstämma. Innehavare av stamaktier av serie A kan därmed komma att påverka beslut som fattas av aktieägare i större utsträckning än innehavare av stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier.

Framtida utdelning

Utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Sagax framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara medel, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Utdelning får endast ske om Sagax har utdelningsbara medel och med sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som Sagax verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Sagax konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Vidare har preferensaktier rätt till utdelning enligt vad som framgår av bolagsordningen, vilket minskar utdelningsbara medel i Sagax som är tillgängliga för utdelning till stamaktieägare. Stamaktierna av serie D medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nyemitterade stamaktierna av serie D registreras hos Bolagsverket och införts i Bolagets aktiebok. Det finns en risk att utdelning kan komma att helt eller delvis utebli.

Nasdaq Stockholms spridningskrav

Sagax kommer att ansöka om att stamaktierna av serie D tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. En förutsättning för att ansökan skall godkännas och aktierna tas upp till handel är att det så kallade spridningskravet är uppfyllt. Det innebär bland annat att det skall finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på stamaktierna av serie D i syfte att uppnå en fungerande prisbildningsmekanism. Ytterligare krav är att ett tillräckligt antal av stamaktierna av serie D finns i allmän ägo samt att aktierna innehas av ett tillräckligt antal aktieägare. Om dessa krav inte är uppfyllda finns en risk att Bolagets ansökan om att ta upp stamaktierna av serie D till handel avslås, eller för det fall ansökan godkänns men spridningsvillkoret i framtiden inte längre är uppfyllt, stamaktierna av serie D avnoteras.

Teckningsförbindelser och investeringsåtaganden är ej säkerställda

Sagax styrelseledamöter och ledande befattningshavare representerande cirka 31 procent av befintliga aktier har förbundit sig att teckna sin gemensamma andel av Företrädesemissionen. Därutöver har aktieägare representerande 4 procent av aktierna i Bolaget förbundit sig att teckna sina andelar av Företrädesemissionen.

I tillägg har Bolaget erhållit investeringsåtaganden att teckna 65 procent av Företrädesemissionen. Därmed föreligger sammanlagt tecknings- och investeringsåtaganden om 383 miljoner kronor motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Dessa teckningsförbindelser och investeringsåtaganden är dock inte säkerställda genom bankgaranti, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av de som ingått teckningsförbindelser eller investeringsåtaganden inte kommer uppfylla sina respektive åtaganden. Uppfylls inte teckningsförbindelserna eller investeringsåtagandena kan detta inverka negativt på Sagax möjlighet att genom Företrädesemissionen tillföras ett belopp om cirka 383 miljoner kronor före emissionskostnader.

Villkor i investeringsåtaganden

Enligt de investeringsåtaganden som Bolaget har ingått har investerarna rätt att, efter skriftligt meddelande till Bolaget och Carnegie, frångå sitt investeringsåtagande om det före utgången av teckningsperioden i Företrädesemissionen inträffar en ny materiell omständighet som inte tidigare offentliggjorts av Bolaget och som medför en väsentlig negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning, intjäningsförmåga och verksamhet. Om en sådan händelse inträffar skulle det kunna inverka negativt på Sagax möjligheter att genomföra Företrädesemissionen.

Inbjudan till teckning av stamaktier av serie D i Sagax

Sagax styrelse beslutade den 6 september 2016, under förutsättning av bolagsstämmas efterföljande godkännande, om en nyemission av stamaktier av serie D om högst 383 miljoner kronor. En extra bolagsstämma den 7 oktober 2016 godkände styrelsens beslut om nyemissionen. Genom Företrädesemissionen ökas Bolagets registrerade aktiekapital med högst 25 261 243 kronor från 380 668 666 kronor till högst 405 929 909 kronor, genom nyemission av högst 14 434 996 stamaktier av serie D. Därutöver beslutade den extra bolagsstämman, i enlighet med styrelsens förslag, om erforderliga bolagsordningsändringar samt att bemyndiga styrelsen att besluta om en riktad emission av stamaktier av serie D om högst 101 miljoner kronor.

Stamaktier av serie D berättigar till en utdelning om fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2,00 kronor per aktie och år. Lämnas utdelning om exempelvis 100 miljoner kronor på stamaktier av serie A och B skall utdelningen på stamaktier av serie D således uppgå till det lägsta av 500 miljoner kronor eller 2,00 kronor per stamaktie av serie D. Stamaktier har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Utbetalning av utdelning på stamaktier av serie D skall ske kvartalsvis. Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger 2,00 kronor skall utdelningsbegränsningen höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 2,00 kronor per år delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna av serie A och B beslutas varefter utdelningsbegränsningen skall återgå till 2,00 kronor. Varje stamaktie av serie D berättigar till en tiondels (1/10) röst. I händelse av Bolagets upplösning skall samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets tillgångar. Stamaktier av serie D skall dock ha rätt till maximalt 35,00 kronor per aktie.

Villkoren för Företrädesemissionen innebär att högst 14 434 996 stamaktier av serie D kan emitteras till teckningskursen 26,50 kronor per stamaktie av serie D. Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna stamaktier av serie D i förhållande till det antal aktier, oavsett aktieslag, de ägde på avstämningsdagen den 12 oktober 2016. För varje befintlig aktie, oavsett aktieslag, som aktieägarna innehade på avstämningsdagen erhölls en (1) Teckningsrätt och femton (15) Teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie av serie D. Teckningsperioden, under vilken teckning med stöd av Teckningsrätter kan ske genom betalning, löper från och med den 14 oktober 2016 till och med den 28 oktober 2016, eller den senare dag som bestäms av styrelsen.

Under teckningsperioden kan också anmälan om teckning utan stöd av Teckningsrätter göras. Teckning utan stöd av Teckningsrätter kan ske om inte samtliga stamaktier av serie D tecknats med stöd av Teckningsrätter. Tilldelning av stamaktier av serie D skall ske enligt följande:

i) i första hand till aktietecknare som tecknat stamaktier av serie D med stöd av Teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal Teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning av stamaktier av serie D, och, i mån detta inte kan ske, genom lottning;
ii) i andra hand till aktieägare och övriga som anmält intresse av att teckna stamaktier av serie D utan stöd av Teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal stamaktier av serie D som anges i respektive teckningsanmälan, och, i mån detta inte kan ske, genom lottning; och
iii) i tredje hand till garanter/investerare i Företrädesemissionen i enlighet med ingångna investeringsåtaganden.

Teckningsförbindelser och investeringsåtaganden

Sagax styrelseledamöter och ledande befattningshavare representerande cirka 31 procent av befintliga aktier har förbundit sig att teckna sin gemensamma andel av Företrädesemissionen. Därutöver har aktieägare representerande 4 procent av aktierna i Bolaget förbundit sig att teckna sina andelar av Företrädesemissionen.

I tillägg har Bolaget erhållit investeringsåtaganden att teckna 65 procent av Företrädesemissionen. För dessa åtaganden utgår ingen kontant ersättning, dock är en förutsättning för dessa investerares åtaganden att dessa erhåller en viss lägsta tilldelning av stamaktier av serie D, se vidare nedan. Därmed föreligger sammanlagt tecknings- och investeringsåtaganden om 383 miljoner kronor motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen.

Utöver Företrädesemissionen kan Sagax styrelse komma att besluta om en riktad emission av stamaktier av serie D med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämman den 7 oktober 2016. En riktad emission kan maximalt uppgå till 3 815 004 stamaktier av serie D och kan komma att genomföras, helt eller delvis, för det fall de investerare som lämnat investeringsåtaganden inte, inom ramen för Företrädesemissionen, kan tilldelas stamaktier av serie D motsvarande den lägsta garanterade tilldelningen. Teckningskursen i en riktad emission kommer i likhet med i Företrädesemissionen att vara 26,50 kronor per aktie. Härigenom kan Sagax aktiekapital ökas med högst totalt 31 937 500 kronor, genom nyemission av högst totalt 18 250 000 stamaktier av serie D, varav 14 434 996 stamaktier av serie D inom ramen för Företrädesemissionen och 3 815 004 stamaktier av serie D inom ramen för en eventuell riktad emission. Sagax kan därmed komma att tillföras högst 484 miljoner kronor före emissionskostnader. Emissionskostnader avseende Företrädesemissionen, inklusive ersättning till rådgivare och övriga transaktionskostnader, förväntas uppgå till cirka 5 miljoner kronor.

Härmed inbjuds, i enlighet med villkoren i detta Prospekt, aktieägarna i Sagax att med företrädesrätt teckna nyemitterade stamaktier av serie D i Sagax.

Stockholm 13 oktober 2016
AB SAGAX (PUBL)
Styrelsen

Bakgrund och motiv

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax verksamhet har historiskt präglats av god lönsamhet och successiv expansion. Vid halvårsskiftet 2006 omfattade fastighetsportföljen 440 000 kvadratmeter lokalarea fördelade på 44 fastigheter med ett marknadsvärde om 2,5 miljarder kronor. Under den efterföljande tioårsperioden har Sagax fastighetsinnehav ökat för att per 30 september 2016 nå ett marknadsvärde om ungefär 19,3 miljarder kronor och omfattande drygt 2 200 000 kvadratmeter lokalarea fördelat på fler än 400 fastigheter. Sagax förvaltningsresultat har därigenom stigit från 90 miljoner kronor 2006 för att prognostiseras till 1 060 miljoner kronor för innevarande år.[2]

Expansionen av verksamheten har minskat Bolagets operativa och finansiella risker genom en ökad diversifiering av fastighetsportföljen samtidigt som Bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde ökat. Styrelsens bedömning är att den utveckling som åstadkommits har varit till godo för såväl Bolagets kunder som dess aktieägare och finansiärer.

En flexibel och diversifierad kapitalförsörjning är och har varit central för Bolagets utveckling. Sedan 2006 har Sagax kompletterat internt genererade medel och räntebärande skulder med preferensaktiekapital för att finansiera Bolagets expansion. Sagax räntebärande skulder bestod i princip uteslutande av traditionell bankfinansiering fram till 2010 då Bolaget emitterade sitt första börsnoterade obligationslån. Sedan 2010 har Sagax kapitalmarknadsfinansiering utvecklats och Bolaget har emitterat både obligationer och certifikat i såväl SEK som EUR. Styrelsens bedömning är att den diversifiering som åstadkommits är gynnsam och att en fortsatt närvaro på obligations- och certifikatmarknaderna är önskvärd.

Styrelsen bedömer det som fördelaktigt för Sagax att emittera en ny serie stamaktier, serie D. Stamaktierna av serie D förväntas, i likhet med preferensaktierna, medföra en utdelning om 2,00 kronor per år med kvartalsvis utbetalning. Utdelning på stamaktierna av serie D kommer emellertid att, till skillnad från utdelningen på Bolagets preferensaktier, ske utan preferens gentemot övriga stamaktier. Utdelning på stamaktierna av serie D kommer att uppgå till ett belopp motsvarande 5 gånger den sammanlagda utdelning som lämnas på övriga stamaktier, dock högst 2,00 kronor per stamaktie av serie D och år.

Stamaktierna av serie D utgör uteslutande eget kapital, vilket kan jämföras med Bolagets preferensaktier som anses till lika delar utgöra eget kapital och räntebärande skuld enligt ratinginstitutens regelverk. De nya stamaktierna av serie D skapar bättre förutsättningar för Sagax att över tid nå en så kallad investment grade rating. En sådan rating bedöms minska Bolagets finansiella risk och förväntas samtidigt förbättra förvaltningsresultatet till följd av lägre finansieringskostnader. Införandet av stamaktier av serie D bedöms vidare medföra att den finansiella risken för Bolagets preferensaktieägare minskar då andelen eget kapital utan preferens ökar.

Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat om en nyemission av stamaktier av serie D om högst 383 miljoner kronor med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. I tillägg har styrelsen bemyndigats att besluta om en riktad nyemission av stamaktier av serie D om högst 101 miljoner kronor.

Det egna kapital som tillförs Bolaget genom emissionerna skall användas till att finansiera investeringar i befintliga fastigheter samt till nya fastighetsinvesteringar.

Sagax styrelse ansvarar för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting utelämnats som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm 13 oktober 2016
AB SAGAX (PUBL)
Styrelsen

2 Prognosen för 2016 offentliggjordes i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2016, se även avsnitt "Prognos för 2016".

Sagax stamaktier av serie D i korthet

Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Inga stamaktier av serie D har emitterats före Erbjudandet.

Enligt Sagax bolagsordning[3] har alla stamaktier rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning beslutas skall stamaktier av serie A och B har rätt till samma utdelning per aktie och stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2,00) kronor per aktie och år. Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2,00) kronor skall utdelningsbegränsningen om två (2,00) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2,00) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen skall återgå till två (2,00) kronor.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D skall göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning skall vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

För fullständiga villkor avseende Sagax stamaktie av serie D, se avsnittet "Bolagsordning".

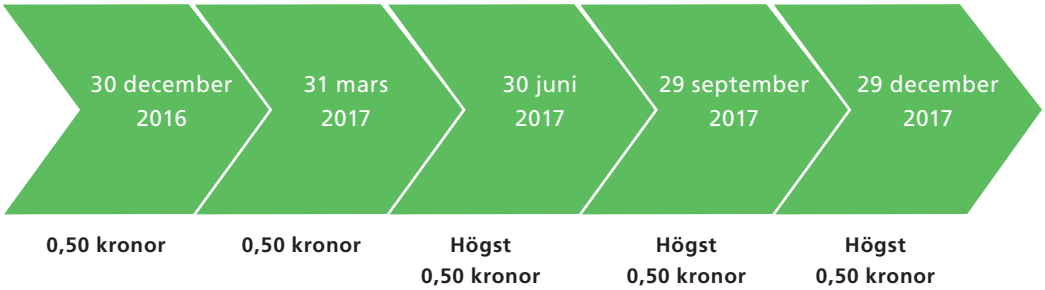
3 Bolagsordningen antogs av den extra bolagsstämman den 7 oktober 2016.

VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR STAMAKTIE AV SERIE D

Emissionskurs:	26,50 kronor per stamaktie av serie D i Erbjudandet.
Utdelning:	Fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2,00) kronor per aktie och år, med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per stamaktie av serie D. De nyemitterade stamaktierna av serie D enligt Erbjudandet erhåller vinstutdelning från och med den 30 december 2016.
Rösträtt:	Varje stamaktie av serie D berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2,00) kronor skall utdelningsbegränsningen om två (2,00) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2,00) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna av serie A och B beslutas varefter utdelningsbegränsningen skall återgå till två (2,00) kronor.
Likvidation:	Upplöses Bolaget skall samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D skall dock endast ha rätt till maximalt trettiofem (35) kronor per aktie.
Notering:	Stamaktier av serie D förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 9 november 2016.
Övrigt:	Villkoren för stamaktier av serie D regleras i Sagax bolagsordning.

AVSTÄMNINGSDAGAR FÖR UTBETALNING AV UTDELNING 2016/2017

Avstämningsdagar 2016/2017 för utbetalning av utdelning till ägare av stamaktier av serie D är följande:



För att vinstutdelning skall erhållas per 30 juni, 29 september och 29 december 2017 förutsätts beslut om vinstutdelning härom av årsstämman 2017.

Villkor och anvisningar

FÖRETRÄDESRÄTT OCH TECKNINGSRÄTTER

De som på avstämningsdagen den 12 oktober 2016 var registrerade i den av Euroclear för Sagax räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya stamaktier av serie D i förhållande till det antal aktier, oavsett aktieslag, som innehades på avstämningsdagen.

De som på avstämningsdagen var registrerade som aktieägare i Bolaget erhåller en (1) Teckningsrätt för varje innehavd aktie, oavsett aktieslag. Femton (15) Teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie av serie D.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen genom att teckna stamaktier av serie D kommer att bli utspädda[4] med 6,2 procent i förhållande till antalet utestående aktier och 4,1 procent i förhållande till antalet röster. För det fall styrelsen utnyttjar bemyndigandet att emittera aktier till investerare som lämnat investeringsåtaganden att teckna 65 procent av Företrädesemissionen kommer antalet aktier att öka med ytterligare högst 3 815 004 stamaktier av serie D och antalet röster att öka med ytterligare högst 381 500,4. Erbjudandet och den riktade emissionen motsvarar således en utspädning[5] om 7,7 procent i förhållande till antalet utestående aktier och 5,1 procent i förhållande till antalet röster. För mer information om den riktade emissionen, se rubriken ”Bemyndiganden” i avsnitt "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden" samt rubriken ”Teckningsförbindelser och investeringsåtaganden” i avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information”.

TECKNINGSKURS

De nya stamaktierna av serie D emitteras till en teckningskurs om 26,50 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla Teckningsrätter i Företrädesemissionen var den 12 oktober 2016. Aktierna i Bolaget handlades inklusive rätt att erhålla Teckningsrätter till och med den 10 oktober 2016. Aktierna i Bolaget handlades exklusive rätt att erhålla Teckningsrätter i Företrädesemissionen från och med den 11 oktober 2016.

TECKNINGSTID

Teckning av de nya stamaktierna av serie D med stöd av Teckningsrätter skall ske genom betalning under tiden från och med den 14 oktober 2016 till och med den 28 oktober 2016. Under denna period kan också anmälan om teckning av stamaktier av serie D göras utan stöd av Teckningsrätter. Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden vilket, om det blir aktuellt, kommer att offentliggöras av Bolaget via pressmeddelande senast den 2 november 2016. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Sagax webbplats, www.sagax.se.

EMISSIONSREDOVISNING

Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till de aktieägare, eller företrädare för aktieägare, i Bolaget som på avstämningsdagen den 12 oktober 2016 var registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna Teckningsrätter och det hela antal stamaktier av serie D som kan tecknas. Någon separat VP-avi som redovisar registrering av Teckningsrätter på aktieägarens VP-konto kommer inte att skickas ut. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare, erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Anmälan om teckning och betalning skall i stället ske i enlighet med anvisning från respektive förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av Teckningsrätter och utgivande av nya stamaktier av serie D vid utnyttjande av Teckningsrätter till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder, se vidare avsnitt ”Viktig information”. Med anledning härav kommer, med vissa undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller USA inte att erhålla några Teckningsrätter på sina respektive VP-konton eller tillåtas teckna stamaktier av serie D. De Teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med Teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 17 oktober till och med den 26 oktober 2016. Carnegie och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av Teckningsrätter. ISIN-koden för Teckningsrätterna är SE0009161060.

TECKNING AV NYA STAMAKTIER AV SERIE D MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Teckning av stamaktier av serie D med stöd av Teckningsrätter skall ske genom betalning under perioden från och med 14 oktober till och med den 28 oktober 2016. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade Teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 28 oktober 2016 kommer ej utnyttjade Teckningsrätter, utan avisering från Euroclear, att bokas bort från innehavares VP-konto.

För att inte värdet av Teckningsrätterna för att teckna stamaktier av serie D skall gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja Teckningsrätterna för att teckna stamaktier av serie D senast den 28 oktober 2016, eller enligt instruktioner från respektive förvaltare, eller
- sälja de Teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 26 oktober 2016.

4 Beräknat på basis av det högsta antalet stamaktier av serie D respektive röster som kan tillkomma genom Företrädesemissionen i förhållande till det maximala antalet utestående aktier respektive röster i Bolaget efter Företrädesemissionen.

5 Beräknat på basis av det högst antalet stamaktier av serie D respektive röster som kan tillkomma genom Företrädesemissionen och den riktade emissionen i förhållande till det maximala antalet utestående aktier respektive röster i Bolaget efter Företrädesemissionen och den riktade emissionen.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige
Teckning av stamaktier av serie D med stöd av Teckningsrätter sker genom kontant betalning, antingen genom att använda den förtryckta bankgiroavin eller genom användning av särskild anmälningssedel, med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- bankgiroavin skall användas om samtliga Teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear skall utnyttjas. Inga tillägg eller ändringar kan göras på bankgiroavin.
- anmälningssedeln märkt ”Anmälningssedel för teckning av aktier med stöd av Teckningsrätter” skall användas om Teckningsrätter köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal Teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen skall utnyttjas för teckning av stamaktier av serie D. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln skickas in skall betalning ske för de tecknade stamaktierna av serie D, vilket skall ske på samma sätt som för andra bankgirobetalningar, till exempel via internetbank, genom girering eller på bankkontor. Vid betalning måste VP-kontonummer där Teckningsrätterna innehas anges. Anmälningssedel enligt ovan kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-588 685 10 eller laddas ner från Carnegies hemsida www.carnegie.se. Anmälningssedel och betalning skall vara Carnegie tillhanda senast kl. 17.00 den 28 oktober 2016.

Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige berättigade att teckna nya stamaktier av serie D med stöd av Teckningsrätter
Direktregistrerade aktieägare som är berättigade att teckna stamaktier av serie D med stöd av Teckningsrätter samt inte är bosatta i Sverige, inte föremål för de restriktioner som beskrivs ovan under rubriken ”Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner” och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin, kan betala i svenska kronor genom bank i utlandet i enlighet med instruktionerna nedan:

Carnegie Investment Bank AB (publ)
Transaction Support
SE-103 38 Stockholm
Sverige
SWIFT adress: ESSESESS
IBAN: SE3850000000052211000363
Bankkontonummer: 5221 10 003 63

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referens från emissionsredovisningen anges. Sista dag som betalningen skall vara mottagaren tillhanda är den 28 oktober 2016.

Om teckning avser ett annat antal stamaktier av serie D än vad som framgår av emissionsredovisningen skall istället ”Anmälningssedel för teckning av aktier med stöd av Teckningsrätter” användas, vilken kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-588 685 10. Betalningen skall ske enligt ovan angiven instruktion, dock skall referens från anmälningssedeln anges. Anmälningssedeln (enligt adress ovan) och betalningen skall vara Carnegie tillhanda senast kl. 17.00 den 28 oktober 2016.

Förvaltarregistrerade aktieägare
Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna stamaktier av serie D med stöd av Teckningsrätter måste anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från sin eller sina respektive förvaltare.

Betalda tecknade aktier
Efter erlagd betalning och teckning kommer Euroclear att sända ut en VP-avi som en bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-konto.

Stamaktier av serie D kommer att bokföras som BTA (BTA 1) på VP-kontot till dess att registreringen av Företrädesemissionen skett hos Bolagsverket (eller om möjlig delregistrering utnyttjas av BTA 1). Efter det att en första delregistrering skett hos Bolagsverket, omvandlas BTA 1 till vanliga stamaktier av serie D som registreras på aktieägarnas VP-konton omkring den 9 november 2016 utan särskild avisering från Euroclear. En andra serie BTA (BTA 2) kommer att utfärdas för teckning som skett vid sådan tidpunkt att tecknade stamaktier av serie D inte kunnat inkluderas i den första delregisteringen. BTA 2 kommer att bokas om av Euroclear till vanliga stamaktier av serie D när slutlig registrering gjorts hos Bolagsverket. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner. BTA 1 kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm från och med den 17 oktober till och med den 1 november 2016. Carnegie och övriga värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling och köp av BTA. ISIN-koden för BTA 1 är SE0009161078.

TECKNING AV NYA STAMAKTIER AV SERIE D UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER SAMT TILLDELNING
Teckning av stamaktier av serie D kan även göras utan stöd av Teckningsrätter.

Direktregistrerade aktieägare och övriga
Anmälan om teckning av stamaktier av serie D utan stöd av Teckningsrätter skall göras på därför avsedd anmälningssedel, benämnd ”Teckning utan stöd av Teckningsrätter”. Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningssedel, varvid dock endast den senast daterade anmälningssedeln kommer att beaktas. Anmälningssedlar kan erhållas från något av Carnegies kontor i Sverige eller laddas ned från Carnegies webbplats www.carnegie.se samt från Sagax webbplats www.sagax.se. Anmälningssedel kan skickas per post till Carnegie Investment Bank AB, Transaction Support, 103 38 Stockholm eller lämnas till något av Carnegies kontor i Sverige. Anmälningssedeln måste vara Carnegie, Transaction Support, tillhanda senast kl. 17.00 den 28 oktober 2016.

Förvaltarregistrerade aktieägare
Depåkunder hos förvaltare som önskar teckna stamaktier av serie D utan stöd av Teckningsrätter måste anmäla sig för teckning till och i enlighet med instruktioner från sin eller sina förvaltare, som även kommer att hantera besked om tilldelning eller andra frågor.

Tilldelning
Tilldelning av stamaktier av serie D skall ske enligt följande:

i) i första hand till aktietecknare som tecknat stamaktier av serie D med stöd av Teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal Teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning av stamaktier av serie D, och, i mån detta inte kan ske, genom lottning;

ii) i andra hand till aktieägare och övriga som anmält intresse av att teckna stamaktier av serie D utan stöd av Teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal stamaktier av serie D som anges i respektive teckningsanmälan, och, i mån detta inte kan ske, genom lottning; och

iii) i tredje hand till garanter/investerare i Företrädesemissionen i enlighet med ingångna investeringsåtaganden.

Som bekräftelse på tilldelning av stamaktier av serie D tecknade utan stöd av Teckningsrätter kommer avräkningsnota skickas till tecknaren omkring den 2 november 2016. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya stamaktier av serie D skall betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren.

Efter erlagd betalning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA som tecknas utan stöd av Teckningsrätter bokats in på VP-kontot. Tecknade stamaktier av serie D kommer att bokföras som BTA 2 på VP-konto till dess att registrering av sådana stamaktier av serie D skett hos Bolagsverket. Sådana stamaktier av serie D förväntas bli registrerade hos Bolagsverket omkring 14 november 2016. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning. ISIN-koden för BTA 2 som tecknats utan stöd av Teckningsrätter är SE0009161086. BTA 2 kommer ej att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

NOTERING AV NYA STAMAKTIER AV SERIE D

Bolagets utestående aktier handlas på Nasdaq Stockholm. Sagax kommer att ansöka om att de nya stamaktierna av serie D också tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. En förutsättning för att sådan ansökan skall beviljas är att det så kallade spridningskravet uppnås innebärande att det skall föreligga förutsättningar för en ändamålsenlig handel i de nya stamaktierna av serie D. Första dag för handel med Bolagets stamaktier av serie D beräknas bli den 9 november 2016. ISIN-koden för stamaktierna av serie D är SE0009161052.

RÄTT TILL UTDELNING PÅ STAMAKTIER AV SERIE D

Utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Förutsatt att bolagsstämman beslutar om utdelning till stamaktier berättigar stamaktier av serie D till utdelning om fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2,00 kronor per aktie och år. Lämnas utdelning om exempelvis 100 miljoner kronor på stamaktier av serie A och B skall utdelningen på stamaktier av serie D således uppgå till det lägsta av sammanlagt 500 miljoner kronor eller 2,00 kronor per stamaktie av serie D. Stamaktier har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Utbetalning av utdelning på stamaktier av serie D skall ske kvartalsvis. Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger 2,00 kronor ett visst år skall utdelningsbegränsningen höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 2,00 kronor per år delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen skall återgå till 2,00 kronor.

Utbetalning av utdelning ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare av stamaktier av serie D i den av Euroclear förda aktieboken. Den extra bolagsstämman den 7 oktober 2016 i Sagax beslutade om vinstutdelning på tillkommande stamaktier av serie D avseende räkenskapsåret 2015. Första avstämningsdag efter Företrädesemissionen för kvartalsvis utbetalning av utdelning om 0,50 kronor per stamaktier av serie D är den 30 december 2016.

RÖSTRÄTT

Varje stamaktie av serie D berättigar till en tiondels (1/10) röst.

OÅTERKALLELIG TECKNING

Bolaget äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. Teckning av stamaktier av serie D, med eller utan stöd av Teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren får inte återkalla eller ändra en teckning av stamaktier av serie D, såtillvida inte annat följer av detta Prospekt eller av tillämplig lag.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALL I FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Teckningsresultatet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras omkring den 2 november 2016 genom ett pressmeddelande från Bolaget.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Den som tecknar, eller anmäler sig för teckning av, stamaktier av serie D kommer lämna in personuppgifter till Carnegie. Personuppgifter som lämnas till Carnegie kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som erfordras för att administrera Företrädesemissionen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den person som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag med vilka Carnegie samarbetar. Informationen om behandling av personuppgifter lämnas av Carnegie, vilken också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

ÖVRIG INFORMATION

Carnegie agerar emissionsinstitut i anledning av Företrädesemissionen. Att Carnegie är emissionsinstitut innebär inte att Carnegie betraktar den som anmält sig för teckning i Företrädesemission som kund hos Carnegie. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya aktierna kommer Sagax att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikvid inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för en sådan likvid.

BESKATTNING

För information rörande beskattning hänvisas till avsnitt ”Vissa skattefrågor i Sverige”.

Verksamhet

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

Bolagets övergripande mål är att långsiktigt generera högsta möjliga riskjusterade avkastning till Bolagets aktieägare. För att nå detta mål har Sagax uppställt följande delmål:

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

FINANSIELLA MÅL

I september 2016 fattade styrelsen i Sagax beslut att uppdatera Bolagets finansiella mål. Nya finansiella mål fastställdes enligt nedan.

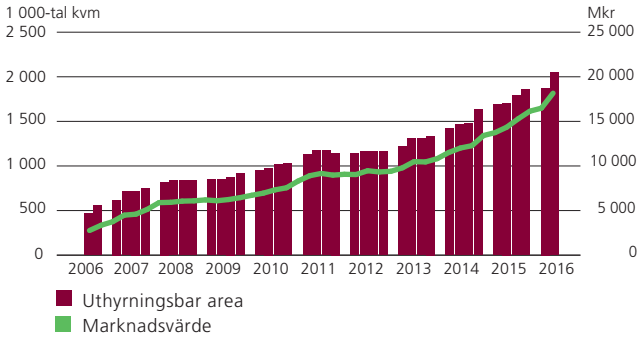
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 procent per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie serie A och B skall öka med minst 15 procent per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 200 procent.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 65 procent.
- Nettoskuld/EBITDA skall långsiktigt understiga 9,5 gånger.

STRATEGIER I KORTHET

Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Hög löpande direktavkastning i kombination med låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader gör fastigheter för lager och lätt industri till intressanta investeringsobjekt. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödena och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska Bolagets operationella och finansiella risker. I diagrammet nedan redovisas Sagax tillväxttakt under tio år mätt som fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbar area sedan 2006.

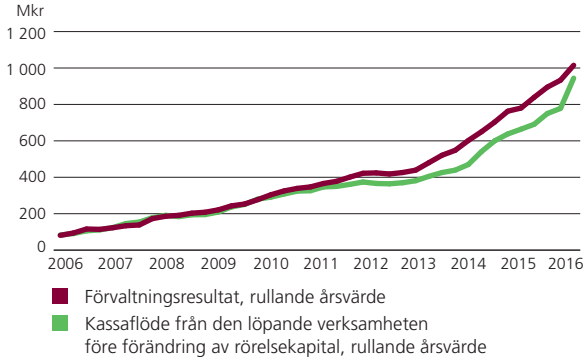
Fastigheternas marknadsvärde och area per 30 juni 2016



Finansieringsstrategi

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

Förvaltningsresultat och kassaflöde per 30 juni 2016



Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen per 30 juni 2016 uppgick till 3,1 år. Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per 30 juni 2016 till 3,8 år.

Bolaget hade per 30 juni 2016 tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Den extra bolagsstämman den 7 oktober 2016 beslutade att införa ett nytt aktieslag, stamaktier av serie D och Bolaget har sedan dess fyra aktieslag. Stamaktier av serie D diversifierar kapitalbasen och riktar sig till investerare som värdesätter en högre löpande avkastning.

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och vid omförhandling av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider och med finansiellt starka hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Den genomsnittliga återstående löptiden på Bolagets hyresavtal uppgick per 30 juni 2016 till 7,4 år.

Strategi för hyresgäster
Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärdiga hyresgäster. Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal och påverkas därför endast i begränsad omfattning av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, fastighetsskatt, vatten och avlopp.

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

VERKSAMHETSHISTORIK

2004
Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildas 2004 genom att dåvarande teknikbolaget Effnet Group genom apportemission förvärvar 19 fastigheter samt förvaltningsrörelse. Bolagets verksamhetsföremål ändras till fastighetsverksamhet och Bolaget ändrar namn till AB Sagax. Vid årets utgång äger Sagax 30 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 258 000 kvadratmeter.

2005
Under året förvärvas 10 fastigheter med cirka 147 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid slutet av 2005 omfattar fastighetsbeståndet 40 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 405 000 kvadratmeter.

2006
Under 2006 förvärvar Sagax fastigheter för 1,1 miljarder kronor. Detta motsvarar nästan en fördubbling av Koncernens storlek. Fastighetsbeståndet omfattar vid årets slut 57 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 559 000 kvadratmeter. Sagax tillförs totalt 276 miljoner kronor genom emissioner av preferensaktier. Emissionslikviden skapar utrymme för fortsatt expansion.

2007
Sagax förvärvar fastigheter för sammanlagt 1,7 miljarder kronor. Bland annat förvärvas fastigheter från Gambro för 561 miljoner kronor, sex fastigheter i Finland från Konecranes för 305 miljoner kronor samt 25 fastigheter från Närkes Elektriska för 351 miljoner kronor. Därtill ingår Sagax optionsavtal om att förvärva ytterligare fastigheter från Gambro. Under året säljer Sagax fastigheter för 492 miljoner kronor, varav 417 miljoner kronor avser försäljningen av fyra fastigheter med stort inslag av kontorslokaler. I juni träffas ett avtal med Hypo Real Estate Bank om en sjuårig kreditfacilitet om 6 000 miljoner kronor, vilket skapar utrymme för fortsatt expansion. Den 8 oktober noteras Bolagets aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm (Small Cap).

2008
Under året förvärvas 19 fastigheter för sammanlagt 1,3 miljarder kronor. Bland annat utnyttjas nämnda option att förvärva fastigheter från Gambro för totalt 443 miljoner kronor, varav exploateringsmark för 47 miljoner kronor omedelbart vidaresäljs. Under året såldes sex fastigheter för sammanlagt 343 miljoner kronor, däribland flertalet av Bolagets fastigheter i Göteborg. Vid årets utgång omfattar fastighetsbeståndet 110 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 839 000 kvadratmeter.

2009
Sagax investerar under året 657 miljoner kronor varav 447 miljoner kronor avser fastighetsförvärv och 210 miljoner kronor avser investeringar i det befintliga beståndet. Vid årets utgång omfattar fastighetsbeståndet 113 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 917 000 kvadratmeter.

2010
Sagax investerar under året 1 172 miljoner kronor varav 992 miljoner kronor avser fastighetsförvärv och 180 miljoner kronor avser investeringar i det befintliga beståndet. Sagax förvärvar även 50 procent av aktierna i intresseföretaget Söderport. Genom nyemission av preferensaktier under våren 2010 erhålls totalt 372 miljoner kronor före emissionskostnader. Sagax ger även ut sitt första obligationslån om 250 miljoner kronor. Vid årets utgång omfattar fastighetsbeståndet 129 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 023 553 kvadratmeter.

2011
I januari 2011 flyttas handeln med Sagax aktier till Mid Cap-segmentet på Nasdaq Stockholm. Sagax investerar under året 1 557 miljoner kronor varav 1 397 miljoner kronor avser fastighetsförvärv och 160 miljoner kronor avser investeringar i det befintliga beståndet. Vid årets utgång omfattar fastighetsbeståndet 136 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 143 651 kvadratmeter.

2012
Sagax ger ut sitt andra obligationslån om 350 miljoner kronor. I december 2012 slutfördes förlängningen av Sagax kreditfacilitet om 4 300 miljoner kronor hos Deutsche Pfandbriefbank AG till 2018. Kreditfaciliteten är Sagax enskilt största och motsvarar cirka 65 procent av Koncernens räntebärande skulder. I december slutförde även Sagax en emission av preferensaktier som tillförde Bolaget 376 miljoner kronor före emissionskostnader. Per 31 december 2012 omfattar fastighetsbeståndet 134 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 159 000 kvadratmeter.

2013
Sagax investerade under året 1 263 miljoner kronor, varav 1 122 kronor avser fastighetsförvärv och 141 miljoner kronor avser investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Sagax genomför en fondemission av stamaktier av serie B vilka tas upp till handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Sagax ger ut sitt tredje obligationslån om 200 miljoner kronor. I maj 2013 avyttrade Sagax sin andel i Segeltorp Holding AB till stiftelsen Einar Belvén. I juni 2013 förvärvade Sagax 15

procent av aktierna i Hemsö Fastighets AB. Vid årets utgång omfattar fastighetsbeståndet 141 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 336 000 kvadratmeter.

2014

Sagax investerade under året 1 962 miljoner kronor, varav 1 722 kronor avser fastighetsförvärv och 240 miljoner kronor avser investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Sagax ger ut sitt fjärde och femte obligationslån om 60 miljoner euro respektive 300 miljoner kronor samt utökar obligationslånet från 2013 med 100 miljoner kronor. Under 2014 skedde vidare förtida inlösen av Sagax obligationslån om 250 miljoner kronor från 2010 med ursprungligt inlösendatum 2015. Vid årets utgång omfattar fastighetsbeståndet 184 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 634 000 kvadratmeter.

2015

Sagax investerade under året 2 401 miljoner kronor, varav 2 199 miljoner kronor avser fastighetsförvärv och 202 miljoner kronor avser investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Under året genomförde Sagax sitt första förvärv i Frankrike genom ett förvärv av en fastighet i Paris för 6 miljoner euro. Sagax förlängde sin kapital- och räntebindning genom att refinansiera 4 250 miljoner kronor motsvarande 49 procent av koncernens räntebärande skulder. Under 2015 genomfördes en förtida inlösen av Sagax obligationslån om 350 miljoner kronor från 2012 med ursprungligt inlösendatum 2017. Sagax ger ut sitt sjätte och sjunde obligationslån om 300 miljoner kronor respektive 30 miljoner euro samt utökar obligationslånet från 2014 med 250 miljoner kronor. Bolagets första program för företagscertifikat etableras och utestående volym vid utgången av året uppgick till 399 miljoner kronor. Vid årets utgång omfattar fastighetsbeståndet 225 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 860 000 kvadratmeter.

2016

Sagax investerade under första halvåret 1 354 miljoner kronor, varav 1 182 miljoner kronor avser fastighetsförvärv och 172 miljoner kronor avser investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Sagax avtalade under det första kvartalet om ett förvärv av en fastighetsportfölj i Finland om 850 miljoner kronor varav fastigheter motsvarande ett värde om 455 miljoner kronor avyttrades under det andra kvartalet. Sagax förvärvade vidare en fastighetsportfölj i Frankrike om 455 miljoner kronor med tillträde under det tredje kvartalet. Sagax gav under första halvåret 2016 ut sitt åttonde och nionde obligationslån om 300 miljoner kronor respektive 30 miljoner euro. Bolagets första program för företagscertifikat i Finland etableras och utestående volym per 30 juni 2016 uppgick till 68 miljoner euro. Efter den 30 juni 2016 har Sagax genomfört fastighetsförvärv om 884 miljoner kronor varav 767 miljoner kronor i Finland och resterande 117 miljoner kronor avser Sagax första investeringar i Nederländerna. Efter den 30 juni 2016 har Sagax även avtalat om förvärv av en fastighetsportfölj omfattande 27 industrifastigheter i Frankrike. Investeringen uppgår till motsvarande 470 miljoner kronor och tillträde beräknas, under vissa förutsättningar, äga rum i december 2016. Sagax har vidare, efter den 30 juni 2016, förvärvat en fastighet för 52 miljoner kronor samt avtalat om försäljning av 3 fastigheter i Sverige för en köpeskilling om 163,5 miljoner kronor. Sagax meddelade vidare att Bolaget inför ett nytt aktieslag, stamaktie av serie D, för att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet. Föreliggande Företrädesemission om 383 miljoner kronor annonserades i samband med detta. Per 30 juni 2016 omfattar fastighetsbeståndet 414 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 048 000 kvadratmeter.

Marknadsöversikt

Stockholm, Helsingfors och Paris tillhör Europas största och rikaste regioner. Större regioner har högre ekonomisk, befolknings- och sysselsättningstillväxt än mindre regioner. De har även mer utvecklade ekonomier med ett mer diversifierat näringsliv och lägre risk för långvariga vakanser i fastighetsbeståndet. Viss information i detta avsnitt har inhämtats från externa källor och Sagax har återgett sådan information korrekt i Prospektet. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av den tredje part varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på marknaden för uthyrning av lokaler. Sagax har hög ekonomisk uthyrningsgrad (95 procent per 30 juni 2016) och långa hyresavtal (7,4 år i genomsnitt per 30 juni 2016) vilket innebär att Sagax exponering mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg inom den närmaste framtiden. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka tillhör de marknader som Sagax bedömer har bäst förutsättningar i Norden för långsiktig tillväxt. Generellt bedömer Sagax risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg till följd av den stabila befolkningstillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner.

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

INVESTERINGSMARKNADEN

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

Sagax strategi är att växa genom förvärv av nya fastigheter. Förvärven syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna. Den fragmenterade ägarsituationen innebär långsiktigt goda möjligheter för Sagax att åstadkomma denna tillväxt.

Transaktionsmarknaden

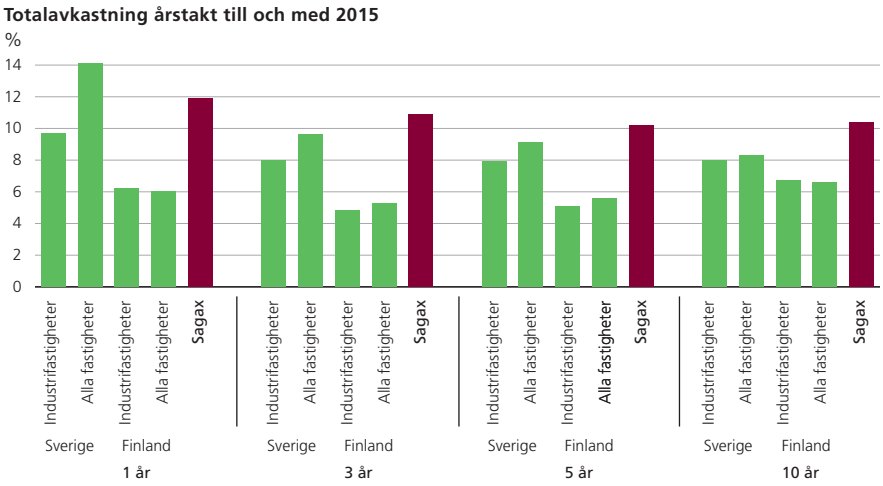
Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna konjunkturläget, ränteläget samt tillgången på eget kapital och lånefinansiering.

Enligt konsultföretaget Pangea Property Partners uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige till 146 (158) miljarder kronor under 2015. Även om det är lägre än under 2014 är det att betrakta som en historiskt hög transaktionsvolym. Under 2015 har den totala finska transaktionsvolymen enligt konsultföretaget Pangea Property Partners ökat till 6 (4) miljarder euro, en av de största transaktionsvolymerna som uppmätts i Finland. Under första halvåret 2016 uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige enligt Pangea Property Partners till 93 miljarder kronor och motsvarande volym för Finland var 3,4 miljarder euro vilket illustrerar en fortsatt hög aktivitet på marknaderna.

Avkastningsprofil

Segmentet lager och lätt industri erbjuder goda möjligheter till attraktiv avkastning på investerat kapital trots låg riskprofil. IPD Svenskt Fastighetsindex och KTI Index mäter avkastningen på direkta fastighetsinvesteringar i Sverige respektive Finland utan beaktande av belåning. Indexet är uppdelat på segmenten butiker, kontor, industri, bostäder samt övrigt. Sagax huvudsakliga fastighetssegment, lager och lätt industri, ingår i industrikategorin. Under 2015 uppgick direktavkastningen för segmentet industri i Sverige och Finland till 6,9 procent respektive 8,0 procent, vilket var högst av samtliga segment i bägge länderna. Detta kan jämföras med direktavkastningen för Sagax fastighetsportfölj som uppgick till 6,5 procent i Sverige och 8,6 procent i Finland under 2015. För Sagax fastighetsportfölj som helhet uppgick direktavkastningen till 7,4 procent under 2015. Den förändrade direktavkastningen för Sagax fastigheter förklaras av förändrad sammansättning av fastighetsbeståndet till följd av fastighetsförvärv samt av stigande fastighetsvärden i främst Stockholmsregionen.

Totalavkastningen, summan av fastigheternas direktavkastning och värdeförändring, för indexen som helhet uppgick under 2015 till 14,1 procent för Sverige och 6,0 procent för Finland. För fastigheter inom segmentet industri uppgick motsvarande siffror till 9,7 procent respektive 6,2 procent. Som synes har totalavkastningen varit betydligt högre i Sverige och i synnerhet inom det mer konjunkturkänsliga segmentet kontor med 16,2 procent under 2015. Totalavkastningen för Sagax fastighetsportfölj uppgick till 11,9 procent under 2015. Sagax har dock en högre totalavkastning än indexet som helhet över de senaste tre, fem respektive tio åren.



Källa: IPD Svenskt Fastighetsindex och KTI Property Information.

HYRESMARKNADEN

Sagax exponering mot hyresmarknaden återfinns främst i de fastigheter som är belägna i Stockholm och Helsingfors. Tillsammans svarar dessa marknader för 59 procent av Sagax hyresvärde per 30 juni 2016. Huvuddelen av de fastigheter som är belägna utanför Stockholm och Helsingfors samt Paris är uthyrda på så kallade triple netavtal och har en genomsnittlig löptid som överstiger tio år. Exponeringen mot hyresmarknaden på dessa orter är således relativt låg under de kommande åren. Fastigheterna i Stockholm och Helsingfors samt Paris har hyresavtal med relativt sett kortare löptider vilket gör att avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande. Sagax fastigheter i Stockholm och Helsingfors samt Paris är följaktligen i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden än Bolagets övriga fastigheter.

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

Nedan presenteras en analys av marknaderna för lager och lätt industri i regionerna Stockholm, Helsingfors, Paris och Randstad (Nederländerna), vilka bedöms ha störst relevans för Sagax de närmaste åren.

Tillväxt

Studier visar att större regioner har högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre regioner. Detta gäller såväl nationellt som på europeisk nivå. Större regioner har mer utvecklade ekonomier med företag inom ett stort antal branscher och ett större utbud av kultur, handel och utbildning. Mönstret visar även att större regioner (mätt som regional BNP) är rikare (mätt som BNP/capita). Som framgår av diagrammet på följande sida baserat på data från Eurostat och Evidens tillhör Stockholm, Helsingfors, Paris och Randstad de rikare regionerna i Europa.

Enligt Evidens har den genomsnittliga befolkningstillväxten i de tre svenska storstadsregionerna uppgått till drygt 1 procent per år under perioden 1995–2015. För Stockholm har tillväxttakten varit 1,3 procent under 2015 och under perioden 2011–2015 har tillväxttakten uppgått till historiskt höga 1,6 procent per år. Övriga regioner i Sverige har i genomsnitt haft en väsentligt svagare befolkningstillväxt och folkmängden minskar eller är oförändrad i samtliga regioner med mindre än 50 000 invånare. Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar mellan olika geografiska marknader. Sagax svenska fastighetsbestånd vid utgången av 2015 återfinns till 90 procent i regioner med befolkningstillväxt varav 84 procentenheter återfinns i de tre storstadsregionerna. 71 procent av det svenska beståndet, motsvarande ett fastighetsvärde om 6,9 miljarder kronor, återfinns i Stockholmsregionen som är den snabbast växande arbetsmarknaden i Sverige. Under 2015 växte den totala sysselsättningen i Stockholmsregionen med cirka 2 procent. Stockholms sysselsättningstillväxt har under perioden 2011–2015 uppgått till cirka 7 procent, vilket kan jämföras med den totala sysselsättningstillväxten för EU som uppgått till cirka 0,7 procent under perioden.

Enligt Evidens återfinns i Finland vid utgången av 2015 motsvarande 97 procent av Sagax fastighetsvärden i regioner med befolkningstillväxt. 71 procent återfinns i Helsingforsregionen med en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt med 1,2 procent sedan 1995 enligt Evidens. Bland regionerna med befolkning mellan 100 000 och 500 000 finns det några snabbt växande som exempelvis Uleåborg, Tammerfors och till viss del även Åbo. Under 2015 var befolkningstillväxten större i Helsingfors än i Finland som helhet och regionens inrikes flyttnetto är mycket högt. I Helsingfors är 0,8 miljoner sysselsatta och sysselsättningen har ökat med cirka 1 procent under perioden 2011–2015 trots att den totala sysselsättningen i Finland minskat under perioden.

I Frankrike är utvecklingen liknande den svenska och finländska, men med en tydlig skillnad. Enligt Evidens är de minsta lokala arbetsmarknaderna i Frankrike betydligt större än i Sverige och Finland och alla franska regioner har kunnat uppvisa en positiv befolkningstillväxt under perioden 1990–2013. Trenden är i övrigt

densamma som i Sverige och Finland, de största regionerna med Parisregionen (Île de France) i täten uppvisar den snabbaste årliga tillväxttakten med 0,6 procent enligt Evidens. Enligt Evidens har Paris vuxit med 1,1 miljoner invånare sedan 2000, i absoluta tal den fjärde snabbast växande regionen i Europa. Parisregionen har 12 miljoner invånare och är den region i Europa som sysselsätter flest människor, 5,2 miljoner.

Även i Nederländerna är utvecklingen när det gäller befolkningstillväxt positiv. I landet bor 16,9 miljoner invånare på en area om 41 500 kvadratmeter vilket gör landet till det mest tätbefolkade i Europa. I Randstadområdet ligger Nederländernas fyra största städer: Amsterdam, Rotterdam, Haag och Utrecht. Detta område har 7,8 miljoner invånare vilket utgör 46 procent av landets befolkning och centralt i området ligger storflygplatsen Shiphol som är Europas femte största. I genomsnitt har befolkningen i Amsterdam och Rotterdam ökat med drygt 0,6 procent respektive 0,4 procent per år under perioden 2000 till 2015 enligt Evidens vilket är i nivå med Parisregionen (Île de France).

Marknadsdynamiken

En kombination av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom lager och lätt industri. Stockholms- och Helsingforsregionerna, Sagax största marknader, har historiskt haft en stark befolkningsutveckling och god ekonomisk tillväxt. Sett till relativ tillväxt för befolkning tillhör Stockholm och Helsingfors de rikare regioner som presterar bäst. Befolkningstillväxten har stor betydelse för efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri.

Sedan 2000 har invånarantalet i Stockholmsregionen ökat med 1,3 procent per år. Invånarantalet i Stockholmsregionen har under perioden stigit med 22 procent, motsvarande 395 000 personer. Den positiva utvecklingen gäller även den ekonomiska tillväxten med en årlig tillväxt om knappt 3 procent, se diagram över regional BNP samt årlig tillväxt sedan 2000 baserat på statistik från Eurostat och Evidens.

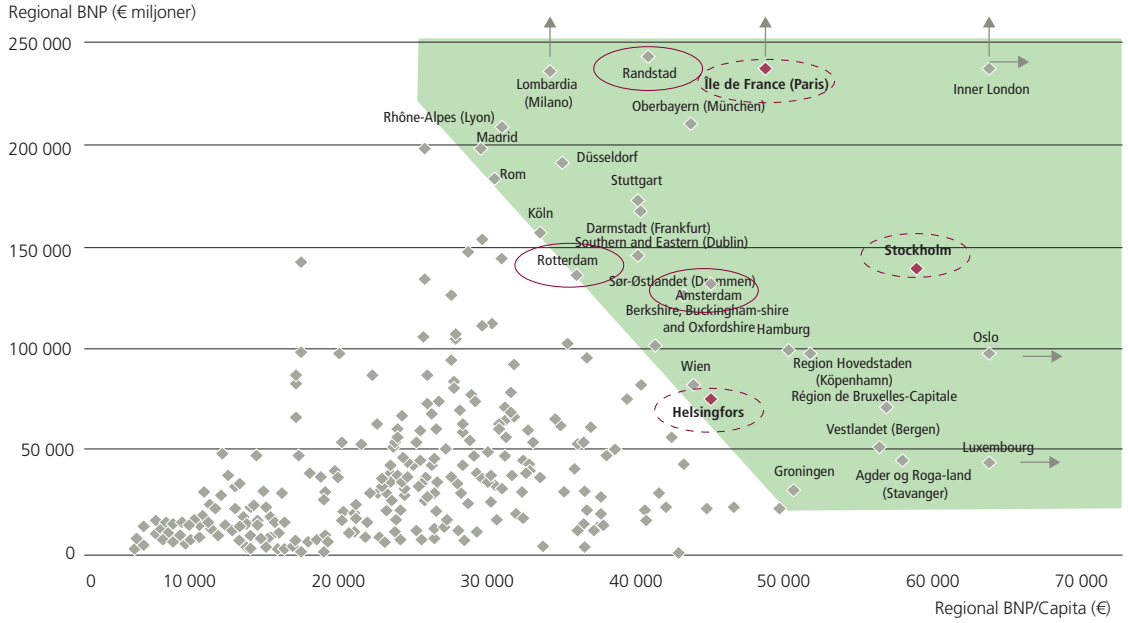
I likhet med Stockholm tillhör Helsingfors de regioner som presterat bäst sedan 2000. I genomsnitt har befolkningen i Helsingfors ökat med drygt 1 procent per år samtidigt som den årliga BNP-tillväxten i regionen varit tre gånger så hög som EU-genomsnittet under perioden.

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

Tillväxten i de största och rikaste regionerna har varit god sedan 2000 både vad gäller den ekonomiska utvecklingen och befolkningsutvecklingen. I takt med att befolkningen växer ökar efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Detta leder till att befintliga lager- och industrifastigheter tas i anspråk för andra ändamål. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen av den typen av lokaler begränsad.

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

Regional BNP och BNP/capita per region 2013



Källa: Eurostat och Evidens

Utbudsförändringar i Stockholm och Helsingfors
På Sagax två största marknader, Stockholm och Helsingfors, analyserar Sagax hur tillväxten och därmed följande omvandlingstryck, påverkar utbudet av lokaler för lager och lätt industri. I Stockholm har 23 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager, lätt industri och industrikontor studerats under perioden 1998-2014. I Helsingfors har 22 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager och lätt industri undersökts under perioden 1998-2014.

Mellan 1998 och 2014 har utbudet av lager, lätt industri och industrikontor i Stockholm minskat med totalt 6 procent samtidigt som befolkningstillväxten varit 23 procent enligt analys av Fridén. Centralt belägna företagsområden visar ett minskat utbud med 49 procent under perioden.

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

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

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

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

Helsingfors har haft en liknande utveckling som Stockholm med ett minskat utbud i centrala lägen till följd av omvandlingstrycket från en växande region. Mellan 1998 och 2014 har utbudet av lokaler för lager och lätt industri ökat med totalt 5 procent samtidigt som befolkningstillväxten varit 18 procent i regionen enligt analys av Evidens. Detta har resulterat i att lokaler för lätt industri och lagerlokaler har avvecklats eller omvandlats till annan användning i de mest centrala områdena. Totalt har utbudet minskat med 27 procent sedan 1998.

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

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

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

Hyresutveckling
Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom segmentet lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil. I Stockholm har hyresnivån varit svagt stigande med låg variation sedan mitten av 90-talet. Jämfört med 1990 har hyresnivån till och med sjunkit. I Helsingfors har hyresnivåerna varit svagt stigande med små fluktuationer sedan 1994. Tillväxttakten har dock varit något starkare i Helsingfors än i Stockholm.

Även när det gäller uthyrningsgrader uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre variation över tid än uthyrningsgrader för kontorslokaler. Uthyrningsgraden för lager- och industrilokaler i Stockholmsregionen har under den senaste tioårsperioden uppgått till cirka 90 procent.

KONKURRENTER
Segmentet för lager och lätt industri karaktäriseras av ett spritt ägande och en stor andel av ägarna utgörs av egenanvändare. Sagax konkurrenter består av flera olika investerarägarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder, institutioner samt privatägda och börsnoterade fastighetsbolag.

Sagax huvudsakliga konkurrenter på Sagax största marknadsområde återfinns bland de börsnoterade svenska fastighetsbolagen. Exempel på börsnoterade fastighetsbolag vilka delvis investerar inom samma segment som Sagax är Castellum, Corem, FastPartner, Klövern, Kungsleden och Wihlborgs. 84 procent av Sagax uthyrningsbara area består av lager- och industrilokaler. I jämförelse med dessa konkurrenter bedömer Sagax att Sagax har hög andel lager- och industrilokaler i förhållande till totalt bestånd.

Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Sagax fastighetsbestånd per 30 juni 2016 uppgår till 414 fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 048 000 kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,4 år per 30 juni 2016. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 621 miljoner kronor respektive 1 544 miljoner kronor per 30 juni 2016. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent.

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 2016

				Marknadsvärde					Hyresintäkt	
Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Mkr	Kr/kvm	Hyresvär-de, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrnings-grad	Mkr	Andel
Stockholm	74	611 000	39 000	7 356	12 000	586	36 %	93 %	546	35 %
Helsingfors	60	381 000	11 000	3 642	9 600	374	23 %	97 %	363	24 %
Övriga Sverige	53	460 000	17 000	2 575	5 600	222	14 %	98 %	217	14 %
Övriga Finland	216	489 000	19 000	3 396	6 900	323	20 %	96 %	312	20 %
Övrigt	11	107 000	4 000	1 253	11 700	116	7 %	92 %	107	7 %
Totalt	**414**	**2 048 000**	**89 000**	**18 222**	**8 900**	**1 621**	**100 %**	**95 %**	**1 544**	**100 %**

MARKNADSOMRÅDEN

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Helsingfors, Övriga Sverige, Övriga Finland samt Övrigt. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 40 procent av marknadsvärdet och 36 procent av hyresvärdet var koncentrerat per 30 juni 2016.

HYRESAVTAL

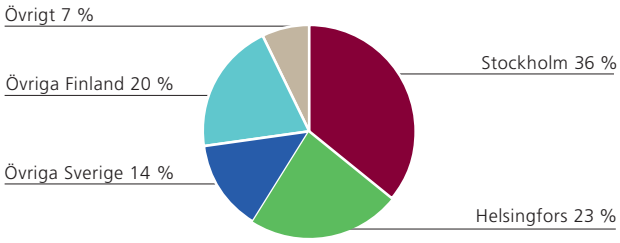
Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom endast i begränsad omfattning av förändrade kostnader till följd av ändrad förbrukning eller taxor för exempelvis värme eller vatten. Utanför Stockholm och Helsingfors samt Paris ombesörjer och bekostar hyresgästerna normalt även fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna, så kallade triple netavtal. Avtalspart för mediaförsörjningen, det vill säga värme, elektricitet samt VA, skiljer sig mellan bestånden i Stockholm och Helsingfors jämfört med övriga marknadsområden.

Per 30 juni 2016 fördelades Sagax hyresintäkter på 995 hyresavtal. De flesta fastigheter utanför Stockholm och Helsingfors har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är vanligtvis uthyrda med triple netavtal med långa löptider.

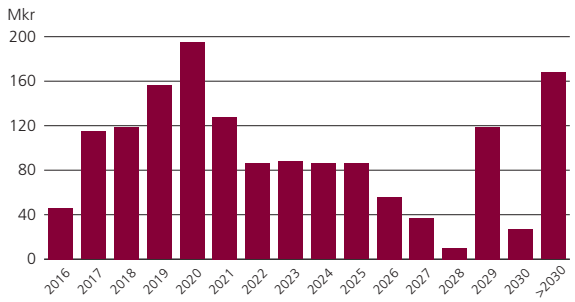
Sagax arbetar aktivt med kontraktsförlängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

Andelen hyresintäkter hänförlig till hyreskontrakt med hyrestillägg beroende av konsumentprisindex (KPI) uppgick till 87 procent per 30 juni 2016.

Koncernens hyresvärde per 30 juni 2016



Förfalloår årshyra per 30 juni 2016



SAGAX HYRESGÄSTER

Hyresdurationen uppgick per 30 juni 2016 till 7,4 år. Tabellen nedan visar hyresavtalens förfallostruktur per 30 juni 2016. Hyresdurationen är kortare för Stockholm och Helsingfors samt Paris vilka har likvida hyresmarknader samt hög tillväxt och hög grad av näringslivsdiversifiering.

Under första halvåret 2016 uppgår hyresförlusterna till 0,6 miljoner kronor.

STÖRRE HYRESGÄSTER

Per 30 juni 2016 var hyresvärdet hänförligt till de tio största hyresgästerna 39 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna, fördelade på 250 separata hyresavtal. Hyresdurationen för dessa uppgick till 10,1 år i genomsnitt.

Den enskilt största hyresgästen är den amerikanska medicinteknikkoncernen Baxter med totalt 61 500 medarbetare i mer än 100 länder. Baxter svarade per 30 juni 2016 för 8,9 procent av kontrakterade hyresintäkter. Ytterligare tio av Sagax hyresgäster har en årshyra som var för sig överstiger 2 procent av Bolagets totala årshyror. De tio största hyresgästerna per 30 juni 2016 är i bokstavsordning Axfood, Baxter, BE Group, DSV, Kesko, Konecranes, Nokia, Saint-Gobain, Sanoma Group och Volvo.

Löptider för hyresavtal per 30 juni 2016

			Kontrakterad årshyra	
Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Mkr	Andel
2016	152	49 000	46	3 %
2017	220	126 000	116	7 %
2018	120	119 000	120	8 %
2019	232	198 000	156	10 %
2020	53	264 000	195	13 %
>2020	218	1 210 000	912	59 %
Totalt	**995**	**1 965 000**	**1 544**	**100 %**

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 30 juni 2016 uppgick till 95 procent, att jämföra med 96 procent vid årsskiftet 2015/2016. Under perioden har vakansvärdet ökat med 16 miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 15 miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 18 miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en ökning med 1 miljon kronor under 2016. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 68 procent av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Utgående vakansvärde uppgick till 77 miljoner kronor per 30 juni 2016, en nettoökning med 18 miljoner kronor under perioden som förklaras av vakans om 17 miljoner kronor i förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Finland.

Kommande vakansförändringar

Hyresavtal med ett hyresvärde om 40 miljoner kronor var per 30 juni 2016 uppsagda varav 3 miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 37 miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 3 miljoner kronor under 2016 och 34 miljoner kronor under perioden 2017-2018. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 22 miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 95 miljoner kronor per 30 juni 2016, en nettoökning med 29 miljoner kronor under 2016 varav 17 miljoner kronor avser vakans i förvärvade fastigheter och 11 miljoner kronor avser ovan nämnda ökning av avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej avflyttats.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-jun	2015 jan-dec
Ingående vakans respektive år	59	74
Avflyttningar	16	28
Inflyttningar	–15	–28
Förändring av lämnade rabatter	1	–11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	17	2
Vakansvärde, försålda fastigheter	–2	–5
Valutakursförändring	1	–
Utgående vakansvärde	**77**	**59**
Uppsagt för omförhandling	3	2
Uppsagda avtal, ej avflyttat	37	28
Nyuthyrning, ej inflyttat	–22	–23
Justerat utgående vakansvärde	**95**	**66**

Löptider för lämnade rabatter per 30 juni 2016

Förfalloår	Mkr
2016	13
2017	3
2018	1
2019	–
2020	–
>2020	1
Totalt	**18**

Hyresavtal uppsagda för avflyttning per 30 juni 2016

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2016	14	3
2017	15	27
2018	4	7
Totalt	**33**	**37**

Vakanser 1 juli 2016

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr[1]	Ekonomisk vakansgrad[1]	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	586	40	7 %	611 000	39 000	6 %
Helsingfors	374	12	3 %	381 000	11 000	3 %
Övriga Sverige	222	5	2 %	460 000	17 000	4 %
Övriga Finland	323	11	4 %	489 000	19 000	4 %
Övrigt	116	9	8 %	107 000	4 000	3 %
Totalt	**1 621**	**77**	**5 %**	**2 048 000**	**89 000**	**4 %**

1 Vakansvärde respektive vakansgrad beaktar både vakanser och lämnade hyresrabatter.

Marknadsområde Stockholm

Korta fakta

	30 juni 2016	30 juni 2015	2015	2014	2013
Antal fastigheter	74	69	73	61	57
Uthyrningsbar area, kvm	611 000	560 000	592 000	532 000	504 000
Hyresvärde, Mkr	586	531	561	497	473
Ekonomisk vakansgrad, %	7	7	6	9	11
Hyresduration, år	5,2	5,1	5,0	5,6	5,7
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	7 356	6 230	6 906	5 691	4 969
Förvaltningsresultat, Mkr	158	99	271	157	147
Direktavkastning per sista dagen i perioden, %	5,9	6,2	6,0	6,3	6,8

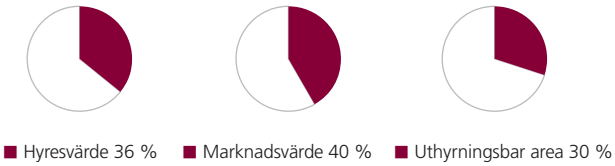
Stockholm är en av Sagax huvudmarknader. 40 procent av koncernens totala marknadsvärde och 36 procent av Koncernens hyresvärde återfinns här per 30 juni 2016. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattar 74 fastigheter med 611 000 kvadratmeter uthyrningsbar area per 30 juni 2016.

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

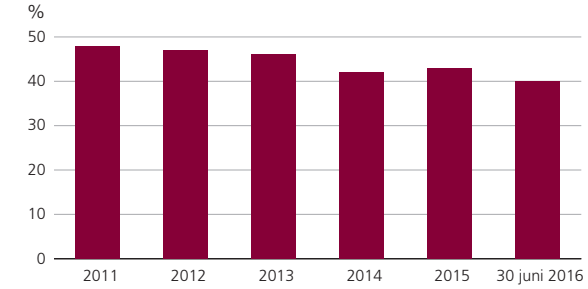
I Stockholmsområdet hade Sagax per 30 juni 2016 en genomsnittlig hyresduration om 5,2 år. Avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande och möjligheterna att återuthyra vakanta lokaler bedömer Sagax som goda.

I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet återfinns bland annat Arvid Nordqvist kafferosteri och lager, Axfood och dotterbolaget Dagabs centrallager och Recipharms anläggningar för tillverkning av läkemedel.

Andel av Sagax per 30 juni 2016



Andel av Sagax fastighetsvärde



Marknadsområde Helsingfors

Korta fakta

	30 juni 2016	30 juni 2015	2015	2014	2013
Antal fastigheter	60	46	52	38	29
Uthyrningsbar area, kvm	381 000	329 000	361 000	280 000	185 000
Hyresvärde, Mkr	374	318	337	280	170
Ekonomisk vakansgrad, %	3	4	4	4	4
Hyresduration, år	5,4	5,8	5,5	6,0	5,1
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 642	2 940	3 206	2 544	1 576
Förvaltningsresultat, Mkr	104	80	172	130	62
Direktavkastning per sista dagen i perioden, %	8,0	8,1	8,5	8,5	7,8

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Helsingfors omfattar 60 fastigheter med 381 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgjorde 20 procent av Sagax marknadsvärde och 23 procent av hyresvärdet i koncernen per 30 juni 2016.

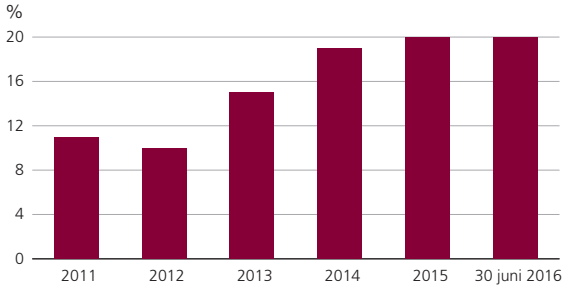
Marknadsområdet Helsingfors består av kommunerna Esbo, Vanda, Helsingfors samt Tusby. Sagax fastigheter ligger strategiskt placerade utmed ringlederna och andra viktiga trafikleder.

I Helsingforsområdet hade Sagax per 30 juni 2016 en genomsnittlig hyresduration om 5,4 år. I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet återfinns bland annat DSVs lager, terminal och huvudkontor, Nokia Solutions and Networks och dess anläggning för forskning och utveckling samt Bilia och tre fastigheter som utgör bilförsäljning och verkstadslokaler.

Andel av Sagax per 30 juni 2016

■ Hyresvärde 23 % ■ Marknadsvärde 20 % ■ Uthyrningsbar area 19 %

Andel av Sagax fastighetsvärde



Marknadsområde övriga Sverige

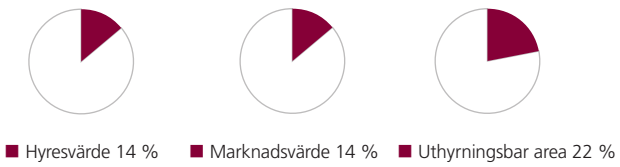
Korta fakta

	30 juni 2016	30 juni 2015	2015	2014	2013
Antal fastigheter	53	57	57	57	36
Uthyrningsbar area, kvm	460 000	491 000	478 000	493 000	372 000
Hyresvärde, Mkr	222	243	242	244	216
Ekonomisk vakansgrad, %	2	5	3	5	7
Hyresduration, år	9,6	10,7	10,3	11,2	11,6
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 575	2 842	2 854	2 744	2 338
Förvaltningsresultat, Mkr	75	69	142	122	124
Direktavkastning per sista dagen i perioden, %	7,8	7,6	7,6	8,0	8,6

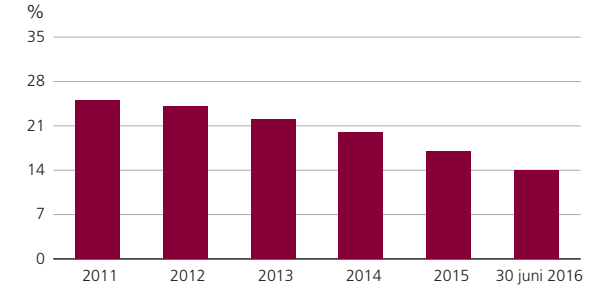
Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet Övriga Sverige omfattar 53 fastigheter med 460 000 kvadratmeter uthyrningsbar area per 30 juni 2016. Marknadsområdet utgjorde 14 procent av Sagax totala marknadsvärde och 14 procent av hyresvärdet per 30 juni 2016.

I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet återfinns bland annat Gambros produktionsanläggning i Lund, S:t Eriks tillverkning av betongprodukter i Uppsala samt BE Groups centrallager i Norrköping. I marknadsområdet har Sagax per 30 juni 2016 en genomsnittlig hyresduration om 9,6 år.

Andel av Sagax per 30 juni 2016



Andel av Sagax fastighetsvärde



Marknadsområde övriga Finland

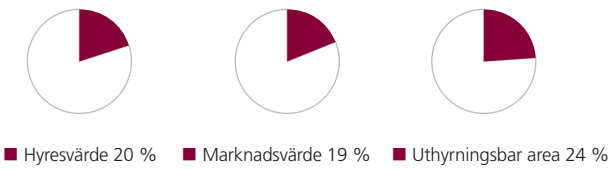
Korta fakta

	30 juni 2016	30 juni 2015	2015	2014	2013
Antal fastigheter	216	19	33	19	13
Uthyrningsbar area, kvm	489 000	238 000	336 000	241 000	207 000
Hyresvärde, Mkr	323	138	209	144	110
Ekonomisk vakansgrad, %	4	1	–	–	–
Hyresduration, år	8,7	11,2	10,3	10,7	10,0
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 396	1 430	2 266	1 475	1 165
Förvaltningsresultat, Mkr	76	46	107	80	67
Direktavkastning per sista dagen i perioden, %	8,5	9,2	8,8	9,0	8,4

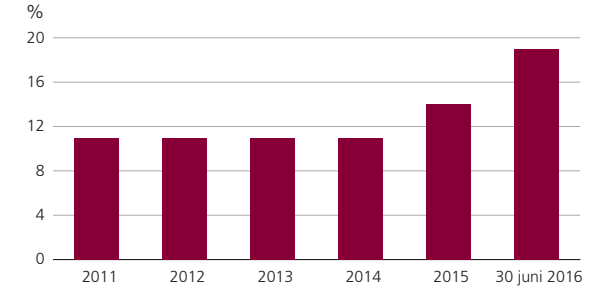
I övriga Finland omfattar Sagax fastighetsbestånd 216 fastigheter med 489 000 kvadratmeter uthyrningsbar area per 30 juni 2016. Marknadsområdet utgjorde 19 procent av Sagax marknadsvärde och 20 procent av hyresvärdet per 30 juni 2016.

I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet finns bland annat BE Groups produktions- och distributionsanläggningar, Konecranes produktion, lager och kontor samt Ohninen och 15 fastigheter för grossistförsäljning av tekniska produkter inom el, VA och VVS. I marknadsområdet övriga Finland har Sagax per 30 juni 2016 en genomsnittlig löptid om 8,7 år på sina hyresavtal.

Andel av Sagax per 30 juni 2016



Andel av Sagax fastighetsvärde



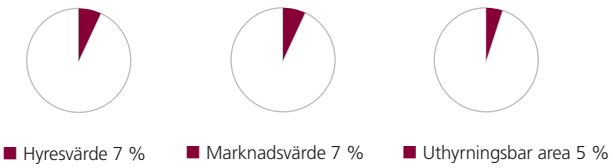
Marknadsområde Övrigt

Korta fakta

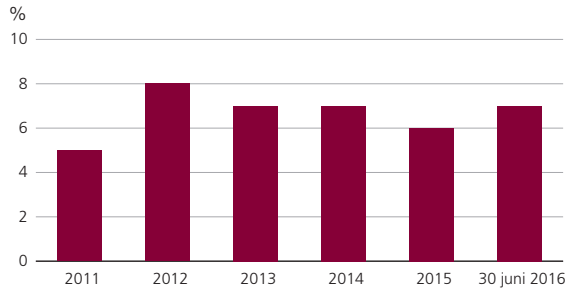
	30 juni 2016	30 juni 2015	2015	2014	2013
Antal fastigheter	11	10	10	9	6
Uthyrningsbar area, kvm	107 000	89 000	93 000	88 000	68 000
Hyresvärde, Mkr	116	100	104	102	82
Ekonomisk vakansgrad, %	8	7	6	7	8
Hyresduration, år	17,8	15,0	14,1	15,6	15,8
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 253	936	958	964	777
Förvaltningsresultat, Mkr	32	28	55	43	36
Direktavkastning per sista dagen i perioden, %	8,3	10,2	10,0	9,8	9,6

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet Övrigt, innefattande Tyskland, Danmark, Frankrike och Nederländerna omfattar totalt 11 fastigheter med sammanlagt 107 000 kvadratmeter uthyrningsbar area per 30 juni 2016. Marknadsområdet utgjorde 7 procent av Sagax marknadsvärde och 7 procent av hyresvärdet per 30 juni 2016. I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet finns bland annat Baxters produktionsanläggning i Tyskland och serviceanläggningar för Volvo i Frankrike. I marknadsområdet har Sagax per 30 juni 2016 en genomsnittlig löptid om 17,8 år på sina hyreskontrakt.

Andel av Sagax per 30 juni 2016



Andel av Sagax fastighetsvärde



Joint ventures

Sagax äger 50 procent av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. Bolaget äger även, via Hemsö Intressenter AB, indirekt 15 procent av Hemsö Fastighets AB. Resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Sagax äger även andelar i mindre intresseföretag.

SÖDERPORT HOLDING AB

Sagax ombesörjer fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen i Göteborg ombesörjes dock av Hemfosa.

Per 30 juni 2016 uppgick Söderports uthyrningsbara fastighetsarea till 667 000 kvadratmeter varav 46 procent var belägen i Stockholm. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 22 miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 4 procent. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 8 miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 38 procent av den ekonomiska vakansen, motsvarande 1,5 procentenheter av vakansgraden. 65 procent av den vakanta arean var belägen i Stockholm vid periodens slut.

HEMSÖ INTRESSENTER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

Per 30 juni 2016 omfattade fastighetsbeståndet 330 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 28,8 miljarder kronor. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 47 procent av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 16 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Av Hemsös fastigheter var 158 äldreboenden, 89 skolor, 74 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende per 30 juni 2016. Av Hemsös hyresvärde kommer 58 procent från kommun, landsting eller stat. 1 776 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 7,8 år per 30 juni 2016 bidrar i kombination med finansiellt stabila hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax samtliga fastigheter var 18 222 miljoner kronor per 30 juni 2016. Den 30 september 2016 uppgick antalet fastigheter till 432 och marknadsvärdet till 19 340 miljoner kronor.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 30 september 2016 respektive 1 oktober 2016 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut förutom tre finska fastigheter som värderats i enlighet med avtalade försäljningar samt de fem tyska fastigheterna vilka till följd av höga värderingskostnader i Tyskland endast värderas externt vid årsskiften.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Antaganden för värderingar per 30 september 2016 har varit enligt följande, kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,5–16,0 procent), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (6,3–16,0 procent) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,8–14,0 procent) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,2 procent (8,2 procent) respektive 9,0 procent (9,0 procent) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,76 procent per 30 september 2016, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,7 procent den 31 december 2015. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 7,2 procent.

Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende Sagax fastigheter i Sverige, Tyskland och Frankrike har upprättats av Savills Sweden AB (adress Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm) och avseende Sagax fastigheter i Finland av Kiinteistötaito Peltola & Co Oy (adress Linnoitustie 2A, 02600 Espoo, Finland). Värderingsintyg avseende Sagax fastigheter i Danmark har upprättats av RED Property Advisers (adress Amaliegade 3, 5. sal 1256 Köpenhamn, Danmark) och avseende Sagax fastigheter i Nederländerna av Jones Lang LaSalle B.V. (adress Postbus 75208, 1070 AE Amsterdam, Nederländerna)[6].

Savills Sweden AB, Kiinteistötaito Peltola & Co Oy, RED Property Advisers och Jones Lang LaSalle B.V. har inte något väsentligt intresse i Sagax och har samtyckt till att värderingsintygen tas in i Prospektet. Informationen från tredje man har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Inga väsentliga förändringar har ägt rum efter värderingsintygens utfärdande.

Nedan följer en sammanfattning sammanställd av Bolaget av respektive värderingsintyg.

1. Savills har värderat totalt 120 objekt i Sverige, ett objekt i Tyskland samt 17 fastigheter i Frankrike. Majoriteten av de svenska fastigheterna är belägna i Stockholmsområdet men är lokaliserade från Gästrikland i norr till Skåne i söder. Den tyska fastigheten är belägen i Hechingen och 14 av de franska fastigheterna är belägna i Parisregionen och 4 i Lyon. Som metod för värderingen har kassaflödeskalkyler använts i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats. Savills värderar de svenska objekten till ett sammanlagt belopp om cirka 10 138 miljoner kronor. Savills värderar det tyska objektet till ett sammanlagt belopp om cirka 102 740 000 euro. Savills värderar de franska objekten till ett sammanlagt belopp om cirka 71 740 000 euro. Värderingen har utförts per 30 september 2016 avseende de svenska och franska fastigheterna och per 31 mars 2016 avseende den tyska fastigheten. 74 av fastigheterna i Sverige inspekterades av Savills under 2015 och 2016 och resterande fastigheter i Sverige inspekterades under perioden 2013–2014.
2. Kiinteistötaito Peltola & Co Oy har värderat Sagax fastighetsportfölj i Finland. Portföljen består av 84 industrifastigheter samt 178 handelsfastigheter i Finland. 50 av industrifastigheterna är belägna i Helsingforsområdet, 4 i Tammerforsområdet, 5 i Lahtisområdet, 3 i Tavastehus, 2 i Åbo, Uleåborg, Tusby, Hyvinge, Lojo, Forssa respektive Björneborg samt en fastighet i Vichtis, Kotka, Kuopio, Raumo, Rovaniemi, Seinäjoki, Lappo respektive Ylivieska. Handelsfastigheterna är belägna i hela Finland, huvudsakligen i mindre städer. Av de 84 industrifastigheterna har Kiinteistötaito Peltola & Co Oy inspekterat 58 fastigheter under perioden 2014–2016. Resterande 26 inspekterades under perioden 2012–2013. Av handelsfastigheterna har Kiinteistötaito Peltola & Co Oy inspekterat 15 stycken under perioden 2015–2016. Som metod för värderingen har kassaflödeskalkyler använts i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats. Kiinteistötaito Peltola & Co Oy värderar fastigheterna till ett sammanlagt belopp om cirka 767 600 000 euro. Värderingen har utförts per 30 september 2016.
3. RED Property Advisers har värderat totalt 2 fastigheter i Danmark belägna i Hilleröd och Ålborg. Som metod för värderingen har kassaflödeskalkyler använts i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats. RED Property Advisers värderar fastigheterna till ett sammanlagt belopp om cirka 70 000 000 danska kronor. Värderingen har utförts per 1 oktober 2016. Fastigheterna inspekterades av RED Property Advisers i juni 2016.
4. Jones Lang LaSalle B.V. har värderat Sagax fastighet i Bladel, Nederländerna. Som metod för värderingen har kassaflödeskalkyler använts i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats. Jones Lang LaSalle B.V. värderar fastigheten till 3 850 000 euro. Värderingen har utförts per 30 september 2016.

6 Savills har i sin värdering av fastigheter i Sverige värderat Jordbromalm 6:10 och 6:82 som en fastighet (vilken anges som två fastigheter i fastighetsförteckningen för Marknadsområde Stockholm). Båtyxan 5 och 6 värderas som en fastighet (vilken anges som två fastigheter i fastighetsförteckningen för Marknadsområde Övriga Sverige). Fastigheten i Tyskland värderas som en fastighet (vilken anges som fem fastigheter i fastighetsförteckningen för Marknadsområde Övrigt). Värderingen utförd av Savills motsvarar således de 120 svenska fastigheter som anges i fastighetsförteckningarna på sidorna 88-89 och 91 i Prospektet samt de 5 fastigheter i Tyskland som anges i fastighetsförteckningen på sidan 95 i Prospektet.
Savills har i sin värdering av fastigheter i Frankrike värderat Gennevilliers Couturier – Terrain och Gennevilliers Couturier som två fastigheter (vilka anges som en i fastighetsförteckningen för Marknadsområde Övrigt). Värderingen utförd av Savills motsvarar således de 16 franska fastigheter som finns i fastighetsförteckningen på sidan 95 i Prospektet.
RED Property Advisers har i sin värdering värderat de 2 danska fastigheter som anges i fastighetsförteckningarna på sidan 95 i Prospektet.
Jones Lang LaSalle B.V. har i sin värdering värderat den nederländska fastighet som anges i fastighetsförteckningarna på sidan 95 i Prospektet.
Kiinteistötaito Peltola & Co Oy har i sin värdering värderat 262 finska fastigheter som anges i fastighetsförteckningarna på sidorna 90 och 92-95 i Prospektet.
Antalet fastigheter i Sverige skiljer sig från fastighetsförteckningen med 6 st. Runö 7:73 & 7:74 innehåller två fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Stockholm). Traktorn 4, Traktorn 5 innehåller två fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Övriga Sverige). Geväret 1, Värjan 2 innehåller två fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Övriga Sverige). Grepen 9, Grepen 12, Grepen 14 innehåller tre fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Övriga Sverige). Lommen 6, Anden 1 innehåller två fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Övriga Sverige).
Antalet fastigheter i Finland skiljer sig från fastighetsförteckningen med 17 st. Nimismiehenpelto 4 A (49-47-2-6) innehåller tre fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Helsingfors). Koskelontie 27 (49-82-2-7) innehåller två fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Helsingfors). Pakkasraitti 4 (858-411-1-150) (858-411-1-172) innehåller två fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Helsingfors). Hakamäenkuja 8 (92-68-106-3) innehåller två fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Helsingfors). Honkanummentie 3 och 7 (92-96-101-4) innehåller två fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Helsingfors). Juhanilantie 4 (92-41-103-5) innehåller fem fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Helsingfors). Virkatie 8 A (92-52-101-22) innehåller tre fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Helsingfors). Koneenkatu 8 (106-7-606-25) innehåller fem fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Övriga Finland). Teollisuustie 28 (698-9-9025-10-H) innehåller två fastigheter (vilket anges som en fastighet i fastighetsförteckningen Marknadsområde Övriga Finland).

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telephone: +46 8 545 858 90
www.savills.se

Valuation

On behalf of AB Sagax at the request of CEO David Mindus, Savills Sweden has conducted a market valuation of their 120 properties/valuation entities in Sweden of which 88 are freehold and 32 are leasehold. Valuation date is 2016-09-30 and 74 of the 120 valuation entities have been inspected by Savills during 2015-2016 and the rest has been inspected in 2013-2014. The majority of the Swedish portfolio is located in the Stockholm area, but spreads out from Gästrikland in the north to Skåne in the south.

Savills Germany has conducted a valuation of a property in Germany located at Holger-Crafoord-Straße 26 in Hechingen,Tyskland per 2016-03-31. The German property is valued under special assumptions.

Savills France has conducted valuations of 17 properties per 2016-09-30. Fourteen of them are situated in the Paris region and four in Lyon region. One is a plot of land.

The valuation purposes are accounting.

The valuation is based on a cash flow analysis meaning that the property values are based on the present value of projected cash flows as well as the residual value during a cash flow period of five respectively twenty years. The assumptions regarding the future cash flows are based on an analysis of:

- Current and historical rents and costs
- The market / local area's future development
- Property conditions and position in each market segment
- Existing relevant lease conditions
- Market rental terms when the lease expires
- Operation and maintenance costs of similar properties in comparison with the costs in the actual properties

Based on the analysis, the resulting net operating income during the cash flow period and the residual value at the end of the cash flow period has been discounted with an estimated discount rate. The value affecting parameters used in the valuations corresponds to Savills interpretation of how investors and other market participants think and operate.
Valuation method with appropriate supporting evidence collection and processing relates to the RICS's valuation standard ("Red Book").

Sagax Swedish property portfolio represented the market value of the above properties to a rounded value of
SEK 10,138,000,000 (ten billion one hundred and thirty-eight million Swedish kronor) per 2016-09-30.

The German property had a market value of **EUR 102,740,000 (one hundred and two million seven hundred forty thousand)** per 2016-03-31.

The French property portfolio had a market value of **EUR 71,740,000 (seventy-one million seven hundred and forty thousand)** per 2016-09-30.

Stockholm October 13, 2016

Annika Drotz, MRICS Karin Zakariasson, MRICS Lars Rickardson

By Samhällsbyggarna authorised valuers

2(2)

PCO

Linnoitustie 2 A
02600 ESPOO

Telephone: +358 10 235 4320
www.kiinteistotaito.fi

Value certificate

On behalf of AB Sagax at the request of CEO David Mindus, Kiinteistötaito Peltola & Co Oy has conducted a market valuation of their property portfolio in Finland dated 30th of September 2016, which also serves as the valuation date. The portfolio consists of 84 industrial properties/valuation objects and 178 retail properties/valuation objects in Finland. 50 of the industrial properties are located in the Helsinki Metropolitan Area, four properties in Tampere region, five properties in Lahti region, three properties in Hämeenlinna, two properties in Turku, Oulu, Tuusula, Hyvinkää, Lohja, Forssa and Pori and single properties in Seinäjoki, Vihti, Kotka, Kuopio, Rauma, Rovaniemi, Lapua and Ylivieska. The retail properties are located across Finland, mainly in smaller cities. Of the 84 industrial properties/valuation objects 58 have been inspected during 2014-2016. The remaining 26 properties have been inspected during 2012-2013. Of the 178 retail properties/valuation objects 15 have been inspected during 2015-2016. The inspected retail properties account for ca. 55 per cent of the total Net Operational Income of the retail properties. The portfolio comprises 35 leasehold properties while the remaining are freehold properties. The valuation is based on a cash flow analysis meaning that the property values are based on the present value of projected cash flows as well as the residual value after the cash flow period. The cash flow period varies between 10 and 20 years depending on properties current lease conditions and terms. The assumptions regarding the future cash flows are based on an analysis of:

- Current and historical rents and costs
- The market / local area's future development
- Property conditions and position in each market segment
- Existing relevant lease conditions
- Market rental terms when the lease expires
- Operation and maintenance costs of similar properties in comparison with the costs in the actual properties

Based on the analysis, the resulting net operating income during the cash flow period and the residual value at the end of the cash flow period has been discounted with an estimated discount rate. The value affecting parameters used in the valuations corresponds to Kiinteistötaito Peltola & Co's interpretation of how investors and other market participants think and operate. Majority of the properties associated with this assignment, carried out during the last year, have been

inspected via site visit. Valuation method with appropriate supporting evidence collection and processing relates to the RICS's valuation standard ("Red Book").

Upon request, we hereby certify that according to the estimates made of the Finnish property portfolio represents the market value of the above properties to a rounded value of **EUR 767,600,000 (Seven Hundred Sixty Seven Million Six Hundred Thousand Euros**) per 2016-09-30. The industrial properties account for ca. 92 % and retail properties ca. 8 % of the total value of the portfolio. The above value is allocated with approximately 2 % of the properties held by leasehold and approximately 98 % of the properties held by ownership (freehold).

Based on a sensitivity analysis, we estimate an uncertainty range of + / - 7.5%.

Espoo, October 13th, 2016

MattiVierula, *MRICS* Kimmo Kostiainen

VALUATION CERTIFICATE

RED Property Advisers has, on behalf of Sagax Holding 1 ApS, carried out market valuations of two Danish properties owned by Sagax Holding 1 ApS. The valuations were carried out per October 1st 2016 for both properties, of which one is located in Hillerød and the other is located in Aalborg. The two properties are both fully let on one lease, and are both held on a freehold basis.

The properties are:

- Lokesvej 1, 3400 Hillerød
- Skjernvej 6, 9220 Aalborg

Both properties were inspected in June 2016.

The valuations are prepared based on the discounted cash flow valuation method The discounted cash flow model is based on future net operating rent income cash flows for a budget period of approx. 17 years corresponding to the non-termination period of the current leases. The cash flow in the budget period is based on the current passing rent net of the landlord's annual non-recoverable costs – primarily maintenance and property administration. The cash flow in the budget period is then discounted with a nominal yield. The cash flow in the terminal year (normalized year) is based on an ERV and capitalized with an estimated yield, which an investor would be willing to accept, and then discounted with a nominal yield. The value of the discounted cash flows from the budget period and the terminal year are added together.

To this sum are added any cash deposits payable by the tenants (refunded by the vendor on completion of the purchase and which the landlord is entitled to use in his financing of the purchase). In this exact case the tenants do not pay cash deposits, so no cash amount has been added to the value of the property. Further to this, capex can be deducted but this has not been relevant with these two properties.

The valuations and the associated underlying data material have been carried out in accordance with the principles of RICS Valuation and Professional Standards.

We hereby certify that in accordance with the assessments made by RED Property Advisers, the market value of the above mentioned properties as at the valuation date October 1st 2016 is in the region of

DKK 70,000,000
(Seventy Million Danish Kroner).

The values above are presented without transfer costs

1

Copenhagen, October 7th 2016

Jesper Anderson
Partner, Head of Valuation
Cand.merc.jur.

Jones Lang LaSalle B.V.
Postbus 75208 1070 AE Amsterdam
Strawinskylaan 3103 1077 ZX Amsterdam
tel +31 (0)20-5 405 405 fax +31 (0)20-6 611 566

Handelsregister Amsterdam 34288231

AB Sagax
Engelbrektsplan 1
114 34 Stockholm
SWEDEN

For the attention of Ms. A. Cilic

Amsterdam, 5 October 2016
Our ref. : DD/NZ/12322
Subject : valuation statement of an industrial property located at the Hallenstraat 16 in Bladel, The Netherlands as at 30 September 2016

Dear Ms. A. Cilic,

As part of the Valuation Agreement between JLL and AB Sagax we performed a market valuation for internal purposes of the industrial property situated at the Hallenstraat 16 in Bladel in The Netherlands, as at 30 September 2016. In this letter you will find the specifics and grounds on which we base our valuation.

The valuation is based on a cash flow analysis meaning that the market value is based on the present value of the projected cash flows as well as the exit value during the cash flow period of 15 years.
The assumptions regarding the future cash flows are based on an analysis of;

- Current rents and costs;
- The market and local area's future development;
- Property conditions and position in the market;
- Existing relevant lease conditions;
- Market rental terms when the lease expires;
- Operation and maintenance costs of similar properties in comparison with the costs in the actual property.

The market value is the sum of the PV's of the net cash flows per year from year one to year 99, using an discount rate based on the assumptions as mentioned above.

The net value is calculated by deducting normal purchaser's costs for the property.

Date : 5 October 2016

The valuation is in accordance with the International Valuation Standards (IVS).

We are of the opinion that the Market Value of the property, subject to the conditions contained in the report, was in the order of: € 3,850,000 net (three million, eight hundred and fifty thousand euros net only)

Kind regards,
JLL, Valuation Advisory

D.P.A. Diemel

T.J. Hamers

Utvald finansiell information

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Sagax årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2016. Årsredovisningarna för 2015, 2014 och 2013, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Sagax revisorer. Delårsrapporten för perioden 1 januari–30 juni 2016, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har inte granskats av Sagax revisorer. Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer.

Prospektet innehåller vissa nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS. Sagax uppfattning är att dessa mått i stor utsträckning används av investerare som kompletterande mått på Bolagets prestation. Eftersom företag beräknar icke-IFRS finansiella mått på olika sätt, är dessa inte alltid jämförbara med liknande definierade begrepp som används av andra företag.

Den finansiella informationen som återges i tabellerna nedan bör läsas i anslutning till avsnittet "Kommentar till utvald finansiell information" i Prospektet, samt Sagax årsredovisningar för åren 2013–2015 och Sagax delårsrapport för perioden 1 januari 2016–30 juni 2016, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning.

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hyresintäkter	731	616	1 291	1 093	919
Övriga intäkter	3	2	2	2	9
Driftkostnader	(52)	(47)	(83)	(72)	(62)
Underhållskostnader	(15)	(10)	(25)	(22)	(14)
Tomträttsavgäld	(9)	(8)	(17)	(14)	(13)
Fastighetsskatt	(22)	(19)	(40)	(30)	(25)
Fastighetsadministration	(15)	(11)	(23)	(22)	(17)
Driftnetto	**621**	**523**	**1 104**	**935**	**796**
Central administration	(30)	(29)	(57)	(47)	(42)
Resultat från joint ventures och intresseföretag	132	195	439	145	140
– varav förvaltningsresultat	116	106	233	178	79
– varav värdeförändringar	53	133	320	20	70
– varav skatt	(37)	(44)	(115)	(53)	(9)
Finansiella intäkter	2	3	4	4	1
Finansiella kostnader	(193)	(207)	(390)	(366)	(313)
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	**532**	**485**	**1 100**	**671**	**583**
– varav Förvaltningsresultat	*516*	*395*	*895*	*703*	*521*
Värdeförändringar:					
Fastigheter, realiserade	(1)	–	1	5	(4)
Fastigheter, orealiserade	651	341	677	436	136
Finansiella instrument, realiserade	–	(13)	(13)	1	(4)
Finansiella instrument, orealiserade	(162)	55	67	(260)	201
Andelar i joint ventures, realiserade	–	–	–	–	16
Resultat före skatt	**1 020**	**868**	**1 832**	**853**	**928**
Uppskjuten skatt	(111)	(132)	(139)	–95	–146
Aktuell skatt	(15)	(16)	(12)	(11)	(5)
Periodens resultat	**894**	**720**	**1 681**	**747**	**777**
Övrigt totalresultat					
– poster som kan komma att återföras till resultatet:					
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	86	(70)	(92)	122	55
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	6	(2)	(8)	8	–
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	(24)	18	10	(40)	–
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	(5)	4	8		
Totalresultat för perioden	**956**	**670**	**1 599**	**837**	**832**
Resultat per stamaktie, kr	5,28	4,18	9,88	4,02	4,40
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	5,27	4,16	9,85	4,01	4,40
Genomsnittlig tantal stamaktier, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	153,9
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner	158,7	158,8	158,8	158,6	154,0

Rapport över koncernens finansiella ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	17 760	14 334	16 068	13 387	10 790
Förvaltningsfastigheter till försäljning	462	–	121	–	–
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 193	1 073	1 259	796	669
Uppskjuten skattefordran	–	2	–	1	2
Finansiella instrument	1	–	4	–	–
Övriga anläggningstillgångar	98	140	28	9	9
Summa anläggningstillgångar	**19 515**	**15 549**	**17 480**	**14 193**	**11 470**
Kassa och bank	247	187	251	67	128
Övriga omsättningstillgångar	179	112	112	121	85
Summa omsättningstillgångar	**426**	**299**	**363**	**188**	**213**
SUMMA TILLGÅNGAR	**19 941**	**15 849**	**17 843**	**14 381**	**11 683**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	**6 621**	**5 052**	**5 981**	**4 544**	**3 723**
Långfristiga räntebärande skulder	9 914	9 163	9 959	8 332	6 822
Uppskjuten skatteskuld	596	555	479	434	336
Finansiella derivat	636	481	470	551	316
Övriga långfristiga skulder	17	10	13	9	3
Summa långfristiga skulder	**11 162**	**10 209**	**10 921**	**9 326**	**7 478**
Företagscertifikat	1 151	–	399	–	–
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	463	137	141	140	163
Övriga kortfristiga skulder	544	450	401	371	319
Summa kortfristiga skulder	**2 158**	**587**	**940**	**511**	**482**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**19 941**	**15 849**	**17 843**	**14 381**	**11 683**

Rapport över koncernens kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2104 jan-dec	2013 jan-dec
Kassaflöde från den löpandeverksamheten före förändring av rörelsekapital	517	322	750	600	426
Kassaflöde från den löpandeverksamheten	560	315	763	625	412
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(1 248)	(976)	(2 523)	(1 924)	(1 420)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	685	781	1 945	1 236	756
Periodens / Årets kassaflöde	**(4)**	**120**	**184**	**(63)**	**(252)**
Kursdifferens likvida medel	–	–	–	2	–
Likvida medel ingående balansdel ingående balans	**251**	**67**	**67**	**128**	**379**
Likvida medel utgående balans	**247**	**187**	**251**	**67**	**128**

Nyckeltal

	2016[1] jan-jun	2015[1] jan-jun	2015[2] jan-dec	2014[2] jan-dec	2013[2] jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	28	30	32	18	24
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,89	2,13	4,92	3,74	2,74
Räntetäckningsgrad %	374	245	286	264	241
Belåningsgrad, %	58	59	59	59	60
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,8	9,0	9,2	8,7	9,1

1 Bolagets revisorer har inte granskat nyckeltalen för den aktuella perioden.
2 Bolagets revisorer har granskat nyckeltalen för den aktuella perioden, med undantag för nyckeltalet nettoskuld/EBITDA som är ett nytt nyckeltal sedan Bolaget uppdaterade sina finansiella mål i september 2016.

DEFINITIONER OCH AVSTÄMNINGAR AV NYCKELTAL SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader (årsbasis)[7], i förhållande till genomsnittligt eget kapital (IB+UB)/2 under perioden. Bolaget har ett finansiellt mål om 15 procent årlig avkastning på eget kapital över en femårsperiod. Nyckeltalet är ingen prognos och inga antaganden ligger till grund för en prognos. Syftet med omräkning till årsbasis är att möjliggöra en jämförelse mellan nyckeltalet för perioderna 1 januari–30 juni 2015 respektive 2016 med nyckeltalet för helår. Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Sagax betraktar som relevant för att bedöma Bolagets förmåga att uppnå en förväntad förräntningsnivå på det egna kapitalet.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång. Sagax har ett finansiellt mål att belåningsgraden långsiktigt skall understiga 65 procent. Belåningsgrad är ett nyckeltal som Sagax betraktar som relevant för att bedöma räntebärande skulder som andel av totala tillgångar och därmed Bolagets möjligheter att leva upp till åtaganden i finansieringsavtal samt få tillgång till ytterligare lånefinansiering.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Sagax betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenerering och nyckeltalet ligger till grund för Bolagets utdelningspolicy.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier. Bolaget har ett finansiellt mål att förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A och serie B skall öka med minst 15 procent per år. Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A och serie B är ett nyckeltal som Sagax betraktar som relevant för att bedöma resultat- och värdetillväxt justerat för antalet utestående stamaktier av serie A och serie B.

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld utgörs av räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel. EBITDA utgörs på årsbasis[7] av driftnetto, utdelningar från joint ventures och kostnader för central administration. Sagax har som finansiellt mål att Nettoskuld/EBITDA långsiktigt skall understiga 9,5 gånger. Nyckeltalet är ingen prognos och inga antaganden ligger till grund för en prognos. Syftet med omräkning till årsbasis är att möjliggöra en jämförelse mellan nyckeltalet för perioderna 1 januari–30 juni 2015 respektive 2016 med nyckeltalet för helår. Nettoskuld/EBITDA är ett nyckeltal som Sagax betraktar som relevant för att bedöma Bolagets förmåga att betala av skulder samt att genomföra strategiska investeringar.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint ventures men inklusive utdelningar från joint ventures, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. Sagax har som finansiellt mål att räntetäckningsgraden långsiktigt skall överstiga 200 procent. Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Sagax betraktar som relevant för att bedöma Bolagets förmåga att betala ränta på den räntebärande skulden, genomföra strategiska investeringar samt att bedöma möjligheterna att leva upp till åtaganden i finansieringsavtal.

7 På årsbasis innebär, för perioderna 1 januari–30 juni 2015 respektive 2016. att respektive periods resultat har dubblerats.

Rapport över nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Förvaltningsresultat					
Resultat före skatt	1 020	868	1 832	853	928
Återläggningar:					
Värdeförändring fastighet	–650	–328	–678	–441	–132
Värdeförändring derivat	162	–55	–54	259	–197
Värdeförändring i joint venture och intresseföretag	–53	–133	–320	–20	–70
Resultat från fordringar/andelar i joint ventures	–	–	–	–	–16
Skatt i joint ventures och intresseföretag	37	44	115	53	9
Förvaltningsresultat	**516**	**395**	**895**	**703**	**521**
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat	516	395	895	703	521
Preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning	–58	–58	–117	–111	–100
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	**458**	**337**	**779**	**592**	**421**
Antal stamaktier, miljoner	158	158	158	158	154
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,89	2,13	4,92	3,74	2,74
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat	516	395	895	703	521
Återläggningar:					
Finansiella kostnader	193	207	390	366	313
Förvaltningsresultat i joint ventures och intresseföretag	–116	–106	–233	–178	–79
Tillägg:					
Utdelningar i joint ventures och intresseföretag	128	11	63	75	–
	721	**507**	**1 115**	**966**	**755**
Räntetäckningsgrad %	374	245	286	264	241
Nettoskuld/EBITDA					
Förvaltningsresultat	516	395	895	703	521
Återläggningar:					
Finansiella kostnader	193	207	390	366	313
Förvaltningsresultat i joint ventures och intresseföretag	–116	–106	–233	–178	–79
Tillägg:					
Utdelningar i joint ventures och intresseföretag	128	11	63	75	–
EBITDA	**721**	**507**	**1 115**	**966**	**755**
EBITDA omräknat till 12 månader	1 442	1 014	1 115	966	755
Räntebärande skulder	11 528	9 300	10 499	8 525	6 985
Räntebärande tillgångar	–8	–8	–8	–8	–7
Likvida medel	–247	–187	–251	–67	–128
NETTOSKULD	**11 273**	**9 105**	**10 240**	**8 450**	**6 850**
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,8	9,0	9,2	8,7	9,1

Kommentar till utvald finansiell information

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna januari–juni 2016 och januari–juni 2015 samt räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015. Informationen nedan skall läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

FÖRÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

2014 trädde ändrade redovisningsregler i kraft, i enlighet med ”IFRS 11 Samarbetsarrangemang”, avseende principer för finansiell rapportering av deltagarna i så kallade samarbetsarrangemang, där två eller fler parter har ett gemensamt bestämmande inflytande. Sagax innehav i intresseföretag klassificeras som följd av detta sedan 1 januari 2014 som joint ventures. Dessa skall redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket är i enlighet med Sagax tidigare redovisning av intresseföretag med undantag av att skatt hänförlig till joint ventures ingår i resultat i joint ventures. Tidigare redovisades de i resultatposten uppskjuten skatt. 2013 har därför omräknats i enlighet med detta.

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODERNA JANUARI TILL JUNI 2016 OCH JANUARI TILL JUNI 2015

Intäkter

Hyresintäkterna ökade med 19 procent till 731 (616) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Övriga intäkter om 3 (2) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från försäkringsbolag avseende försäkringsskada. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (95 procent). Under perioden har vakansvärdet ökat med 16 (9) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 15 (7) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Utgående vakansvärde uppgick till 77 (69) miljoner kronor, en nettoökning med 18 miljoner kronor under perioden som förklaras av vakans om 17 miljoner kronor i förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Finland.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 67 (57) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 31 (27) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 15 (11) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 30 (29) miljoner kronor. Administrationskostnaderna har stigit jämfört med föregående år till följd av Bolagets tillväxt. De centrala administrationskostnaderna motsvarade 0,2 procent (0,2 procent) av fastigheternas marknadsvärde. I relation till Bolagets hyresvärde uppgår administrationskostnaderna till 2,8 procent (2,2 procent).

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Sagax äger 50 procent av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. Sagax äger även, via Hemsö Intressenter AB, indirekt 15 procent av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Sagax har under perioden även sålt Bolagets andelar i ett mindre intresseföretag.

Söderports fastighetsmarknadsvärde uppgick till 5 582 miljoner kronor (5 619) och 46 procent av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea om 667 000 kvadratmeter area var belägen i Stockholm den 30 juni 2016. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 22 (30) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 4 procent (5 procent).

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 330 fastigheter (302) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 28,8 miljarder kronor (24,6) den 30 juni 2016. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 47 procent av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 16 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Periodens resultat vad avser Sagax andelar av resultaten från Bolagets joint ventures och intresseföretag uppgick till 132 (195) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 116 (106) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat –99 (133) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 151 (89) miljoner kronor. Resultatet belastades med 37 (44) miljoner kronor i uppskjuten skatt.

Finansnetto

De finansiella kostnaderna uppgick till 193 (207) miljoner kronor. Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 11 601 (9 360) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 4 313 (3 534) miljoner kronor upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 11 346 (9 165) miljoner kronor motsvarande 62 procent (64 procent) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker motsvarade 42 procent (53 procent) av fastigheternas marknadsvärde den 30 juni 2016. Återstående bruttoskuld motsvarade 22 procent (12 procent) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 2 869 (1 753) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 151 (–) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,1 (3,4) år respektive 3,8 (4,7) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för Bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,2 procent (3,4 procent) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 31 procent till 516 (395) miljoner kronor varav 116 (106) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv samt förbättrat resultat från joint ventures. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 36 procent till 2,88 (2,12) kronor.

Omvärdering av fastigheter

Den 30 juni 2016 omfattade fastighetsbeståndet 414 (201) fastigheter med ett marknadsvärde om 18 222 (14 334) miljoner

kronor. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 40 procent (42 procent) av marknadsvärdet och 36 procent (41 procent) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 621 (1 330) miljoner kronor respektive 1 544 (1 261) miljoner kronor vid periodens utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,4 (7,7) år.

Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till 221 (329) miljoner kronor och värdeutvecklingen för verksamheten utomlands uppgick till 431 (12) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 237 (87) miljoner kronor vilket främst förklaras av förlängning av hyresavtal med medicinteknikföretaget Baxter till 2037 avseende produktionsanläggningar i Tyskland. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 27 (33) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för Bolagets fastigheter uppgick till 441 (287) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på marknaden. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 651 (341) miljoner kronor exklusive valutaeffekter.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,6 procent (7,6 procent). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,2 procent (8,7 procent) respektive 9,0 procent (9,5 procent).

Omvärdering av finansiella derivat

Sagax finansiella derivat den 30 juni 2016 utgjordes av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella derivat redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick netto till –162 (55) miljoner kronor och bestod av orealiserad värdeförändring. Den negativa värdeförändringen förklaras av sjunkande marknadsräntor under perioden. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 636 (481) miljoner kronor.

Skatt

Sagax redovisade en aktuell skattekostnad om 15 (16) miljoner kronor främst avseende verksamheterna utomlands. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 111 (132) miljoner kronor. Uppskjuten skattekostnad för joint venture uppgick till 37 (44) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 0 (2) miljoner kronor respektive 596 (555) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 517 (322) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –1 248 (–976) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 685 (781) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel minskat med 4 (120) miljoner kronor under perioden.

Investeringar

Sagax har under perioden investerat 1 354 (770) miljoner kronor varav 1 182 (698) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Fastigheter förvärvades för 1 054 miljoner kronor i Finland och för 105 miljoner kronor i Paris. Under perioden förvärvades 193 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 172 500 kvadratmeter.

Totalt 172 (72) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 70 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 24 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 63 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 15 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna. Nybyggnation på fastigheten Induktorn 35 i Stockholm färdigställdes enligt plan under kvartalet.

Under perioden har avtalats om förvärv av en fastighetsportfölj i Frankrike om 14 fastigheter för totalt 455 miljoner kronor med tillträde under tredje kvartalet 2016. Avtal har under perioden i separata transaktioner även träffats om förvärv av en fastighet i Stockholm och en fastighet i Paris vilka tillträds under tredje kvartalet 2016.

Försäljningar

Under perioden har fem fastigheter avyttrats för totalt 121 miljoner kronor med en totalt uthyrningsbar area om 5 500 kvadratmeter. Avtal träffades under andra kvartalet om försäljning av tre fastigheter i Övriga Finland med frånträde under tredje kvartalet 2016, för totalt 455 miljoner kronor. Försäljningen avser två stormarknader och en närlivsbutik från den ovan nämnda fastighetsportfölj som förvärvats under 2016. Avtal har även träffats om försäljning av en fastighet i Övriga Sverige om 2 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten frånträds under tredje kvartalet 2016.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2015 OCH 2014

Intäkter

Hyresintäkterna ökade med 18 procent till 1 291 (1 093) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Övriga intäkter om 2 (2) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från hyresgäster som medgivits förtida avflyttning under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent, att jämföra med 94 procent vid årsskiftet 2014/2015. Under året ökade vakansvärdet med 28 (22) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 28 (38) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Utgående vakansvärde uppgick till 59 (74) miljoner kronor, en minskning med 15 miljoner kronor varav 11 miljoner kronor till följd av lägre inflyttningsrabatter under året.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 108 (94) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 57 (44) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 23 (22) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 57 (47) miljoner kronor. Administrationskostnaderna har stigit under året till följd av Bolagets tillväxt. De centrala administrationskostnaderna motsvarade 0,4 procent (0,4 procent) av fastigheternas marknadsvärde. I relation till Bolagets hyresintäkter uppgår admi-

nistrationskostnaderna till 3,9 procent (3,7 procent). Den relativa kostnadsökningen förklaras av rekryteringskostnader, en förgävesprojektering samt uppbyggnaden av verksamheten i Paris.

Resultat från joint ventures och intresseföretag

Sagax äger 50 procent av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. Sagax äger även, via Hemsö Intressenter AB, indirekt 15 procent av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Sagax äger även andelar i mindre intresseföretag.

Söderports fastighetsmarknadsvärde uppgick till 5 631 miljoner kronor (5 028) och 45 procent av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea om 697 000 kvadratmeter area var belägen i Stockholm den 31 december 2015. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 44 (38) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 7 procent (7 procent).

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 317 fastigheter (313) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 26,5 miljarder kronor den 31 december 2015 (24,7). Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 48 procent av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 13 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Resultat vad avser Sagax andelar av resultaten från Bolagets joint ventures och intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 439 (198) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 233 (178) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 52 (–226) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 269 (246) miljoner kronor. Även Sagax andel av joint ventures och intresseföretags skattekostnader redovisas i Sagax resultat. Uppskjuten skattekostnad för bolagen uppgick till 115 (53) miljoner kronor under året.

Finansnetto

Sagax finansiella kostnader uppgick till 390 (366) miljoner kronor, varav 28 miljoner kronor var engångskostnader. Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 10 568 (8 525) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 4 019 (3 366) miljoner kronor upptagna i euro.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 10 309 (8 450) miljoner kronor motsvarande 64 procent (64 procent) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker motsvarade 49 procent (50 procent) av fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2015. Återstående bruttoskuld motsvarade 16 procent (14 procent) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 2 272 (1 821) miljoner kronor samt företagscertifikat om 399 (–) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,0 (3,0) år respektive 4,2 (3,2) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för Bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,3 procent (4,1 procent) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan har sänkts under året till följd av förtida refinansieringar samt nyupplåning till lägre räntenivåer.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 27 procent till 895 (703) miljoner kronor varav 233 (178) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv samt förbättrat resultat från joint ventures. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 31 procent till 4,90 (3,73) kronor.

Omvärdering av fastigheter

Den 31 december 2015 omfattade fastighetsbeståndet 225 (184) fastigheter med ett marknadsvärde om 16 189 (13 387) miljoner kronor. Tyngdpunkten i beståndet fanns i Stockholmsregionen dit 43 procent (42 procent) av marknadsvärdet och 39 procent (40 procent) av hyresvärdet var koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 453 (1 267) miljoner kronor respektive 1 394 (1 193) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 procent (94 procent). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,4 (8,2) år.

Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till 675 (412) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på marknaden. Värdeutvecklingen för verksamheten utomlands uppgick till 2 (24) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 140 (92) miljoner kronor och avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 56 (36) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen under året uppgick till 593 (380) miljoner kronor, motsvarande 3,7 procent av fastighetsvärdena vid årets utgång. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 677 (436) miljoner kronor exklusive valutaeffekter.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,7 procent (7,9 procent). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,5 procent (8,9 procent) respektive 9,2 procent (9,8 procent).

Omvärdering av finansiella derivat

Sagax finansiella instrument den 31 december 2015 utgjordes av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick netto till 54 (–259) miljoner kronor och bestod av orealiserad värdeförändring om 67 (–260) miljoner kronor samt realiserad värdeförändring om –13 (1) miljoner kronor. Omvärderingarna under året förklaras främst av att undervärdet för räntederivaten minskat i takt med att ingångna avtal blivit kortare samtidigt som det dock ökat till följd av sjunkande marknadsräntor. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid årets slut till 466 (551) miljoner kronor.

Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatavtalens slutdatum, oavsett ränteläge. Omvärderingarna påverkar således inte Sagax kassaflöde eller belåningsgrad.

Skatt

Sagax redovisade en aktuell skattekostnad om 12 (11) miljoner kronor främst avseende verksamheterna utomlands. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 139 (98) miljoner kronor. Uppskjuten skattekostnad för joint venture uppgick till 115 (53) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 0 (1) miljoner kronor respektive 479 (434) miljoner kronor vid årets slut. Uppskjuten skattefordran

har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen.

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 750 (600) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –2 523 (–1 924) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 945 (1 236) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 184 (–63) miljoner kronor under året.

Investeringar
Sagax har under året investerat 2 401 (1 962) miljoner kronor varav 2 199 (1 722) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 689 miljoner kronor av investeringarna avsåg Stockholm och 754 miljoner kronor avsåg Helsingfors, innebärandes att sammanlagt 60 procent av investeringarna under året skedde på Sagax två viktigaste marknader. Sagax har under året förvärvat 43 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 232 600 kvadratmeter.

Sammanlagt 202 (240) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 24 miljoner kronor av investeringarna under året skedde mot hyrestillägg, 19 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 115 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 42 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna. Nybyggnation på Bulten 1 respektive Bulten 5 i Danderyd färdigställdes under det första respektive fjärde kvartalet 2015.

Försäljningar
Under året har två fastigheter avyttrats för totalt 37 miljoner kronor. Under året har även avtalats om försäljning av cirka 20 700 kvadratmeter mark i Lund. Frånträde har skett under det första kvartalet 2016. Avtal träffades 2015 om försäljning av en fastighet i Stockholm och tre fastigheter i marknadsområde övriga Sverige med frånträde under 2016. Fastigheterna omfattar totalt 5 400 kvadratmeter uthyrningsbar area.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2014 OCH 2013

Intäkter
Hyresintäkterna ökade med 19 procent till 1 093 (919) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av finska hyresintäkter.

Övriga intäkter om 2 (9) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från hyresgäster som medgivits förtida avflyttning under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent, att jämföra med 92 procent vid årsskiftet 2013/2014. Under året ökade vakansvärdet med 22 (34) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 38 (26) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Utgående vakansvärde uppgick till 74 (80) miljoner kronor, en nettoförändring med –6 miljoner kronor under 2014. Justerat för vakansvärde om 5 miljoner kronor från fastighetsförvärv minskade vakansvärdet med 11 miljoner kronor under året till följd av uthyrningsarbete, varav 7 miljoner kronor i Stockholm.

Fastighetskostnader
Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 94 (77) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 44 (38) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 22 (17) miljoner kronor.

Central administration
Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 47 (42) miljoner kronor. Kostnadsökningen är hänförlig till större organisation samt generellt högre kostnader. De centrala administrationskostnaderna motsvarade 0,4 procent (0,4 procent) av fastigheternas marknadsvärde. I relation till Bolagets hyresvärde uppgår administrationskostnaderna till 3,7 procent (4,0 procent).

Resultat från joint ventures och intresseföretag
Sagax äger 50 procent av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen i Göteborg ombesörjes av Hemfosa. Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 procent av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden.

Söderports fastighetsmarknadsvärde uppgick till 5 028 miljoner kronor (2 949) och 50 procent av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea och 80 procent av Bolagets vakanta area var belägen i Stockholm den 31 december. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 38 (50) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 7 procent. Detta kan jämföras med en ingående vakansgrad om 15 procent för året.

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och verksamhet bedrivs i Sverige, Tyskland samt i Finland. Fastighetsbeståndet omfattade 313 fastigheter (348) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 25 miljarder kronor den 31 december 2014 (23). Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 47 procent av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 13 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Resultat från joint ventures vad avser Sagax andelar av resultaten från Bolagets joint ventures och intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 198 (149) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 178 (79) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat –226 (68) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 246 (2) miljoner kronor. Kostnad för skatt uppgick till 53 (9) miljoner kronor.

Finansnetto
Sagax finansiella kostnader uppgick till 366 (313) miljoner kronor. Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 8 525 (7 032) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 3 366 (2 145) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat med 227 (71) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 8 450 (6 897) miljoner kronor motsvarande 63 procent (64 procent) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker motsvarade 50 procent (56 procent) av fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2014. Återstående bruttoskuld motsvarade 14 procent (10 procent) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 1 821 (1 100) miljoner kronor, varav obligationslån om totalt 400 miljoner kronor samt 60 miljoner euro emitterats under året.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,0 (3,7) år respektive 3,2 (3,5) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för Bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,1 procent (4,4 procent) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång.

Förvaltningsresultat

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

Omvärdering av fastigheter

Den 31 december 2014 omfattade fastighetsbeståndet 184 (141) fastigheter med ett marknadsvärde om 13 428 (10 825) miljoner kronor. Tyngdpunkten i beståndet fanns i Stockholmsregionen dit 42 procent (46 procent) av marknadsvärdet och 40 procent (45 procent) av hyresvärdet var koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 267 (1 051) respektive 1 193 (971) miljoner kronor vid årets utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,2 (8,0) år.

Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till 412 (44) miljoner kronor och för verksamheten utomlands till 24 (92) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 92 (60) miljoner kronor och avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 36 (24) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen uppgick till 380 (100) miljoner kronor varav fastigheterna i Sverige ökade med 345 miljoner kronor under året. Marknadsvärdeförändringen i Sverige speglar den starka efterfrågan och höga omsättningen som fastighetsmarknaden kännetecknats av under 2014, särskilt under det fjärde kvartalet. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 436 (136) miljoner kronor exklusive valutaeffekter.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,9 procent (8,0 procent). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,9 procent (9,4 procent) respektive 9,8 procent (9,8 procent).

Omvärdering av finansiella derivat

Sagax finansiella instrument den 31 december 2014 utgjordes av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick till –259 (197) miljoner kronor varav –260 (201) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och 1 (–4) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax redovisade negativa orealiserade värdeförändringar för räntederivaten då marknadsräntorna sjunkit under året bland annat som en konsekvens av att såväl Sveriges Riksbank som den Europeiska Centralbanken sänkt sina styrräntor. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid årets slut till 551 (316) miljoner kronor. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatavtalens slutdatum, oavsett ränteläge. Omvärderingarna påverkar således inte Sagax kassaflöde eller belåningsgrad.

Skatt

Sagax redovisade en aktuell skattekostnad om 11 (5) miljoner kronor främst för verksamheterna utomlands. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 95 (146) miljoner kronor. Uppskjuten skattekostnad för joint venture uppgick till 53 (9) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 1 (2) miljoner kronor respektive 434 (336) miljoner kronor vid årets slut. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 600 (426) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –1 924 (–1 420) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 236 (756) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –61 (–252) miljoner kronor under året.

Investeringar

Sagax har under året investerat 1 962 (1 263) miljoner kronor varav 1 722 (1 122) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 206 (440) miljoner kronor av investeringarna avsåg Stockholm och 771 (495) miljoner kronor avsåg Helsingfors, innebärandes att sammanlagt 57 (83) procent av investeringarna under årets skedde på Sagax två viktigaste marknader. Sagax har under 2014 förvärvat 46 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 316 700 kvadratmeter. Under årets sista kvartal tillträddes 28 fastigheter, varav en fastighet i Paris till en förvärvskostnad om cirka 6 miljoner euro. Förvärvet är Sagax första investering i Paris.

Sammanlagt 240 (141) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 63 miljoner kronor av investeringarna under året skedde mot hyrestillägg, 115 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion, 25 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrning och 37 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Under 2014 har Sagax tillträtt tre fastigheter i Helsingfors med en sammanlagd uthyrningsbar area om 26 600 kvadratmeter uthyrningsbar area samt en fastighet i Stockholm med en uthyrningsbar area om 3 600 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Under 2013 har Sagax tillträtt en fastighet i Stockholm med en uthyrningsbar area om 51 400 kvadratmeter, två fastigheter i Övriga Sverige med en sammanlagd uthyrningsbar area om

19 500 kvadratmeter, nio fastigheter i Helsingfors med en sammanlagd uthyrningsbar area om 63 000 kvadratmeter samt två fastigheter i Övriga Finland med en sammanlagd uthyrningsbar area om 51 400 kvadratmeter.

Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatavtalens slutdatum, oavsett ränteläge. Omvärderingarna påverkar således inte Sagax kassaflöde eller belåningsgrad.

Försäljningar

Sagax har under året frånträtt tre fastigheter för en total köpeskilling om 96 miljoner kronor. Fastigheternas uthyrningsbara area uppgick till totalt 8 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och försäljningarna medförde en realiserad värdeförändring om 5 miljoner kronor.

TENDENSER

Intresset för fastighetsinvesteringar är gott vilket illustreras av en fortsatt hög transaktionsvolym under det första halvåret 2016. Låga räntor och god kapitaltillgång innebär en hög efterfrågan från investerare vilket avspeglas i lägre direktavkastningskrav med historiskt höga priser som följd. Denna trend har framförallt varit tydlig i Stockholmsmarknaden vilket inneburit svårigheter att hitta attraktiva investeringar. Bolagets syn på prissättningen i Stockholm återspeglas i strukturen på genomförda investeringar under första halvåret 2016. Av de 1,4 miljarder kronor som investerats har endast cirka 200 miljoner kronor avsett Stockholm trots att detta är Sagax största marknadssegment. 1,2 miljarder kronor har investerats i Bolagets utländska marknadssegment där den riskjusterade avkastningen bedöms vara mer attraktiv. Sagax verksamhet i Finland har bidragit med huvuddelen av investeringsmöjligheterna och Bolagets förväntningar är att bidraget från Frankrike och Nederländerna kommer att öka successivt i takt med att Bolaget bygger upp en lokal organisation och marknadsposition.

På hyresmarknaden är efterfrågan på lokaler fortsatt god vilket i kombination med ett lågt utbud innebär stabila vakansgrader på låga nivåer. Sagax ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 95 procent per 30 juni 2016 och givet efterfrågan och en genomsnittlig hyresduration om 7,4 år räknar Bolaget med en fortsatt hög uthyrningsgrad framöver.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER SEDAN OFFENTLIGGÖRANDE AV DELÅRSRAPPORTEN FÖR PERIODEN JANUARI–JUNI 2016

Den 1 augusti 2016 förvärvade och tillträdde Sagax en fastighetsportfölj i Finland omfattande 12 industrifastigheter varav 8 stycken i Helsingforsområdet. Investeringen uppgår till motsvarande 650 miljoner kronor varav 79 procent avser fastigheterna som förvärvas i Helsingforsområdet. Fastighetsportföljen omfattar 154 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 77 procent utgörs av produktions- och lagerlokaler. Den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgår till 63 procent. Lokalerna är för närvarande uthyrda till 53 hyresgäster med en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 3,3 år. 82 procent av den vakanta arean återfinns i Helsingforsområdet. Den initiala direktavkastningen beräknas uppgå till 6,9 procent.

Sagax har den 2 september 2016 avtalat om förvärv av en industrifastighet i Dordrecht i Nederländerna. Investeringen uppgår till motsvarande 81 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 25 700 kvadratmeter mark och 11 600 kvadratmeter uthyrningsbar area, huvudsakligen för lager och produktionsändamål.

Sagax har i en separat transaktion även förvärvat och tillträtt en industrifastighet i Bladel i Nederländerna. Investeringen uppgår till motsvarande 36 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 12 700 kvadratmeter mark och 7 000 kvadratmeter uthyrningsbar area för lager och produktionsändamål. Ovanstående är Sagax första investeringar i Nederländerna och ett led i den satsning Bolaget meddelade i samband med halvårsrapporten 2016. Sagax har den 30 september 2016 avtalat om förvärv av en fastighetsportfölj omfattande 27 industrifastigheter varav 20 fastigheter i Paris och 7 fastigheter i nordöstra Frankrike. Investeringen uppgår till motsvarande 470 miljoner kronor varav 84 procent avser fastigheterna i Paris. Fastigheterna omfattar 62 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 333 000 kvadratmeter mark. Fastigheterna i Paris omfattar 47 500 kvadratmeter uthyrningsbar area och 164 000 kvadratmeter mark.

Vid fastighetsförvärv i Frankrike har berörda kommuner rätt att förköpa de fastigheter som säljs inom kommungränserna. Detta gäller även för de aktuella förvärven. Sagax beräknas få besked i förköpsfrågan senast den 10 december 2016. Under förutsättning att förköp inte sker i sådan omfattning att fastighetsportföljen försämras för Sagax kommer tillträde att äga rum i december 2016. Sagax har även i en separat transaktion den 30 september 2016 avyttrat och frånträtt en fastighet i Seinäjoki, Finland, för motsvarande 78 miljoner kronor.

Den 3 oktober 2016 förvärvade Sagax en fastighet för 52 miljoner kronor i sydvästra Stockholm. Fastigheten omfattar 10 200 kvadratmeter mark och 4 600 kvadratmeter uthyrningsbar area, huvudsakligen för lagerändamål.

Den 7 oktober avtalade Sagax om försäljning av Bolagets samtliga 3 fastigheter i norra Sverige för en köpeskilling om 163,5 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar sammanlagt 22 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är belägna i Borlänge respektive Gävle. Köpare är NP3 Fastigheter AB (publ) som kommer erlägga hela köpeskillingen i form av nyemitterade aktier i NP3. Försäljningen medför en realiserad värdeförändring om 30 miljoner kronor efter skatt.

Vidare har Sagax den 7 september 2016 fastställt nya finansiella mål för verksamheten, som ersätter de finansiella mål som fastställdes 2013, se vidare rubriken ”Finansiella mål" i avsnittet ”Verksamhet”.

FINANSIELL STÄLLNING

Förutom ovanstående har det inte skett någon förändring av Sagax finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan offentliggörandet av kvartalsrapporten för perioden 1 januari–30 juni 2016. Sagax känner inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Sagax verksamhet utöver vad som framgår i avsnittet ”Riskfaktorer”.

Prognos för 2016

Per 30 juni 2016 beräknades förvaltningsresultatet för 2016, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med aktuellt fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 060 miljoner kronor. Prognosen presenterades i Sagax delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2016, vilken offentliggjordes den 13 juli 2016. Eventuella revideringar av prognosen för 2016 kommer att presenteras i Sagax delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2016, vilken beräknas offentliggöras den 26 oktober 2016.

Redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för prognosen

Nedan framgår en redogörelse för de viktigaste antaganden som ligger till grund för prognosen avseende förvaltningsresultat för 2016.

- Sagax prognostiserade resultat utgår från befintligt bestånd per 30 juni 2016 med hänsyn tagen till offentliggjorda förvärv och försäljningar.
- Förväntade investeringar i det befintliga beståndet under 2016 har beaktats i prognosen liksom de intäkter som förväntas följa av anpassningar för hyresgästs behov.
- Prognosen beaktar kända uppsägningar och nyuthyrningar eller andra förväntade kontraktsförändringar.
- Utfall för förfluten del av året har beaktats och återstoden av året har prognostiserats. Hänsyn har tagits till alla kända förväntade kostnader och intäkter.
- Sagax prognostiserade räntekostnader för 2016 baseras på de av marknaden prissatta implicita räntekurvorna för Euribor respektive Stibor vid prognosens avgivande.
- Oförutsedda händelser utanför Bolagets kontroll kan inträffa som påverkar prognosen och innefattar bland annat förändring av hyresgästernas finansiella ställning, fastighetsförvärv samt förändring av Bolagets räntekostnader. Det finns i dagsläget inte några kända tendenser eller andra händelser av väsentlig karaktär som förväntas ha negativ inverkan på Bolaget och dess affärsutsikter.

Till styrelsen i AB Sagax

Revisors rapport avseende prognos

Vi har utfört en revision av hur den prognos som framgår på sida 56 i AB Sagax prospekt per den 13 oktober 2016 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta prognosen och fastställa de väsentliga antaganden som prognosen är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för AB Sagax att uppnå prognosen eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av prognosen. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av prognosen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) 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.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av prognosen jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att prognosen har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sida 56.

Då prognosen och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i prognosen. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har prognosen sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sida 56 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 13 oktober 2016

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Kapitalstruktur och annan finansiell information

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Eget kapital och skuldsättning, Koncernen per 31 juli 2016[1]

	Mkr
Summa kortfristiga skulder	2 317
mot borgen	–
mot säkerhet[2]	608
blancokrediter	1 709
Summa långfristiga skulder	11 427
mot borgen	–
mot säkerhet[2]	7 905
blancokrediter	3 522
Summa eget kapital	6 751
aktiekapital	381
övrigt tillskjutet kapital	1 698
reserver	65
intjänade vinstmedel ink. årets resultat	4 607

1 Informationen i tabellen är inte reviderad och har inte granskats av Bolagets revisorer.
2 Ställda säkerheter utgörs av fastighetsinteckningar, företagsinteckningar, pantsatta konton och dotterbolagsandelar.

NETTOSKULDSÄTTNING

Nettoskuldsättning per 31 juli 2016[1 2]

	Mkr
A. Kassa	–
B. Likvida medel	793
C. Lätt realiserbara värdepapper	86
D. Summa likviditet (A + B + C)	**879**
E. Kortfristiga fordringar	**249**
F. Kortfristiga bankskulder	145
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	463
H. Andra kortfristiga skulder	1 709
I. Summa kortfristiga skulder (F + G + H)	**2 317**
J. Netto kortfristig skuldsättning (I – E – D)	**1 190**
K. Långfristiga banklån	7 252
L. Emitterade obligationer	2 897
M. Andra långfristiga skulder	1 278
N. Långfristiga skuldsättning (K + L + M)	**11 427**
O. Nettoskuldsättning (J + N)	**12 617**

1 Informationen i tabellen är inte reviderad och har inte granskats av Bolagets revisorer.
2 Tabellen för nettoskuldsättning omfattar endast räntebärande skulder.

ÖVERSIKT FINANSIERING

Sagax bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Tillgångarna uppgick per 30 juni 2016 till 19 941 miljoner kronor. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per 30 juni 2016 för 33 procent respektive 58 procent av Sagax finansiering.

De finansiella kostnaderna uppgick till 193 miljoner kronor under perioden 1 januari–30 juni 2016 och utgjorde verksamhetens största kostnad. Per 30 juni 2016 uppgick räntetäckningsgraden till 370 procent och belåningsgraden till 58 procent. Sagax finansiella struktur är utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Sagax eftersträvar relativt lång ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,1 år per 30 juni 2016. Räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,8 år per 30 juni 2016, vilket Sagax bedömer medföra låg refinansieringsrisk med beaktande av Bolagets belåningsgrad och ställning i övrigt.

PREFERENSAKTIER

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

Sagax har som målsättning att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 procent av koncernens egna kapital. Per 30 juni 2016 uppgick preferenskapitalet till 1 806 miljoner kronor motsvarande 27 procent av Koncernens egna kapital.

Sagax har även som målsättning att preferensutdelningen skall understiga 50 procent av kassaflödet från den löpande verksamheten. Den av årsstämman 2016 beslutade preferensaktieutdelningen för perioden 1 januari–30 juni 2016 uppgick till 58,3 miljoner kronor motsvarande 10 procent av kassaflödet från den löpande verksamheten under samma period.

Sagax beräknar det egna kapitalet per aktie enligt följande. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kronor per preferensaktie, motsvarande likvidationsvärdet per aktie enligt bolagsordningen, med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kronor per år. Därefter fördelas återstående eget kapital mellan stamaktierna. Per 30 juni 2016 uppgick eget kapital till 30,42 kronor per stamaktie och till 31,00 kronor per preferensaktie.

Preferenskapital

Belopp i miljoner kronor	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Preferenskapital	1 806	1 806	1 864	1 776	1 600
Andel av eget kapital, %	27	36	31	39	43
Andel av kassaflödet från den löpande verksamheten, %	10	18	15	19	25

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick till 11 601 miljoner kronor per 30 juni 2016 och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består av bilaterala banklån om 7 581 miljoner kronor som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter, sju icke säkerställda obligationslån om 2 869 miljoner kronor och två icke säkerställda certifikatprogram om 1 151 miljoner kronor. Banklånen tillhandahålls per 30 juni 2016 av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, Svenska Handelsbanken samt Danske bank. Av de totala räntebärande skulderna om 11 601 miljoner kronor var motsvarande 4 313 miljoner kronor upptagna i euro.

Som säkerhet för Sagax räntebärande skulder var pantbrev om sammanlagt 12 193 miljoner kronor pantsatta per 30 juni 2016. Som säkerhet hade även bankinlåning om totalt 23 miljoner kronor lämnats. Därutöver lämnar Sagax regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen.

Åtaganden i låneavtal (”covenants”)

Låneavtal omfattas ofta av olika typer av åtaganden, så kallade ”covenants”, som kredittagaren skall uppfylla. Vid brott mot åtagandena kan kreditgivaren begära att kredittagaren skall återbetala lånet i förtid eller begära ändrade villkor. Åtagandena utgörs typiskt av vissa finansiella nyckeltal som måste uppfyllas. Exempel på åtaganden är att belåningsgraden inte får överstiga en specifik nivå eller att räntetäckningsgraden måste överstiga en viss nivå.

De finansiella åtaganden som finns i Sagax låneavtal är kassaflödesbaserade och relaterade till belåningsgrad. Övriga åtaganden är bland annat att de låntagande dotterbolagen är helägda av Bolaget, att de låntagande dotterbolagen inte upptar ytterligare lån, att hyresavtalen efterlevs, att kreditgivaren förses med finansiell information såsom till exempel årsredovisningar samt andra icke finansiella åtaganden som Sagax har rådighet över.

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

Obligationslån

Sagax avser att fortsätta att minska andelen säkerställd finansiering till förmån för icke säkerställd obligationsfinansiering. Under 2012 emitterades ett femårigt obligationslån om 350 miljoner kronor med en fast ränta om 6,50 procent per år, under 2013 emitterades ett femårigt obligationslån om 500 miljoner kronor, vilket under 2014 utökades till 600 miljoner kronor, med en rörlig ränta om Stibor (3 månader) plus en marginal om 3,5 procentenheter, under 2014 emitterades ett femårigt obligationslån om 60 miljoner euro med en rörlig ränta om Euribor (6 månader) plus 3,20 procentenheter samt ett femårigt obligationslån om 300 miljoner kronor med en rörlig ränta om Stibor (3 månader) plus 2,90 procentenheter, vilken under 2015 utökades till 550 miljoner kronor, med en rörlig ränta om Stibor (3 månader) plus 2,90 procentenheter. Under 2014 förtidsinlöste även Sagax ett obligationslån om 250 miljoner kronor med förfall 2015. Under 2015 förtidsinlöste Sagax ett obligationslån om 350 miljoner kronor med förfall 2017. Vidare emitterade Sagax under 2015 ett femårigt obligationslån om 300 miljoner kronor med en rörlig ränta om Stibor (3 månader) plus 3,20 procentenheter och ett femårigt obligationslån om 30 miljoner euro med en rörlig ränta om Euribor (6 månader) plus 3,50 procentenheter. Under 2016 emitterades ett femårigt obligationslån om 300 miljoner kronor med en rörlig ränta om Stibor (3 månader) plus 4,75 procentenheter och ett femårigt obligationslån om 30 miljoner euro med en rörlig ränta om Euribor (6 månader) plus 4,70 procentenheter. Obligationerna är inregistrerade vid Nasdaq Stockholm. Obligationslånen är inte säkerställda. För det fall budplikt skulle inträda på aktierna i Sagax har obligationsinnehavarna rätt att begära förtida återbetalning av lånen.

Certifikatprogram

Under 2015 etablerades ett program för emission av företagscertifikat i Sverige och under 2016 etablerades ett program för emission av företagscertifikat i Finland. Programmen ger Bolaget möjlighet att emittera i svenska kronor och euro. Rambeloppet uppgår till 1 500 miljoner kronor respektive 200 miljoner euro och löptiden är högst ett år. Per 30 juni 2016 var certifikat om 1 151 miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,3 år. Utestående certifikat motsvarade 6 procent av fastigheternas marknadsvärde per 30 juni 2016. Sagax har ett åtagande att hålla tillgängliga långfristiga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Kapitalbindning

Sagax redovisade långfristiga räntebärande skulder uppgick per 30 juni 2016 till 11 601 miljoner kronor motsvarande 86 procent av de totala räntebärande skulderna. De redovisade kortfristiga räntebärande skulderna uppgick per 30 juni 2016 till 1 614 miljoner kronor motsvarande 14 procent av de räntebärande skulderna, varav 1 151 miljoner kronor avsåg certifikat då certifikat aldrig kan vara längre än 364 dagar.

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

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera Bolagets refinansieringsrisk. Bolaget begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax eftersträvar även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedömer Sagax detta arbetssätt effektivt begränsa Bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 3,8 år per 30 juni 2016.

Räntebindning och derivat

Sagax låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor respektive Euribor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att Sagax kan förändra sin upplåning enklare. En rörlig ränta medför dock inte den långsiktiga förutsägbarhet som Sagax eftersträvar. För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom föränd-

ring av marknadsräntan och därmed öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Sagax olika typer av räntederivat.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i Bolagets förvaltningsresultat används räntederivat med ett sammanlagt nominellt värde om 6 589 miljoner kronor per 30 juni 2016. Dessa räntederivat motsvarade 63 procent respektive 65 procent av Sagax räntebärande skulder med rörliga räntor och begränsade följaktligen Sagax ränterisk. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 3,1 år per 30 juni 2016. Sagax förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i mycket begränsad omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget.

Derivaten utgörs av ränteswappar och räntetak. Sagax motparter för derivatavtalen per 30 juni 2016 är Nordea, Svenska Handelsbanken, SEB, Swedbank, Den Danske Bank och Deutsche Pfandbriefbank AG. Sagax räntederivat ingås i svenska kronor eller euro beroende av Sagax upplåning i respektive valuta.

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

NOMINELLA RÄNTESWAPPAR

Derivatavtal 30 juni 2016

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Antal	Marknadsvärde 30 juni 2016	Marknadsvärde 31 dec 2015	Marknadsvärde 31 dec 2014
Nominella ränteswappar	4 439	67 %	–636	–469	–551
Räntetak	2 150	33 %	1	3,0	0,0
Summa	**6 589**	**100 %**	**–635**	**–466**	**–551**

Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2016

	Räntebindning			Kapitalbindning	
Förfalloår	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2016	4 644	2,5 %	38 %	62	1 %
2017	359	5,8 %	3 %	1 594	11 %
2018	1 095	2,1 %	10 %	1 299	12 %
2019	706	2,7 %	6 %	2 248	20 %
2020	622	4,1 %	6 %	1 712	15 %
>2020	4 175	4,0 %	37 %	4 686	42 %
Summa/ genomsnitt	**11 601**	**3,2 %**	**100 %**	**11 601**	**100 %**

En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor eller Euribor) och en ränteswap kan Sagax säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Sagax erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som Sagax erlägger en fast ränta (swapränta). En ränteswap kan ingås med olika löptider, till exempel 2, 5 eller 10 år. Sagax ränteswapavtal per 30 juni 2016 hade en genomsnittlig löptid om 6,0 år. Per 30 juni 2016 omfattade Sagax ränteswappar ett nominellt belopp om 4 439 miljoner kronor, motsvarande 67 procent av Sagax räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

RÄNTETAK

Sagax räntetak omfattade 2 150 miljoner kronor i nominellt belopp per 30 juni 2016. Räntetaken innebär att Sagax betalar en rörlig ränta som kan ändras men inte överstiga en i förväg bestämd räntenivå (strikeränta). Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna. Per 30 juni 2016 hade Sagax räntetak en genomsnittlig löptid om 3,3 år och en genomsnittlig strikeränta om 1,9 procent.

VÄRDERING AV RÄNTEDERIVAT

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning med respektive motpart. Värderingar konfirmeras även internt med hjälp av ett värderingssystem, Nordkap. Värdet på samtliga derivat uppgick till –635 miljoner kronor per 30 juni 2016.

Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Skulle ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivatens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej Sagax kassaflöde eller belåningsgrad.

Effekten på resultatet under perioden 1 januari 2016 till 30 juni 2016 av värdeförändringar av Sagax derivatavtal uppgick till –169 miljoner kronor, varav allt var orealiserad värdeförändring.

ÖVRIGA SKULDER

Sagax övriga skulder uppgick per 30 juni 2016 till 1 034 miljoner kronor, motsvarande 5,2 procent av Bolagets totala finansiering inklusive eget kapital. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reservering för marknadsvärderade räntederivat, uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att Sagax erhåller hyresinbetalningarna i förskott. Denna skuld löses genom att Sagax tillhandahåller lokaler under perioden för vilken hyra inbetalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader avseende Bolagets räntebärande skulder för det närmast föregående kvartalet.

RÖRELSEKAPITAL

Det är Sagax uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven för den närmaste tolvmånadersperioden. Med rörelsekapital avses här Sagax möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Sagax löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten

av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Avtal om investeringsåtaganden träffas normalt i samband med fastighetsförvärv och investeringarna sker mot hyrestillägg. Avtalen är tidsbegränsade och träffas endast med hyresgäster vilka bedöms ha god kreditvärdighet och vilkas hyresavtal har lång återstående löptid. Investeringarna skall vara värdehöjande och syftet skall vara att anpassa lokalerna till hyresgästernas verksamhet. Sådana investeringar, vilka normalt har en direktavkastning överstigande den initiala direktavkastningen vid respektive fastighetsförvärv, görs i syfte att bidra till Sagax resultat och löpande kassaflöde.

Sagax bedriver en väsentlig investering i form av en nybyggnation i samband med en hyresgästanpassning på fastigheten Romben 2 i Stockholm. Byggnationen planeras vara färdigställd under andra kvartalet i 2017. Projektarean uppgår till 9 730 kvadratmeter och den totala investeringen för Sagax beräknas till 107 miljoner kronor varav 103 miljoner kronor återstår per 30 september 2016. Investeringen kommer att finansieras med internt genererade medel samt inom ramen för befintliga kreditfaciliteter.

Organisation och medarbetare

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm. Per 30 juni 2016 var 25 av 38 medarbetare anställda av moderbolaget och placerade i Stockholm. Tolv medarbetare var anställda av ett finskt dotterbolag med kontor i Helsingfors och en medarbetare var anställd i Frankrike och tjänstgör i Paris. Den 30 juni 2015 var antalet anställda 33 och vid slutet av räkenskapsåret 2015 var antalet anställda 37. Vid slutet av räkenskapsåret 2014 och vid slutet av räkenskapsåret 2013 var antalet anställda 29.

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

LEGAL STRUKTUR

Sagax är moderbolag i Koncernen som per 30 juni 2016 består av 218 koncernföretag, varav 126 med säte i Finland, 2 med säte i Danmark, 2 med säte i Frankrike, 1 med säte i Luxemburg och och resterande med säte i Sverige. Därutöver äger Sagax 50 procent av intresseföretagen Söderport Holding AB respektive Hemsö Intressenter AB, vilket i sin tur äger 30 procent av Hemsö Fastighets AB. Sagax äger även andelar i mindre intresseföretag. Sagax äger inga fastigheter direkt.

SAGAX DOTTERBOLAG OCH JOINT VENTURES

Sagax direktägda och indirektägda dotterföretag per 30 juni 2016 framgår nedan. Förutom aktierna i Sagax Finland Oy, samt aktierna i intressebolagen Söderport Holding AB, Hemsö Fastighets AB och Fastighetsaktiebolaget Apicius, ägs samtliga aktier i dotterföretagen till 100 procent, direkt eller indirekt, av Bolaget. Se vidare avsnitt "Joint ventures".

Direktägda dotterföretag	Org nr	Säte	Andel
Bergkvarnen Fastigheter AB	556373-2840	Stockholm	100%
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	100%
Firethorne AB	556014-2571	Stockholm	100%
Sagax Alpha AB	556527-1540	Stockholm	100%
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	100%
Sagax Bruket Fastigheter AB	556022-3934	Stockholm	100%
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	100%
Sagax Finland Holding AB	556923-4262	Stockholm	100%
Sagax Finland OY	2104952-4	Helsingfors	82%
Sagax Initiativ AB	559029-0416	Stockholm	100%
Sagax Invest AB	556640-8547	Stockholm	100%
Sagax Jordbro AB	556734-4741	Stockholm	100%
Sagax Komplementär AB	556597-9191	Stockholm	100%
Sagax Lund AB	556740-3505	Stockholm	100%
Sagax Macrohuset AB	559025-5013	Stockholm	100%
Sagax Projektutveckling AB	559029-0473	Stockholm	100%
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	100%
Sagax Sthlm 13 AB	559019-6837	Stockholm	100%
Sagax Stockholm 12 AB	559011-4350	Stockholm	100%
Sagax Stockholm 14 AB	559019-6894	Stockholm	100%
Sagax Stockholm 6 AB	556909-6117	Stockholm	100%
Sagax Stockholm 7 AB	556909-6109	Stockholm	100%
Sagax Stockholm 8 AB	556909-6091	Stockholm	100%
Sagax Stockholm Tio AB	556954-1955	Stockholm	100%
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	100%
Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Stockholm	100%
Storsthlms Industrifast AB	556695-9572	Stockholm	100%
Svenskasagax Holding SAS	808512826	Paris	100%
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm	100%

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Svenskasagax 1 SAS	808495303	Paris
KB Slänten 17	969667-0604	Stockholm
KB Upplagsvägen	969667-3038	Stockholm
Förvaltnings AB Varubilen	556549-9851	Stockholm
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Stockholm
Fastighetsförv Skultuna 3 KB	969646-0196	Stockholm
KB Kolsva 1	916608-8386	Stockholm
Storsthlms Industrifast KB	969695-2648	Stockholm
Sagax Beta KB	969680-2256	Stockholm
Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Stockholm
Sagax Jönköping KB	969700-5099	Stockholm
Sagax Vetlanda AB	556687-2262	Stockholm
Sagax Norrköping AB	556668-1515	Stockholm
Fastbol Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Stockholm
Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Stockholm
Sagax NEEAH AB	556715-8521	Stockholm
Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Stockholm
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Stockholm
Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Stockholm
Sagax Karlskoga AB	556728-6843	Karlskoga
Sagax Korsberga AB	556715-1963	Stockholm
Sagax Haninge AB	556730-5080	Stockholm
FB Bårebo Gräsanden AB	556737-4151	Stockholm
Sagax Solna AB	556073-1407	Stockholm
Cephyr AB	556646-0753	Stockholm
Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Stockholm
Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Stockholm
Sagax Sapla 1 AB euro	556740-5187	Stockholm
Sagax Sapla 2 AB euro	556740-5294	Stockholm
Sagax Sapla 3 AB euro	556740-5286	Stockholm
Sagax Sapla 4 AB euro	556740-5278	Stockholm
Sagax Alpha KB	969667-5777	Stockholm
Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Stockholm
Sagax Finland AB	556759-7975	Stockholm
Sagax Danderyd AB	556162-4338	Stockholm
Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Stockholm
Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Stockholm
KOY Vantaan Honkanummentie 5	1044118-4	Helsingfors
KOY Vantaan Ansatie 4	0598169-6	Helsingfors
KOY Vantaan Tulkintie 29	1635180-9	Helsingfors
Koskelo Holding Oy	2009577-2	Esbo
KOY Konalankuja 2	0119121-6	Helsingfors
KOY Vantaan Taivaltie 4	0625322-8	Vanda
KOY Koivuhaanportti 10	0741876-8	Vanda
KOY Ruosilankulma	1937007-9	Helsingfors
KOY Espoon Ruukintie 20	0783679-1	Esbo
KOY Vantaan Sarkatie 2	1971094-2	Vanda
Sagax Staffanstorp AB	556805-3762	Stockholm
Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Stockholm
KOY Lapuan Metsäkiventie 2	2119444-9	Lappo
Alpha 1 Oy	2155931-3	Helsingfors
KOY Juhanilanmäki	0734652-2	Helsingfors
KB Titania	969636-7763	Stockholm
Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Stockholm
Sagax Kista AB	556855-5006	Stockholm
Sagax Sapla 5 AB euro	556683-0377	Stockholm
Sagax Tyskland AB	556715-1930	Stockholm
Sagax Finland Asset Management	2513597-2	Helsingfors
Sagax Lillsjö AB	556674-7365	Stockholm

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Sagax Borlänge AB	556674-7373	Stockholm
EVAF B-FROST Finland Propertie	2115360-4	Helsingfors
Koy Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Helsingfors
Sagax Finland Holding 2 Oy	2547955-6	Helsingfors
KOY Espoon Karaportti 8	2547952-1	Esbo
Sagax Finland Real Estate Oy	2553679-2	Helsingfors
KOY Sähkötie 8	2565951-4	Vanda
KOY Virkatie 7	2565952-2	Vanda
KOY Virkatie 8 A	2565960-2	Vanda
KOY Virkatie 8 B	2565956-5	Vanda
Sagax Stockholm Nio AB	556954-1963	Stockholm
Sagax Finland Holding 4 Oy	2590939-2	Helsingfors
KOY Vantaan Tiilitie 9	2591653-3	Vanda
KOY Vantaan Martinkyläntie 9	2599495-3	Vanda
KOY Ärrävaara	2404395-3	Vanda
Sagax Finland Holding 5 Oy	2607209-6	Helsingfors
KOY Ylöjärven Vanha Vaasantie	2607206-1	Ylöjärvi
KOY Ylöjärven Teollisuustie 11	2607210-9	Ylöjärvi
Sagax Finland Holding 6 Oy	2608825-8	Helsingfors
KOY Porin Korjaamokatu 1	2612408-7	Pori
KOY Kotkan Kisällinkatu 10	2612405-2	Helsingfors
KOY Liedon Avantintie 20	2612411-6	Helsingfors
KOY Lahden Jatkokatu 1	2612409-5	Helsingfors
KOY Tampereen Nuutisarank. 19	2612407-9	Helsingfors
Sagax Real Estate ApS	35669744	Herlev
Sagax Holding 1 ApS	35669752	Herlev
Sagax Sätra AB	556930-2085	Stockholm
KOY Ristipellontie 17	2447642-5	Helsingfors
Kiinteistö Oy Vantaan Sanomati	2634936-6	Helsingfors
Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Stockholm
Koy Virkatie 10	2475125-5	Helsingfors
Koy Tuusulan Pakkasraitti 4	2652079-2	Tusby
Sagax Finland Holding 7 Oy	2655160-1	Helsingfors
Sagax Åptimera AB	556200-9844	Stockholm
Grepens KB	916452-1354	Lidköping
Stubbehagen Fastighets AB	556698-0891	Stockholm
Koy Vantaan Kiitoradantie 14	1898385-0	Helsingfors
KOY Helsingin Puusepänkatu 2	1589532-9	Helsingfors
KOY Vantaanlaaksontie 6	2298116-1	Helsingfors
KOY Espoon Olarinluoma 8	2298118-8	Helsingfors
Sagax Postflyg AB	556791-5052	Stockholm
Sagax Finland Holding 8 Oy	2676625-8	Helsingfors
Koy Lyhtykulma	2681286-7	Helsingfors
Sagax Finland Holding 9 Oy	2681285-9	Helsingfors
Koy Vantaan Porttisuontie 9	2112915-3	Helsingfors
Sagax MIX AB	559003-7213	Stockholm
Mörtö 9 AB	559007-2012	Stockholm
Koy Vantaan Trukkikuja 1	2613719-5	Helsingfors
Koy Vantaan Hakamäenkulma	2696847-4	Helsingfors
Koy Oulun Kaapelitie 4	2303033-3	Helsingfors
IJA Fastighet AB	556801-3956	Stockholm
Koy Ansakulma	2705230-2	Vanda
Fastighets AB Microhuset	559016-3159	Stockholm
T E Real Estate KB	969712-2852	Stockholm
Jobegu AB	556697-8937	Stockholm
Sagax Ackumulatorn i Huddinge	556623-1170	Stockholm
Koy Vantaan Kärkikuja	1832321-1	Helsingfors
Koy Nimismiehenpelto	0658624-1	Helsingfors
Sagax Älvsjö AB	559035-3149	Stockholm

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Sagax Stockholm 15 AB	559037-4962	Stockholm
Koy Luomannotko 5	2731645-1	Esbo
Koy Forssan Koikkurintie 2	2731647-8	Forssa
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 7	2731622-4	Hyvinge
Koy Larin Kyöstinkatu 28	2731644-3	Tavastehus
Koy Kuopion Mestarinkatu 5	2731637-1	Kuopio
Koy Lahden Ansiokatu 8	2731639-8	Lahtis
Koy Lohjan Ratakatu 26	2731642-7	Lojo
Koy Oulun Jääsalontie 17	2731625-9	Uleåborg
Koy Porin Raja-Hiltantie 8	2731631-2	Björneborg
Koy Rauman Äyhönjärventie 5	2731635-5	Raumo
Koy Rovaniemen Teollisuustie28	2731633-9	Rovaniemi
Koy Seinäjoen Yrittäjäntie 2	2731618-7	Seinäjoki
Koy Tampereen Joentaustankatu3	2731623-2	Tammerfors
Koy Vantaan Niittyvillankuja 2	2731626-7	Vanda
Koy Ylivieskan Kiskotie 2	2731628-3	Ylivieska
Breidan 4 Fastighets KB	969715-9268	Stockholm
Sagax Finland Holding 11 Oy	2753789-5	Helsingfors
Koy Espoon Koskelontie 27 A	2691505-7	Esbo
Koy Espoon Koskelontie 27 B	2693419-4	Esbo
Koy Helsingin Muonakulma	2756538-6	Helsingfors
Koy Vantaan Niittykulma	2756539-4	Vanda
Sagax Finland Holding 10 Oy	2709703-3	Helsingfors
Sagax Temple Holding 1 Oy	2111977-2	Helsingfors
Sagax Temple Portfolio 1 Oy	2111959-6	Helsingfors
Koy Mäntän Seppälänpuistotie 7	0479474-1	Mänttä-Vilppula
Asunto Oy Puistonuotta	0188382-9	Uleåborg
Saunakallion Ostoskeskus Oy	0197158-9	Träskända
Gammelbackan Palvelukeskus Oy	0214069-9	Borgå
Mukkulan Ostoskeskus Oy	0213243-7	Lahtis
Kiinteistö Oy Ojamonpatruuna	0305876-9	Lojo
Asunto Oy Tietola	0128859-5	Lojo
Sagax Temple Holding 2 Oy	2111984-4	Helsingfors
Sagax Temple Portfolio 2 Oy	2111967-6	Helsingfors
Asunto Oy Ahonportti	0149856-8	Lahtis
Asunto Oy Leivonhovi	0150230-1	Lahtis
Tenavan Ostoskeskus Oy	0150473-7	Lahtis
Kiinteistö Oy Vesalankeskus	0146223-1	Hollola
Kiinteistö Oy Jukolantie 6	0211928-3	Kouvola
Koy Peltolamminkatu 40	0804138-4	Helsingfors
Asunto Oy Tapionkatu 25	0137915-5	Björneborg
Koy Jyskän Palvelukeskus	0175433-0	Jyväskylä

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Kiinteistö Oy Aittokulma	0219425-9	Jyväskylä
Koy Siekkilän Kauppatalo	0766493-4	St Michel
Sagax Temple Holding 3 Oy	2111978-0	Helsingfors
Sagax Temple Portfolio 3 Oy	2111963-3	Helsingfors
Koy Haukiputaan Ykkönen	1585249-2	Uleåborg
Karkkilan Linja-autoasema Oy	0126992-5	Högfors
Kiinteistö Oy Karjalantie 3	0211878-2	Kotka
Sagax Temple Holding 4 Oy	2111986-0	Helsingfors
Sagax Temple Portfolio 4 Oy	2111970-5	Helsingfors
Asunto Oy Päijätkeskus	0565044-0	Padasjoki
Koy Iittalan Keskuskulma	0719861-1	Tavastehus
Asunto Oy Pertuntie	0158319-9	Ypäjä
Asunto Oy Edelfeltinkatu 3	0160356-7	Kotka
Sointulan Keskus Oy	0197931-0	Valkeakoski
Asunto Oy Porin Santojentie 15	0217489-9	Björneborg
Kiinteistö Oy Koskenpää	0226540-8	Jäsmä
Saarijärven Liike ja Ravint Oy	0762333-1	Saarijärvi
Lievestuoreen Liikekeskus Oy	0368912-2	Laukaa
Tikkakosken Liikekeskus Oy	0194775-7	Jyväskylä
Koy Säynätsalon Palvelukeskus	0402825-4	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Pykälikkö	0501105-9	Jyväskylä
Koy Nurmon Ostoskeskus	0181183-3	Seinäjoki
As Oy Kuopion Haapaniemenkatu6	0214793-8	Kuopio
Kiinteistö Oy Kommila	0226274-1	Varkaus
Asunto-osakeyhtiö Vipusenkulma	0218776-1	Nyslott
Mäntyharjun Torinkulma Oy	0165692-5	Mäntyharju
Kiinteistö Oy Kolmenkeikka	0169467-3	Lieksa
Koy Noljakan Liikekeskus	0548737-2	Joensuu
Sallan Kauppakeskus Oy	0192910-2	Salla
As Oy Pusulan Kirkonmäki	0130821-8	Lojo
Sagax Temple S.à.r.l.	B117.131	Luxemburg
Koy Helsingin Ristipellonkulma	2773506-6	Helsingfors
Koy Helsingin Ruosilantie 14	2773505-8	Helsingfors
Koy Ruosilantie 18	0744708-3	Helsingfors
Koy Vantaan Tikkurilantie 146	2702493-4	Helsingfors
Koy Helsingin Valokaari 8	2702507-2	Helsingfors
Koy Helsingin Konalankuja 5	2702587-3	Helsingfors
Koy Denegin Keskikankaantie 9	2059988-2	Helsingfors
Koy Hollolan Tarmontie 2-4	2103880-9	Helsingfors
Koy Gunnarlankatu 5	2128395-1	Helsingfors
Koy Hämeenlinnan Autotehtaantie 1	2702571-8	Helsingfors
Koy Helsingin Ruosilantie 16	2773508-2	Helsingfors

Aktier i joint ventures	Org. nr.	Säte	Andel
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50 %
Fastighetsaktiebolaget Apicius	559015-8902	Stockholm	50 %

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Enligt Sagax bolagsordning[8] kan Sagax aktier ges ut i fyra aktieklasser, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 320 000 000 kronor och högst 1 280 000 000 kronor, och antal aktier skall utgöra lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Företrädesemissionens genomförande till 380 668 666 kronor och fördelas på 13 416 822 stamaktier av serie A, 145 858 130 stamaktier av serie B och 58 250 000 preferensaktier.

Givet att Företrädesemissionen kommer att fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital ökas med 25 261 243 kronor till 405 929 909 kronor och antalet aktier i Bolaget kommer att uppgå till 231 959 948 att fördelas på 13 416 822 stamaktier av serie A, 145 858 130 stamaktier av serie B, 14 434 996 stamaktier av serie D och 58 250 000 preferensaktier.

För befintliga aktieägare i Bolaget som avstår att teckna aktier i Företrädesemissionen uppstår en utspädning[9] med 6,2 procent i förhållande till antalet utestående aktier och 4,1 procent i förhållande till antalet röster. För det fall styrelsen utnyttjar bemyndigandet att emittera aktier till investerare som lämnat investeringsåtaganden att teckna 65 procent av Företrädesemissionen kommer antalet aktier att öka med ytterligare högst 3 815 004 stamaktier av serie D och antalet röster att öka med ytterligare högst 381 500,4. Erbjudandet och den riktade emissionen motsvarar således en utspädning[10] om 7,7 procent i förhållande till antalet utestående aktier och 5,1 procent i förhållande till antalet röster. För mer information om den riktade emissionen,, se rubriken ”Bemyndiganden” nedan samt rubriken ”Teckningsförbindelser och investeringsåtaganden” i avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information”.

Samtliga stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier är emitterade och fullt betalda. Kvotvärdet per aktie är 1,75 kronor. Varje stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst och varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie D och varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551). Sagax innehav av egna aktier uppgår till 1 000 000 stamaktier av serie B.

Sagax bolagsordning[11] innehåller ett omvandlingsförbehåll, vilket ger innehavare av stamaktier av serie A rätt att påkalla omvandling av sådana aktier till stamaktier av serie B. Sagax aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande Sagax aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

Sagax är anslutet till Euroclears kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken.

Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman efter förslag av styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid bolagsstämman fastställd avstämningsdag var registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom reglerna om preskription. Efter en preskriptionstid om tio år återgår utdelningen till Bolaget.

STAMAKTIER OCH PREFERENSAKTIER

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Lämnas ingen preferensutdelning under ett visst år, skall preferensutdelningen ackumuleras med 7,00 procent årligen till dess att utdelning sker av så kallat "Innestående Belopp".

Någon utdelning per stamaktie får inte lämnas förrän full utdelning per preferensaktie, inklusive Innestående Belopp, verkställts. Sagax har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kronor per aktie, med tillägg för eventuellt Innestående Belopp. Upplöses Bolaget skall preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30 kronor och eventuellt Innestående Belopp innan utskiftning sker mellan stamaktierna (för ytterligare information se avsnittet "Bolagsordning"). Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Stamaktier har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie A och B skall göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen skall vara den sista vardagen i juni, september, december och mars. Stamaktier av serie D berättigar till utdelning om fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2,00 kronor per aktie och år. Utbetalning av utdelning på stamaktier av serie D skall ske kvartalsvis. Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger 2,00 kronor skall utdelningsbegränsningen höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 2,00 kronor per år delas ut vid senare tillfälle om

8 Bolagsordningen antogs av den extra bolagsstämman den 7 oktober 2016.

9 Beräknat på basis av det högsta antazlet stamaktier av serie D respektive röster som kan tillkomma genom Företrädesemissionen i förhållande till det maximala antalet utestående aktier respektive röster i Bolaget efter Företrädesemissionen.

10 Beräknat på basis av det högsta antalet stamaktier av serie D respektive röster som kan tillkomma genom Företrädesemissionen och den riktade emissionen i förhållande till det maximala antalet utestående aktier respektive röster i Bolaget efter Företrädesemissionen och den riktade emissionen.

11 Bolagsordningen antogs av den extra bolagsstämman den 7 oktober 2016.

tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen skall återgå till 2,00 kronor. Upplöses Bolaget skall samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D skall dock endast ha rätt till maximalt 35,00 kronor per aktie.

UTDELNINGSPOLICY

Sagax utdelningspolicy är att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, skall uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna. För räkenskapsåren som slutade den 31 december 2015, 2014 och 2013 har utdelning lämnats i enlighet med nedanstående tabell.

Utdelning per aktie (SEK)	2015	2014	2013
Stamaktie av serie A och serie B	1,15	0,80	0,55
Stamaktie av serie D[1]	1,00	–	–
Preferensaktie	2,00	2,00	2,00

1 Beslutades av den extra bolagsstämman den 7 oktober 2016 i samband med att stämman beslutade att införa stamaktier av serie D som ett nytt aktieslag.

STÖRRE AKTIEÄGARE

Nedan redovisas ägarstrukturen i Bolaget baserat på uppgift från Euroclear per 30 september 2016 och därefter kända förändringar.

Största aktieägare 30 september 2016[1]

	Antal aktier			Andel av	
	A–aktier	B–aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster[2]
David Mindus med bolag	5 015 000	37 693 025	775	19,6 %	26,0 %
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	78 595	9,0 %	11,1 %
Rutger Arnhult med bolag	2 736 029	16 278 698	288 289	8,9 %	13,0 %
Tredje AP-fonden	_	12 178 829	_	5,6 %	3,6 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	_	11 365 552	_	5,2 %	3,4 %
Fjärde AP-fonden	2 858	2 230 167	2 875 146	2,3 %	1,5 %
Catella Hedgefond	_	_	4 733 338	2,2 %	1,4 %
Stiftelsen för strategisk forskning	_	_	3 205 405	1,5 %	1,0 %
Avanza Pension	28 817	691 638	2 247 988	1,4 %	1,0 %
Volvo Pensionsstiftelse	_	_	2 940 000	1,4 %	0,9 %
Robur Realinvest	250 000	2 359 141	_	1,2 %	1,4 %
Erik Selin Fastigheter	443 233	1 795 000	_	1,0 %	1,8 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 863 275	_	0,9 %	0,9 %
ICA-Handlarnas Förbund Finans	_	_	1 940 173	0,9 %	0,6 %
Sifonen	140 000	1 668 450	10 033	0,8 %	0,9 %
Stiftelsen Stockholms Sjukhem	_	_	1 800 000	0,8 %	0,5 %
Banque Carnegie Luxembourg	696 382	894 000	5 000	0,7 %	2,3 %
Skandia Liv	134 472	1 448 824	_	0,7 %	0,8 %
Patrik Brummer	_	_	1 500 000	0,7 %	0,4 %
Andra AP-fonden	_	1 476 025	_	0,7 %	0,4 %
Summa 20 största ägare	**11 579 255**	**109 427 954**	**21 624 742**	**65,6 %**	**73,2 %**
Övriga aktieägare	1 837 567	35 430 176	36 625 258	34,0 %	26,8 %
Delsumma	**13 416 822**	**144 858 130**	**58 250 000**	**99,5 %**	**100,0 %**
Aktier som återköpts av AB Sagax	_	1 000 000	_	0,5 %	0,0 %
Totalt	**13 416 822**	**145 858 130**	**58 250 000**	**100,0 %**	**100,0 %**
– varav styrelse och medarbetare	7 345 761	58 854 743	79 617	30,5 %	39,2 %

1) Aktieägarstruktur per 30 september är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.
2) Rösträtt för aktier som innehas av AB Sagax har exkluderats.

Styrelsen känner ej till några aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare. Styrelsen känner ej heller till några övriga överenskommelser eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Datum[12]	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Ökning antal stamaktier av serie A	Ökning antal stamaktier av serie B	Ökning antal preferens-aktier	Ökning antal stamaktier av serie D	Ökning antal aktier	Totalt antal stamaktier av serie A	Totalt antal stamaktier av serie B	Totalt antal stamaktier av serie D	Totalt antal preferens-aktier	Totalt antal aktier
2004-07-19	Nyemission	26 862 783	54 334 108	53 725 566	–	–	–	53 725 566	108 668 216	–	–	–	108 668 216
2004-09-13	Nyemission	2	54 334 110	4	–	–	–	4	108 668 220	–	–		108 668 220
2004-09-24	Sammanläggning av aktier	–	54 334 110	–97 801 398	–	–	–	–97 801 398	10 866 822	–	–	–	10 866 822
2005-06-17	Nyemission	5 000 000	59 334 110	1 000 000	–	–	–	1 000 000	11 866 822	–	–	–	11 866 822
2006-01-25	Utnyttjande av teckningsoption	250 000	59 584 110	50 000	–	–	–	50 000	11 916 822	–	–	–	11 916 822
2006-01-28	Fondemission	2 979 205	62 563 315	–	–	595 841	–	595 841	11 916 822	–	–	595 841	12 512 663
2006-02-21	Riktad nyemission	30 000 000	92 563 315	–	–	6 000 000	–	6 000 000	11 916 822	–	–	6 595 841	18 512 663
2006-05-17	Riktad nyemission	5 000 000	97 563 315	–	–	1 000 000	–	1 000 000	11 916 822	–	–	7 595 841	19 512 663
2006-12-22	Riktad nyemission	20 000 000	117 563 315	–	–	4 000 000	–	4 000 000	11 916 822	–	–	11 595 841	23 512 663
2007-07-09	Utnyttjande av teckningsoption	552 500	118 115 815	110 500	–	–	–	110 500	12 027 322	–	–	11 595 841	23 623 163
2007-10-05	Utnyttjande av teckningsoption	250 000	118 365 815	50 000	–	–	–	50 000	12 077 322	–	–	11 595 841	23 673 163
2007-12-28	Apportemission	1 820 000	120 185 815	–	–	364 000	–	364 000	12 077 322	–	–	11 959 841	24 037 163
2008-01-09	Riktad nyemission	15 000 000	135 185 815	–	–	3 000 000	–	3 000 000	12 077 322	–	–	14 959 841	27 037 163
2008-12-29	Riktad nyemission	652 175	135 837 990	–	–	130 435	–	130 435	12 077 322	–	–	15 090 276	27 167 598
2009-04-03	Apportemission	6 875 000	142 712 990	–	–	1 375 000	–	1 375 000	12 077 322	–	–	16 465 276	28 542 598
2009-04-14	Apportemission	700 000	143 412 990	–	–	140 000	–	140 000	12 077 322	–	–	16 605 276	28 682 598
2009-06-04	Nyemission	20 000 000	163 412 990	–	–	4 000 000	–	4 000 000	12 077 322	–	–	20 605 276	32 682 598
2010-04-13	Nyemission	74 470 995	237 883 985	–	–	14 894 199	–	14 894 199	12 077 322	–	–	35 499 475	47 576 797
2010-07-09	Nyemission	8 762 735	246 646 720	–	–	1 752 547	–	1 752 547	12 077 322	–	–	37 252 022	49 329 344
2010-11-09	Utnyttjande av teckningsoption	256 875	246 903 595	51 375	–	–	–	51 375	12 128 697	–	–	37 252 022	49 380 719
2010-11-23	Utnyttjande av teckningsoption	1 191 555	248 095 150	238 311	–	–	–	238 311	12 367 008	–	–	37 252 022	49 619 030
2010-12-17	Utnyttjande av teckningsoption	1 066 405	249 161 555	213 281	–	–	–	213 281	12 580 289	–	–	37 252 022	49 832 311
2010-12-30	Utnyttjande av teckningsoption	743 750	249 905 305	148 750	–	–	–	148 750	12 729 039	–	–	37 252 022	49 981 061
2011-01-27	Utnyttjande av teckningsoption	885 625	250 790 930	177 125	–	–	–	177 125	12 906 164	–	–	37 252 022	50 158 186
2011-03-01	Utnyttjande av teckningsoption	2 553 290	253 344 220	510 658	–	–	–	510 658	13 416 822	–	–	37 252 022	50 668 844
2012-12-21	Riktad nyemission	63 739 890	317 084 110	–	–	12 747 978	–	12 747 978	13 416 822	–	–	50 000 000	63 416 822
2013-03-26	Minskning av aktiekapital[13]	–206 104 671,50	110 979 438,50	–	–	–	–	–	13 416 822	–	–	50 000 000	63 416 822
2013-03-26	Fondemission	234 794 385	345 773 823,50	–	134 168 220	–	–	134 168 220	13 416 822	134 168 220	–	50 000 000	197 585 042
2013-06-24	Nyemission	20 457 342,50	366 231 166	–	11 689 910	–	–	11 689 910	13 416 822	145 858 130	–	50 000 000	209 274 952
2014-04-23	Nyemission	5 250 000	371 481 166	–	–	3 000 000	–	3 000 000	13 416 822	145 858 130	–	53 000 000	212 274 952
2014-12-18	Nyemission	4 375 000	375 856 166	–	–	2 500 000	–	2 500 000	13 416 822	145 858 130	–	55 500 000	214 774 952
2015-03-23	Nyemission	4 812 500	380 668 666	–	–	2 750 000	–	2 750 000	13 416 822	145 858 130	–	58 250 000	217 524 952
2016	Förestående nyemission[14]	25 261 243	405 929 909	–	–	–	14 434 996	14 434 996	13 416 822	145 858 130	14 434 996	58 250 000	231 959 948
2016	Riktad nyemission[15]	6 676 257,00	412 606 166	–	–	–	3 815 004	3 815 004	13 416 822	145 858 130	18 250 000	58 250 000	235 774 952

12 Aktiekapitalutveckling från och med 2004 då Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildades. Datum avser tidpunkt för registrering hos Bolagsverket. För ytterligare information, se avsnittet "Verksamhet".
13 Minskning av aktiekapitalet utan indragning av aktier skedde för avsättning till fritt eget kapital.
14 Vid full anslutning till Erbjudandet.
15 Vid fullt utnyttjande av styrelsens bemyndigande att emittera aktier till investerare som lämnat investeringsåtagande att teckna 65 procent av Företrädesemissionen. För mer information, se rubriken "Bemyndiganden" nedan samt rubriken "Teckningsförbindelser och investeringsåtaganden" i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

INCITAMENTSPROGRAM

I Sagax finns för närvarande tre utestående incitamentsprogram för Bolagets medarbetare; Incitamentsprogram 2014/2017, Incitamentsprogram 2015/2018 och Incitamentsprogram 2016/2019. Programmen, som är baserade på teckningsoptioner, riktade sig till Sagax samtliga anställda med undantag för verkställande direktören som ej erbjöds möjlighet att delta. En förutsättning för tilldelning av tecknade teckningsoptioner är att den anställde ingått avtal angående hembudskyldighet m.m. med Sagax.

Årsstämman den 7 maj 2014 beslutade om incitamentsprogram 2014/2017 för Sagax medarbetare genom emission av teckningsoptioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Varje teckningsberättigad medarbetare ges i incitamentsprogrammet rätt att investera ett belopp motsvarande högst en tolftedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt. Totalt emitterades 1 000 000 teckningsoptioner vederlagsfritt till Sagax dotterbolag Satrap Kapitalförvaltning AB i enlighet med beslutet på årsstämman. Totalt 700 000 teckningsoptioner har sedan mot vederlag om 2,56 kronor per teckningsoption förvärvats från Satrap Kapitalförvaltning AB av medarbetare som omfattas av erbjudandet. Teckningsoptionerna såldes till en kurs motsvarande ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av Black & Scholes optionsvärderingsmodell. Teckningsoptionerna kan utnyttjas genom anmälan om teckning av nya aktier under tiden den 1 juni 2017 till och med den 9 juni 2017. Teckningskursen för ny stamaktie av serie B kommer att fastställas senast den 1 juni 2017 och i samband med detta offentliggöras på Sagax hemsida. Teckningskursen på stamaktien skall beräknas som stamaktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten indexerad med utvecklingen av Carnegies fastighetsindex (CREX) under tiden den 16 maj 2014 till och med den 31 maj 2017. B-aktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten uppgick till 33,61 kronor och motsvarade den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 12 maj 2014 till och med den 16 maj 2014.

Årsstämman den 7 maj 2015 beslutade om incitamentsprogram 2015/2018 för Sagax medarbetare genom emission av teckningsoptioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Varje teckningsberättigad medarbetare ges i incitamentsprogrammet rätt att investera ett belopp motsvarande högst en tolftedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt. Totalt emitterades 400 000 teckningsoptioner vederlagsfritt till Sagax dotterbolag Satrap Kapitalförvaltning AB i enlighet med beslutet på årsstämman. 283 300 respektive 35 350 teckningsoptioner har sedan mot vederlag om 7,35 respektive 6,10 kronor per teckningsoption förvärvats från Satrap Kapitalförvaltning AB av medarbetare som omfattas av erbjudandet. Teckningsoptionerna såldes till en kurs motsvarande ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna baserat på en Monte Carlo simulering. Teckningsoptionerna kan utnyttjas genom anmälan om teckning av nya aktier under tiden den 1 juni 2018 till och med den 11 juni 2018. Teckningskursen för ny stamaktie av serie B kommer att fastställas senast den 1 juni 2018 och i samband med detta offentliggöras på Sagax hemsida. Teckningskursen på stamaktien skall beräknas som stamaktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten indexerad med utvecklingen av Carnegies fastighetsindex (CREX) under tiden den 18 maj 2015 till och med den 31 maj 2018. B-aktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten uppgick till 60,60 kronor och motsvarade den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 11 maj 2015 till och med den 18 maj 2015.

Årsstämman den 3 maj 2016 beslutade om incitamentsprogram 2016/2019 för Sagax medarbetare genom emission av teckningsoptioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Varje teckningsberättigad medarbetare ges i incitamentsprogrammet rätt att investera ett belopp motsvarande högst en tolftedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt. Totalt emitterades 400 000 teckningsoptioner vederlagsfritt till Sagax dotterbolag Satrap Kapitalförvaltning AB i enlighet med beslutet på årsstämman. Totalt 222 494 teckningsoptioner har sedan mot vederlag om 10,60 kronor per teckningsoption förvärvats från Satrap Kapitalförvaltning AB av medarbetare som omfattas av erbjudandet. Teckningsoptionerna såldes till en kurs motsvarande ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna baserat på en Monte Carlo simulering. Teckningsoptionerna kan utnyttjas genom anmälan om teckning av nya aktier under tiden den 3 juni 2019 till och med den 13 juni 2019. Teckningskursen för ny stamaktie av serie B kommer att fastställas senast den 3 juni 2019 och i samband med detta offentliggöras på Sagax hemsida. Teckningskursen på stamaktien skall beräknas som stamaktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten indexerad med utvecklingen av Carnegies fastighetsindex (CREX) under tiden den 16 maj 2016 till och med den 31 maj 2019. B-aktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten uppgick till 72,20 kronor och motsvarade den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 9 maj 2016 till och med den 16 maj 2016.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående i Bolaget.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman 2016 beslutade om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler att Bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.

Årsstämman 2016 beslutade om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsetillfället. Överlåtelse av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier av serie A,

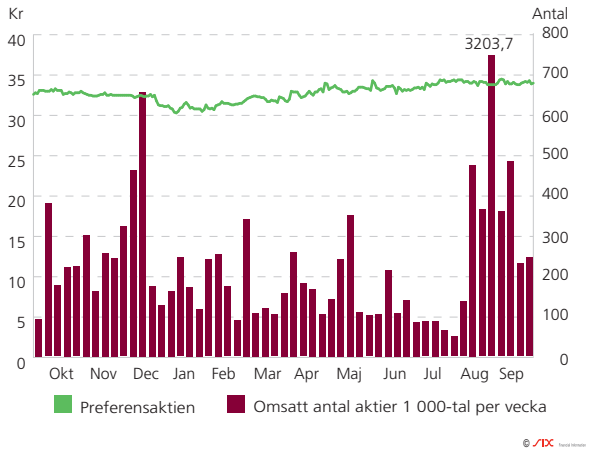
stamaktier av serie B och/eller preferensaktier skall även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på Nasdaq Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

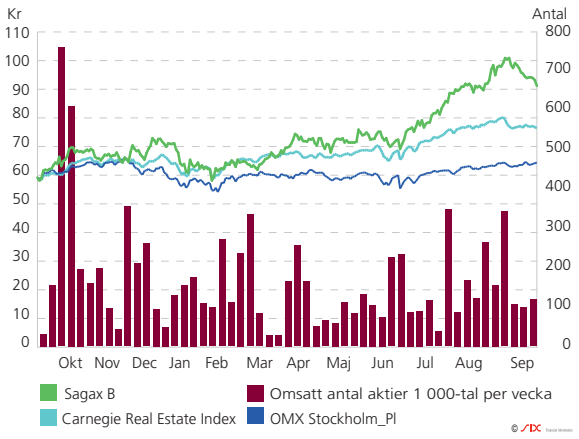
Den extra bolagsstämman den 7 oktober 2016 bemyndigade styrelsen att, senast den 30 november 2016, öka Bolagets aktiekapital med högst 6 676 257 kronor genom nyemission av högst 3 815 004 stamaktier av serie D, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Syftet med bemyndigandet och skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är dels att möjliggöra för Bolaget att uppfylla åtagandena under ingångna investeringsåtaganden med anledning av Företrädesemissionen och dels att det bedöms positivt för Företrädesemissionen att möjliggöra för investerarna att erhålla ett ägande av stamaktier av serie D, samt att det genom investerarna kan skapas förutsättningar för att möjliggöra en ändamålsenlig handel i den nya stamaktien av serie D. Bemyndigandet kommer endast utnyttjas för det fall investerarna inom ramen för Företrädesemissionen inte erhåller aktier av serie D motsvarande den lägsta garanterade tilldelningen enligt investeringsåtagandena och endast i sådan omfattning att den lägsta garanterade tilldelningen enligt investeringsåtagandena uppnås. Teckningskursen i en sådan riktad emission skall vara 26,50 kronor, vilket motsvarar teckningskursen i Företrädesemissionen och motsvarar enligt styrelsens bedömning marknadsvärdet på de nya stamaktierna av serie D på basis av en så kallad ”market sounding process” genomförd av Carnegie under perioden från och med den 31 augusti 2016 till och med den 5 september 2016.

Den extra bolagsstämman den 7 oktober 2016 bemyndigade vidare styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i Bolaget. Det totala antalet stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i Bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i Bolaget vid tidpunkten för den extra bolagsstämman. Det totala antalet stamaktier av serie D som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara högst 3 800 000 stamaktier av serie D. Emissionerna skall ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning skall, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner skall kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag. Bemyndigandet ersatte det bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i Bolaget som årsstämman 2016 beslutade om.

AKTIEKURSUTVECKLING OCH VOLATILITET

Graferna nedan illusterar aktiekursutvecklingen för Sagax under perioden från och med den 1 oktober 2015 till och med den 30 september 2016.





Styrelse, företagsledning och revisorer

STYRELSE

Staffan Salén

Styrelseledamot sedan 2004 och styrelseordförande sedan 2016. Ledamot av revisionsutskottet och ersättningsutskottet.
Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i eWork Scandinavia AB, Amapola Flyg AB och Investment AB Jamaica samt styrelseledamot och verkställande direktör i Sven Salén Aktiebolag (inklusive dotterbolag). Styrelseledamot i Westindia AB (samt uppdrag i dotterbolag), Strand Kapitalförvaltning AB, Investment AB Antigua, Investment AB Pilhamn, Landauer Ltd och SNS (Studieförbundet Näringsliv och Samhälles serviceaktiebolag) samt styrelsesuppleant i Aktiebolaget Godolphin.
Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren: Styrelseordförande i Fredells Trävaru Aktiebolag.
Tidigare befattningar: Vice verkställande direktör och informationsdirektör för FöreningsSparbanken AB, redaktionschef för Finanstidningen samt finansanalytiker på Procter & Gamble.
Innehav i AB Sagax: 1 998 733 A-aktier, 17 485 330 B-aktier, 78 595 preferensaktier.
Staffan Salén är oberoende i förhållande till Bolaget men inte till dess större aktieägare.

Filip Engelbert

Styrelseledamot sedan 2007.
Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.
Övriga uppdrag: Verkställande direktör för Avito AB med styrelseuppdrag i Avitogruppen. Styrelseordförande i Gornergrat Capital AB och Matterhorn Advisors AB samt styrelsesuppleant i Senta AB.
Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren: Styrelseledamot i Le Rouge AB och AB Heribert Engelbert.
Tidigare befattningar: Tidigare verkställande direktör för Kontakt East Holding AB och Remium AB.
Innehav i AB Sagax: 122 500 A-aktier och 1 090 892 B-aktier.
Filip Engelbert är oberoende i förhållande till Bolaget och dess större aktieägare.

David Mindus

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004.
Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Söderport Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Fastighetsaktiebolaget Apicius samt styrelseledamot och verkställande direktör i Mindustri AB (inklusive uppdrag i dotterbolag)
Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren: Styrelseledamot i Segeltorp Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag).
Tidigare befattningar: Analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag.
Innehav i AB Sagax: 5 015 000 A-aktier, 37 693 025 B-aktier, 775 preferensaktier och 37 500 aktieterminer B (sälj).
David Mindus är inte oberoende i förhållande till Bolaget eller dess större aktieägare.

Johan Thorell

Styrelseledamot sedan 2004 och ledamot av revisionsutskottet.
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsaktiebolaget Apicius, Gamefederation Svenska AB, Hållsta Fastighetsutveckling AB och Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Gryningskust Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag). Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Tagehus Holding AB, Oscar Properties Holding AB, Niccocino Holding AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) och Delarka Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag). Styrelsesuppleant i NATHO Capital AB och PH Bromma Invest AB samt kommanditdelägare i WASA Fastighetsförvaltning Nässjö KB.
Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren: Styrelseledamot i Cassandra Oil AB och Rindi Energi AB samt styrelsesuppleant i FOB Event AB.
Tidigare befattningar: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.
Innehav i AB Sagax: 101 627 A-aktier och 1 016 270 B-aktier.
Johan Thorell är oberoende i förhållande till Bolaget och dess större aktieägare.

Ulrika Werdelin

Styrelseledamot sedan 2010 och ledamot av ersättningsutskottet.
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i samtliga Altor Funds GP-styrelser.
Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren: Styrelseledamot i Notting Hill Preparatory School Ltd, Rådgivare till the European Principal Finance Fund (EPF), en av de fonder som administreras av amerikanska Apollo Global Management, som bland annat investerar i private equity och fastighetslån. Chief Operating Officer för The Lapithus Group som förvaltar låneportföljer för EPF.
Tidigare befattningar: Senast COO för The Lapithus Group som förvaltar låneportföljer för the European Principal Finance Fund (EPF), en av de fonder som administreras av amerikanska Apollo Capital Management, som bland annat investerar i private equity och fastighetslån. Tidigare Managing Director på Goldman Sachs International, COO i Europa för Goldman Sachs Principal Investment Area, den division inom Goldman Sachs som driver Goldman Sachs Capital Partners och Goldman Sachs Mezzanine Partners.
Innehav i AB Sagax: 24 661 A-aktier och 514 245 B-aktier.
Ulrika Werdelin är oberoende i förhållande till Bolaget och dess större aktieägare.

Johan Cederlund

Styrelseledamot sedan 2010.
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm och jur. kand. från Stockholms Universitet.
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Rodnac Sweden AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Bockepall Förvaltningsaktiebolag (inklusive uppdrag i dotterbolag), Lotorp Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), PIAC Invest AB och Loreberg Förvaltnings AB samt styrelseledamot i Fredrikshovs slott AB, PackoPlock Scandinavia AB, J Cederlund Förvaltnings AB, AB John Fröberg och JUSG Aktiebolag.
Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren: Styrelseordförande Digital Inn Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Kvartselektronik Holding AB samt styrelseledamot i Harting Enterprises AB, Fredrikhovs Utbildnings AB och stiftelsen Carpe Diem.
Tidigare befattningar: Advokat och delägare på Advokatfirman Vinge KB samt styrelseledamot i Advokatfirman Vinge AB.
Innehav i AB Sagax: 77 080 B-aktier.
Johan Cederlund är oberoende i förhållande till Bolaget och dess större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

David Mindus
Styrelseledamot och verkställande direktör.
Se avsnittet ”Styrelse” ovan.

Björn Garat
Finanschef och vice verkställande direktör sedan 2012.
Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Volati AB, Manolo Holding AB och Paco Holding AB samt styrelsesuppleant i LMG Distribution AB.
Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren: Styrelseledamot i Söderport Göta AB och styrelsesuppleant i Bastian Holding AB och Temg Holding AB.
Tidigare befattningar: Partner och ansvarig för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker.
Innehav i AB Sagax: 60 765 A-aktier, 607 650 B-aktier och 123 128 teckningsoptioner B-aktier.

Peter Larsen
Ekonomichef sedan 2004.
Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Intressenter AB samt styrelsesuppleant i Stubbehagens Fastighets AB och i dotterbolag inom Söderport-koncernen.
Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren: Styrelsesuppleant i bolag som tidigare ingått i Söderport-koncernen.
Tidigare befattningar: Verkställande direktör för HSB Sverige AB samt styrelseordförande i bland annat HSB Bank AB, HSB Produktion AB, HSB Fastighets AB, HSB Förvaltning AB och HSB Data AB.
Innehav i AB Sagax: 9 586 A-aktier, 104 660 B-aktier, 92 391 teckningsoptioner B-aktier och 44 preferensaktier.

Urban Sjölund
Fastighetschef sedan 2015.
Utbildnin g: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.
Övriga uppdrag: Verkställande direktör i Söderport Holding AB (samt uppdrag i dotterbolag i Söderport-koncernen).
Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren: Styrelsesuppleant i Mölletofta i Klippan Aktiebolag samt kommanditdelägare i Guldgrisen Kommanditbolag.
Tidigare befattningar: Fastighetschef och uthyrningschef på Fabege AB, ledande befattningar inom Storheden och Wihlborgs.
Innehav i AB Sagax: 20 536 B-aktier samt 36 948 tecknings-optioner B-aktier.

Jaakko Vehanen
Verkställande direktör Sagax Finland Oy sedan 2007.
Utbildning: Diplomingenjör från Helsingfors Tekniska Högskola.
Övriga uppdrag: Styrelsesuppleant i JJJ Holding OY.
Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren: Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren saknas.
Tidigare befattningar: Ansvarig för den finska verksamheten hos Addici Facility Management Oy och fastighetsförvaltare hos Sponda Abp.
Innehav i AB Sagax: 4 000 B-aktier, 113 700 teckningsoptioner B-aktier och 37 500 aktieterminer B (köp).

Johan Hedander
Affärsutvecklare sedan 2007.
Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i BioPharmaLinx AB.
Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren: Tidigare uppdrag de senaste fem åren saknas.
Tidigare befattningar: Erfarenhet från investeringsanalys och transaktioner inom fastighetssektorn.
Innehav i AB Sagax: 100 A-aktier, 1 000 B-aktier, 126 200 teckningsoptioner B-aktier.

Aktieinnehav för samtliga personer i Bolagets styrelse och ledande befattningshavare omfattar eget och närstående bolagsinnehav. Sagax aktierelaterade incitamentsprogram beskrivs under avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information” och ”Incitaments-program” nedan.

För samtliga personer i Bolagets styrelse och ledande befattnings-havare är kontorsadressen: c/o AB Sagax, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Telefonnummer till huvudkontoret är: 08-545 83 540.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen av Bolagets styrelseledamöter har någon familjerelation med någon annan styrelseledamot eller annan ledande befattningshavare.

Ingen av Bolagets styrelseledamöter har under de senaste fem åren (i) varit ställföreträdare i något företag med undantag av vad som framgått ovan, (ii) dömts i bedrägerirelaterade mål, (iii) varit ställföreträdare i företag som försatts i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning (iv) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad, eller (v) fått näringsförbud.

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och Bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Filip Engelbert, Staffan Salén, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och Johan Cederlund är oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning i förhållande till Bolaget, bolagsledningen samt, förutom Staffan Salén, dess större aktieägare. Sagax verkställande direktör David Mindus är inte oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och inte heller i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Bolaget 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 Bolaget. Inget bolag i Koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats (personer i ledningsgruppen har dock rätt till lön under viss tid efter uppsägning från Bolagets sida enligt vad som angivits i avsnittet "Bolagsstyrning").

REVISORER

Ernst & Young AB

Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor, valdes på årsstämman 2016 till Bolagets revisor för tiden fram till årsstämman 2017. Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, med Magnus Fredmer (medlem i FAR) som huvudansvarig revisor, har varit revisorer i Sagax sedan 2012.

Bolagsstyrning

Sagax ägare styr Bolaget direkt och indirekt genom olika beslutssystem. Nedan redogörs för de väsentliga bolagsstyrningssystemen.

BOLAGSORDNING

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

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft den 1 juli 2005. Från och med den 1 juli 2008 är koden tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen ”följ eller förklara”, vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och att det inte alltid är felaktigt att avvika från en eller flera enskilda regler i koden om motiv finns och förklaras. Koden behandlar det beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Tyngdpunkten ligger på styrelsen i dess egenskap av central aktör i bolagsstyrningen. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Regler på bolagsstyrningsområdet för börsnoterade bolag finns i aktiebolagslagen, börsernas noteringskrav och regelverk samt i uttalanden av Aktiemarknadsnämnden. Den senast reviderade koden trädde i kraft den 1 november 2015.

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

INTERN KONTROLL

Enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Bolagets interna kontroll redovisas årligen i en bolagsstyrningsrapport, som upprättas i enlighet med Koden och avser Bolagets finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr Sagax. Bolaget har en relativt liten organisation. Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats på entreprenad och en stor andel av hyresgästerna ansvarar själva för fastighetsskötseln. Administrativa tjänster har upphandlats för verksamheter i Tyskland, Frankrike och Danmark avseende redovisning av skatter och bokföring. Administrativ förvaltning av verksamheten i Finland sköts från Sagax kontor i Helsingfors. Sagax har även en anställd i Paris och håller på och bygger upp en organisation för att på sikt sköta den administrativa förvaltningen i Paris. Kontroll och uppföljning av verksamheten sker främst från kontoret i Stockholm och bygger på principerna om uppföljning, tydlig ansvarsfördelning och begränsade mandat. Styrande för den interna kontrollen är även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, finanspolicy, attestinstruktion och rapporteringsinstruktion. Interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen.

Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i Bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Sagax är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet minst en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med Bolagets revisorer och genomgången redovisas för styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker som Sagax identifierat är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastigheter, finansiella derivat, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via Bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Dessa syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper. En viktig del av Sagax kontrollaktiviteter är standardiserade rapporteringsrutiner samt tydliga och dokumenterade arbetsordningar och ansvarsfördelningar. Vid upprättande av Sagax finansiella rapportering granskas och analyseras väsentliga resultat- och balansposter extra noggrant. Riskhantering avseende dessa poster har högst prioritet. Avseende resultaträkningen är posterna främst hyresintäkter, finansiella poster samt värdeförändringar då dessa uppgår till väsentliga belopp och vad avser värdeförändringar i hög grad är beroende av bedömningar. Vad avser balansräkningen är det främst fastigheter och räntebärande skulder som analyseras extra noggrant. Systemkontroller, processbeskrivningar och olika koncerninterna direktiv används för att undvika att felaktighet uppstår och för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter skall kunna uppstå. Med organisation utomlands följer ett behov av att samordna administrativa rutiner och system för att inte kontrollmiljön skall försämras. Sagax har därför samma system och rutiner på Helsingforskontoret som på Stockholmskontoret. Bägge organisationerna arbetar med samma IT-system, mot samma servrar och kontakterna är täta mellan de två kontoren. Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kon-

trollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Sagax arbetar med att löpande utveckla systemstödet för verksamheten.

Information och kommunikation

Sagax informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även Bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policies och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går årligen igenom regelverket med alla medarbetare. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning. Bolagsledningen presenterar kvartalsrapporten för samtliga medarbetare efter att den har kommunicerats i enlighet med regelverket. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisionsutskottet eller vid styrelsemöten med revisorernas närvaro.

Styrning och uppföljning

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

Behov av internrevision

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

BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämman den 3 maj 2016

Vid Sagax årsstämma den 3 maj 2016 fastställdes resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition. Årsstämman fastställde även styrelsens förslag till utdelning med 1,15 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2015 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes den 6 maj 2016. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier fastställdes torsdagen den 30 juni 2016, fredagen den 30 september 2016, fredagen den 30 december 2016 och fredagen den 31 mars 2017. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclear Sweden ABs försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Årsstämman beslutade att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sex för tiden intill nästa årsstämma. Årsstämman beslutade även om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Staffan Salén utsågs till styrelsens ordförande. Årsstämman beslutade att arvoden skall utgå med 300 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete. I enlighet med valberedningens förslag beslutade stämman även om principer för utseende av en valberedning inför årsstämman 2017.

Årsstämman beslutade att för tiden intill nästkommande årsstämma välja Ernst & Young AB som revisionsbolag med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor.

Årsstämman beslutade om införande av incitamentsprogram 2016/2019 genom emission av högst 400 000 teckningsoptioner av serie 2016/2019. Se vidare rubriken "Incitamentsprogram" i avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden".

Årsstämman beslutade om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i Bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst 10 procent av röstetalet i Bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2016. Se nedan under ”Extra bolagsstämma den 7 oktober 2016” för det bemyndigande den extra bolagsstämman 7 oktober 2016 beslutade om, vilket ersätter ovan nämnt bemyndigande.

Årsstämman beslutade om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler att Bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.

Årsstämman beslutade om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stam-

aktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsetillfället. Överlåtelse av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och/eller preferensaktier skall även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på Nasdaq Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Årsstämman beslutade även om riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare.

Extra bolagsstämma den 7 oktober 2016

Den extra bolagsstämman den 7 oktober 2016 beslutade att godkänna styrelsens beslut om Företrädesemissionen, inklusive ändring av bolagsordningen avseende införandet av nytt aktieslag, stamaktier av serie D, samt bemyndigande styrelsen att, senast den 30 november 2016, öka Bolagets aktiekapital med högst 6 676 257 kronor genom nyemission av högst 3 815 004 stamaktier av serie D, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, se vidare rubriken "Bemyndigande" i avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden".

Den extra bolagsstämman den 7 oktober 2016 beslutade vidare om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i Bolaget. Det totala antalet stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i Bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i Bolaget vid tidpunkten för den extra bolagsstämman. Det totala antalet stamaktier av serie D som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara högst 3 800 000 stamaktier av serie D. Den extra bolagsstämman bemyndigande ersatte det bemyndigande för styrelsen att öka Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i Bolaget som årsstämman 2016 beslutade om enligt ovan.

Den extra bolagsstämman den 7 oktober 2016 beslutade om vinstutdelning för tillkommande stamaktier av serie D och tillkommande preferensaktier i enlighet med styrelsens förslag. Beslutet innebar en utdelning om 1,00 krona per nyemitterad stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2015 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per nyemitterad stamaktie av serie D. Som avstämningsdagar för utdelning på nyemitterade stamaktier av serie D fastställdes fredagen den 30 december 2016 och fredagen den 31 mars 2017. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclear Sweden ABs försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

STYRELSEN

Sagax styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2016. Bolagets verkställande direktör David Mindus är medlem av styrelsen. Styrelsen består av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin och verkställande direktör David Mindus. Staffan Salén har av årsstämman 2016 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se avsnittet "Styrelse, företagsledning och revisorer".

Styrelsens arbetsrutiner

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

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

Ordföranden skall särskilt:

- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Bolaget och dess verksamhet samt i övrigt får den utbildning som krävs för att styrelsearbetet skall kunna bedrivas effektivt.
- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa Bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker genom verkställande direktörens försorg.
- Kontrollera att styrelsens beslut verkställs effektivt.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och Bolagets insiderpolicy.
- Tillse att styrelsens arbete utvärderas en gång om året.

Styrelsen skall enligt arbetsordningen sammanträda minst fem gånger per kalenderår utöver konstituerande möte och strategidagar. Sagax styrelse hade 19 protokollförda möten under år 2014 varav ett konstituerande möte, 15 protokollförda möten under år 2015, varav ett konstituerande möte, samt 11 protokollförda möten under 2016, varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under 2014, 2015 och 2016 har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, finansieringsfrågor samt fastställande av prognoser och delårsrapporter. Styrelsen

har även informerats om det aktuella affärsläget. Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle under 2016, ett tillfälle under 2015 respektive ett tillfälle under 2014 samlats för att diskutera Bolagets finansiella mål och framtida strategier. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandes försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen.

De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter.

VERKSAMHETSSTYRNING

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

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

VALBEREDNING OCH STYRELSEUTSKOTT

Valberedning

På förslag av Bolagets valberedning beslöt årsstämman 2016 att uppdra åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt Euroclears utskrift av aktieboken per 30 september 2016 som vardera skall utse en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot skall inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall tillkännages senast sex månader före årsstämman 2017.

Ersättningsutskott

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemötet den 3 maj 2016 tillsatt ett ersättningsutskott bestående av Staffan Salén och Ulrika Werdelin. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningsutskottets arbete. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Utskottets redovisning över dess utvärdering av ledande befattningshavare finns på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 3 maj 2016 och består av Staffan Salén och Johan Thorell. Revisionsutskottet träffar vanligtvis Bolagets revisor vid två tillfällen per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionsutskottets arbete. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorns arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionsutskottet har haft två protokollförda sammanträden med revisorn under 2015, samt ett protokollfört sammanträde under 2016. Under dessa sammanträdanden har bland annat revisorns granskning av Bolagets finansiella rapportering och Bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats. Revisorns iakttagelser och synpunkter har sedan vidarerapporterats till styrelsen.

REVISION

Revisorn skall granska Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorn skall närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorn skall efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om ett år.

Årsstämman 2016 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som huvudansvarig påskrivande revisor för tiden fram till årsstämman 2017. Magnus Fredmer har varit revisor i Sagax sedan 2012. Bolagets revisorer har vid ett tillfälle under 2015 och vid ett tillfälle under 2016 varit närvarande vid styrelsemöte i Sagax.

AKTIEMARKNADSINFORMATION

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

POLICYDOKUMENT

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

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax skall bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas

och vilka risker Sagax får ta. Den anger även hur rapportering avseende Sagax finansverksamhet skall ske till styrelsen. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla Sagax bolag omfattas av finanspolicyn.

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

Insiderpolicy
Sagax insiderpolicy syftar till att minska riskerna för att någon medarbetare inom Sagax bryter mot gällande insiderregler. Insiderpolicyn är ett komplement till gällande insiderregler och ställer i vissa hänseenden strängare krav än marknadsmissbruksförordningen. Insiderpolicyn omfattar alla personer som är insynsrapporteringsskyldiga samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insidertransaktioner till Sagax verkställande direktör.

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

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer och ersättningsnivåer
Vid årsstämman den 3 maj 2016 beslutades att styrelsearvoden skall utgå med sammanlagt 960 000 kronor, fördelat med 300 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Sagax. Verkställande direktören erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Bolaget. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Årsstämman 2016 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

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

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

Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare skall detta redovisas vid nästkommande årsstämma."

Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare
Till verkställande direktören har under år 2015 utbetalts 3,5 miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 000 kronor och 0,5 miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2014. Under 2015 avtalade ersättningar och förmåner till verkställande direktör var 3,0 miljoner kronor per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kunde uppgå till fyra månadslöner och som regleras i förhållande till individuellt satta mål. Under 2016 har avtalats om att verkställande direktör erhåller 0,5 miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2015. Verkställande direktörens ersättning för 2016 uppgår enligt avtal till 3,0 miljoner kronor i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kan uppgå till fyra månadslöner och som regleras i förhållande till individuellt satta mål. Verkställande direktör erhåller inga pensionsförmåner. Vid uppsägning från Bolagets sida äger verkställande direktör rätt till tre månadslöner.

Till styrelsen har arvoden om 1,1 miljoner kronor utbetalts i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma 7 maj 2015. Därav har styrelsens ordförande erhållit 300 000 kronor och övriga fem ledamöter, ej anställda ledamöter, 165 000 kronor vardera. Någon ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Arvode till fem av styrelsens medlemmar har betalats till bolag ägt av dessa i enlighet med avtal träffat mellan dem och Sagax. Detta är kostnadsneutralt för Sagax. Verkställande direktören erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Sagax.

Till övriga ledande befattningshavare (finanschef, ekonomichef, fastighetschef, VD för den finska verksamheten samt en av Sagax affärsutvecklare) har under 2015 utgått 9,3 miljoner kronor i lön, inklusive 1,7 miljoner kronor i kontant bonus. För övriga ledande befattningshavare har även sammanlagt 1,8 miljoner kronor betalts för pensionsförsäkringar.

Ersättning och förmåner utgår enligt gällande avtal med sammanlagt 7,5 miljoner kronor per år i fast ersättning för övriga ledande befattningshavare samt med en rörlig ersättningsdel för 2016. Den rörliga ersättningsdelen kan maximalt uppgå till

1,8 miljoner kronor. Betalningar av pensionspremier sker till avgiftsbestämd plan i enlighet med beskrivning i årsredovisning för 2015, vilken har infogats i Prospektet genom hänvisning.

Vid uppsägning från Bolagets sida äger dessa befattningshavare rätt till fyra månadslöner eller de villkor som följer av lagstiftningen. Uppsägningstiden vid uppsägning från ledande befattningshavare sida, exklusive verkställande direktör, är fyra månader.

Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2015

Belopp i Tkr	Styrelsearvode/lön		Pensionskostnad	Summa
Göran E Larsson (styrelseordförande)	300		–	300
Staffan Salén (styrelseledamot)	165		–	165
Johan Thorell (styrelseledamot)	165		–	165
Filip Engelbert (styrelseledamot)	165		–	165
Ulrika Werdelin (styrelseledamot)	165		–	165
Johan Cederlund (styrelseledamot)	165		–	165
David Mindus (styrelseledamot och VD)	2 995	(grundlön)		
	5	(förmåner)		
	500	(rörlig ersättning)	–	3 500
Ledande befattningshavare	7 600	(grundlön)	1 800	11 100
(fem personer exklusive David Mindus)	1 700	(rörlig ersättning)		
Summa	**13 925**		**1 800**	**15 725**

Bolagsordning

Bolagsordning för AB Sagax (publ), 556520-0028, antagen vid extra bolagsstämma den 7 oktober 2016.

§1
Bolagets firma är AB Sagax. Bolaget är publikt (publ).

§2
Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm Stad.

§3
Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§4
Aktiekapitalet ska utgöra lägst 320 miljoner kronor och högst 1 280 miljoner kronor.

§5
5.1 Aktieslag
Antalet aktier ska vara lägst 160 miljoner och högst 640 miljoner. Aktier av fyra slag får ges ut: stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier.

Preferensaktier, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och stamaktier av serie D får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 procent av aktiekapitalet.

Stamaktie av serie A medför en (1) röst. Stamaktie av serie B och D medför en tiondels (1/10) röst.

Preferensaktie medför en tiondels (1/10) röst.

5.2 Vinstutdelning på stamaktier
Alla stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktier av serie A och B har rätt till samma utdelning per aktie.
- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2,00) kronor per aktie och år.

Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2,00) kronor ska utdelningsbegränsningen om två (2,00) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2,00) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2,00) kronor.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

5.3 Vinstutdelning på preferensaktier
Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om två (2) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 0,50 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger två (2) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkning ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 0,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkning av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.4 Bolagets upplösning
Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av trettio (30) kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.3 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Upplöses bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettiofem (35) kronor per aktie.

5.5 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna I förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier av serie A och serie B. Det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Fondaktierna ska fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.6 Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier, som ska inlösas, bestäms på stämman genom lottdragning. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösenbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 35 kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.3 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

5.7 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§6

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter.

§7

Bolaget ska ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleant(er) eller ett registrerat revisionsbolag.

§8

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet. För att få delta i bolagsstämma ska aktieägare anmäla sig hos styrelsen senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§9

Beslut i nedan angivna frågor är endast giltigt om det biträtts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet.

- Beslut om förändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende; och
- Beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna.

§10

Kalenderåret ska vara bolagets räkenskapsår.

§11

Årsstämma ska hållas tidigast dagen efter sista vardagen i mars månad och senast den 15 juni. På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen

7. Beslut
   a. om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
   b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
   c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
9. Val av styrelse och revisor samt eventuella revisorssuppleanter
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§12

Skulle mellan bolaget och styrelsen eller ledamot därav eller aktieägare uppkomma tvist, ska den avgöras av skiljemän i enlighet med gällande lag om skiljeförfarande.

§13

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Legala frågor och kompletterande information

VÄSENTLIGA AVTAL

Avtal om fastighets- och företagsförvärv

Sagax avtal om förvärv och försäljning av fastigheter och bolag är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Säljaren lämnar regelmässigt vissa tidsbegränsade garantier avseende fastigheten respektive Bolaget. I de fall dotterföretag till Sagax säljer fastigheter och bolag kan garantikrav komma att framställas av köparen motsvarande eventuell skada som uppkommit. Sådan skada kan uppgå till betydande belopp. Historiskt har inga garantikrav av större betydelse framställts mot Sagax och inga garantikrav är för närvarande utestående.

Lagfart

Lagfart har erhållits till samtliga av Bolaget förvärvade fastigheter.

Hyresavtal

Merparten av Sagax hyresavtal avseende svenska fastigheter tecknas med Fastighetsägarna Sveriges standardformulär som bas med tillhörande särskilda bestämmelser som vidare reglerar förhållandena mellan Sagax och hyresgästerna. Hyresvillkoren för fastigheterna följer i allt väsentligt marknadens standard för lager- och industrilokaler. Hyresavtal avseende utländska fastigheter ingås på för respektive marknad sedvanliga villkor med undantag för den tyska marknaden där avvikelser förekommer, vilka dock bedöms vara till fördel för Sagax.

Finansieringsavtal

De låneavtal som Sagax ingått är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Varje lån finansierar i regel en identifierad stock av fastigheter och som säkerhet har i huvudsak lämnats pantbrev i de aktuella fastigheterna samt aktierna eller andelarna i de fastighetsägande bolagen. Borgensförbindelser från de bolag som ingår i respektive finansiering och säkerhet i form av bland annat medel på konto har också lämnats. Säkerhetsavtal och borgensförbindelser är även dessa ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Se rubriken ”Räntebärande skulder” i avsnitt ”Kapitalstruktur och annan finansiell information” för mer information.

Aktieägaravtal med Hemfosa Fastigheter AB

Under juni och juli 2010 förvärvade Sagax tillsammans med Hemfosa Fastigheter AB (”Hemfosa”), via det gemensamägda Bolaget Söderport Holding AB (”Söderport”), samtliga aktier i Söderport Fastigheter AB. Parternas ägande i Söderport uppgår till 50 procent vardera av röster och kapital. Sagax och Hemfosas samarbete rörande Söderport regleras i ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Söderport. Aktieägaravtalet reglerar till exempel beslutsordning för investeringar och försäljningar samt hur försäljning av aktier i Söderport kan ske. Aktierna i Söderport omfattas av förköpsförbehåll.

Aktieägaravtal med Tredje AP-fonden

Under juni 2013 bildade Sagax tillsammans med Tredje AP-fonden det gemensamma bolaget Hemsö Intressenter AB, för att deläga och vidareutveckla Hemsö Fastighets AB. Sagax äger, via Hemsö Intressenter AB, indirekt 15 procent av aktierna i Hemsö Fastighets AB, restererande 85 procent ägs av Tredje AP-fonden. Samarbetet mellan Tredje AP-fonden och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal. Aktieägaravtalet reglerar till exempel styrelsesammansättning, verksamhetsinriktning, vinstutdelning, vissa finansieringsfrågor samt sälj- respektive köpoptioner mellan de två delägarna.

TECKNINGSFÖRBINDELSER OCH INVESTERINGSÅTAGANDEN

Sagax styrelseledamöter och ledande befattningshavare representerande cirka 31 procent av befintliga aktier har förbundit sig att teckna sin gemensamma andel av Företrädesemissionen. Därutöver har aktieägare representerande 4 procent av aktierna i Bolaget förbundit sig att teckna sina andelar av Företrädesemissionen. Teckningsförbindelserna uppgår totalt till cirka 132 miljoner kronor, motsvarande 35 procent av Företrädesemissionen.

Därutöver har Bolaget den 6 september 2016 erhållit investeringsåtaganden från Investerarna (se definition nedan) att teckna 65 procent av Företrädesemissionen. Därmed föreligger sammanlagt tecknings- och investeringsåtaganden om 383 miljoner kronor motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Det utgår ingen kontant ersättning för Investerarnas respektive investeringsåtagande. Investerarna är dock garanterade en viss lägsta tilldelning av stamaktier av serie D. Under ingångna investeringsåtaganden har Bolaget därför garanterat Investerarna en lägsta tilldelning om sammanlagt 3 815 004 stamaktier av serie D i förhållande till det totala investeringsåtagandet om sammanlagt 9 439 180 stamaktier av serie D. För att möjliggöra för Bolaget att uppfylla åtagandena under ingångna investeringsåtaganden har styrelsen för Bolaget bemyndigats att besluta om emission av högst 3 815 004 stamaktier av serie D riktad till Investerarna. Bemyndigandet kommer endast utnyttjas för det fall Investerarna inom ramen för Företrädesemissionen inte erhåller aktier av serie D motsvarande den lägsta garanterade tilldelningen enligt investeringsåtagandena och endast i sådan omfattning att den lägsta garanterade tilldelningen enligt investeringsåtagandena uppnås.

Teckningsförbindelserna och investeringsåtagandena är inte säkerställda och följaktligen finns en risk att en eller flera av de som ingått teckningsförbindelser eller investeringsåtaganden inte kommer uppfylla sina respektive åtaganden, se vidare under rubriken ”Teckningsåtaganden och investeringsåtaganden är ej säkerställda” i avsnittet ”Riskfaktorer”. Investerarna har enligt investeringsåtagandena rätt att, efter skriftligt meddelande till Bolaget och Carnegie, frångå sitt investeringsåtagande om det före utgången av teckningsperioden i Företrädesemissionen inträffar en ny materiell omständighet som inte tidigare offentliggjorts av Bolaget och som medför en väsentlig negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning, intjäningsförmåga och verksamhet.

Belopp och parter till respektive teckningsförbindelse och investeringsåtagande framgår av nedanstående tabell.

INVESTERARE (tillsammans "Investerarna")		
Stiftelsen för strategisk forskning[1]	50 000 000 SEK	13,07 %
ICA-handlarnas Förbund Finans AB[2]	50 000 000 SEK	13,07 %
Lantbrukarnas Ekonomi – Aktiebolag[3]	35 000 000 SEK	9,15 %
Lancelot Asset Management AB[4]	30 000 000 SEK	7,84 %
Humle Kapitalförvaltning AB[5]	26 500 000 SEK	6,93 %
Erik Selin Fastigheter Aktiebolag[6]	20 000 000 SEK	5,23 %
Jonas Nordlander[7]	15 000 000 SEK	3,92 %
Carnegie Investment Bank[8]	13 638 384 SEK	3,57 %
Sjöläget Fastighets AB[9]	10 000 000 SEK	2,61 %
SUMMA	250 138 384 SEK	65,39 %

1 Box 70483, 107 26 Stockholm
2 Svetsarvägen 16 171 93 Solna
3 105 33 Stockholm
4 Box 16172, 103 23 Stockholm
5 Box 5769, 114 87 Stockholm
6 Box 53121, 400 15 Göteborg
7 Kan nås via Bolagets adress: Engelbrektsplan 1, 6tr, 111 34 Stockholm
8 Regeringsgatan 56, 103 38 Stockholm
9 C/O Volati AB, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm

RÅDGIVARES INTRESSEN

Sagax finansiella rådgivare i samband med Företrädesemissionen är Carnegie. Carnegie har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, och andra tjänster åt Sagax för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Carnegie har vidare lämnat ett investeringsåtagande motsvarande cirka 3,6 procent av Företrädesemissionen i syfte att tillgodose teckning från privata investerare för att säkerställa en god spridning av Erbjudandet.

TRANSAKTIONER OCH AVTAL MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av Bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under perioden från och med 2013 till och med offentliggörande av Prospektet med undantag för att styrelseledamoten Ulrika Werdelin erhållit 70 000 kronor under 2013 och 65 000 kronor under 2014 i särskilt arvode för konsultuppdrag. För ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare, se avsnittet "Bolagsstyrning".

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Bolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under 2013 till 24 miljoner kronor och från intresseföretag till 9 miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Under 2014 uppgick Bolagets förvaltningsarvode från koncernföretag till 31 miljoner kronor och från joint ventures till 13 miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Bolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under 2015 till 31 miljoner kronor och från joint ventures till 16 miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Bolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden den 1 januari 2016 till 30 juni 2016 till 16 miljoner kronor och från joint ventures till 8 miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Sagax har inte varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana Sagax är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna som har eller kan tänkas ha betydande effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

FÖRSÄKRINGAR

Bolaget har en företags- och fastighetsförsäkring hos Trygg-Hansa, vilken är gemensam för hela Sagax. Sagax har även tecknat en särskild överavskrivningsförsäkring, vilken ersätter Bolaget för eventuell skillnad mellan nyproduktionskostnad och erhållen försäkringsersättning. Fastigheter som förvärvas inkluderas löpande i existerande försäkringsskydd. Styrelsen bedömer att Bolaget har ett fullgott försäkringsskydd för denna typ av verksamhet.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Bolaget är ej antecknad innehavare av något registrerat varumärke. Bolaget äger domännamn innehållande namnet Sagax.

ÖVRIG BOLAGSINFORMATION

Bolagets organisationsnummer är 556520-0028. Bolaget är publikt (publ). Bolaget registrerades vid Patent- och registreringsverket (nuvarande Bolagsverket) den 14 juli 1995. Bolaget är anslutet till Euroclear. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med detta regelverk. Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm.

INFORMATION FRÅN TREDJE MAN

Värderingsintyg har inhämtats från Savills Sweden AB, Kiinteistötaito Peltola & Co Oy, RED Property Advisers och Jones Lang LaSalle B.V. vilka har samtyckt till att värderingsintygen tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som

skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som har deltagit i arbetet med värderingarna hos Savills Sweden AB, Kiinteistötaito Peltola & Co Oy, RED Property Advisers och Jones Lang LaSalle B.V. har, såvitt Sagax känner till, något väsentligt intresse i Sagax.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Sagax finansiella rapporter 2013, 2014 och 2015 samt delårsrapporten för januari–juni 2016 utgör en del av detta Prospekt och skall läsas som en del därav. Ovanstående finansiella rapporter är presenterade i:

- Sagax årsredovisning 2013: där hänvisning endast görs till sidorna 80-120, varvid resultaträkningen återfinns på sidan 80, balansräkningen på sidan 82, rapport över kassaflöden på sidan 84 och revisionsberättelsen på sidan 120;
- Sagax årsredovisning 2014: där hänvisning endast görs till sidorna 84-124, varvid resultaträkningen återfinns på sidan 84, balansräkningen på sidan 86, rapport över kassaflöden på sidan 88 och revisionsberättelsen på sidan 124;
- Sagax årsredovisning 2015: där hänvisning endast görs till sidorna 86-128, varvid resultaträkningen återfinns på sidan 86, balansräkningen på sidan 88, rapport över kassaflöden på sidan 90 och revisionsberättelsen på sidan 128; samt
- Delårsrapport för januari–juni 2016: där hänvisning endast görs till sidorna 14–16, varvid resultaträkningen återfinns på sidan 14, balansräkningen i sammandrag på sidan 15 och rapport över kassaflöden på sidan 16.

De delar i respektive årsredovisning vilka ej hänvisas till är antingen inte relevanta för en investerare eller återfinns i andra delar av Prospektet. Årsredovisningarna för 2013, 2014 och 2015 har reviderats av Bolagets revisor och de respektive revisionsberättelserna utgör en del av årsredovisningarna. Delårsrapporten för januari–juni 2016 har inte granskats av Bolagets revisor.

HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Bolagets huvudkontor, Engelbrektsplan 1 i Stockholm, under ordinarie kontorstid:

- Sagax bolagsordning,
- värderingsintyg som utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman och som har beställts av Sagax med anledning av Prospektet,
- Sagax reviderade årsredovisningar för 2013, 2014 och 2015,
- Sagax dotterbolags årsredovisningar för 2013, 2014 och 2015,
- Sagax delårsrapport för 1 januari–30 juni 2016; samt
- detta Prospekt.

Sagax bolagsordning, reviderade årsredovisningar samt delårsrapporten för 1 januari–30 juni 2016 finns även att tillgå på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för fysiska personer och aktiebolag med skatterättslig hemvist i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende aktierna i Bolaget från och med det att aktierna har upptagits till handel på Nasdaq Stockholm, om inte annat anges.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftsställe i Sverige,
- utländska företag som har varit svenska företag, eller
- ägande av aktierna genom kapitalförsäkring och liknande företeelse.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier såsom investmentföretag, pensionsstiftelser m.fl. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör rådfråga en skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländsk lagstiftning (inklusive föreskrifter) och dubbelbeskattningsavtal.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust motsvarar skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningskostnader, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för en aktie beräknas enligt genomsnittsmetoden och utgörs av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt beräknas till 20 procent av intäkterna efter avdrag för försäljningskostnader.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på aktier år samt på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte värdepappersfonder, eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringar, s.k. räntefonder). Kapitalförluster som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet är avdragsgilla till 70 procent i inkomstslaget kapital.

Om en nettoförlust uppkommer i inkomstslaget kapital, medges reduktion av skatten på inkomst från tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av nettoförlusten upp till 100 000 kronor och 21 procent av en eventuell återstående nettoförlust. En nettoförlust kan inte överföras till framtida beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls en preliminärskatt på utdelningar med 30 procent. Preliminärskatten innehålls vanligen av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Fysiska personer som äger aktier genom investeringssparkonto (ISK) beskattas inte för kapitalvinst vid försäljning eller för utdelning på sådana aktier. Följaktligen är förluster inte avdragsgilla. Skatt tas ut på en schablonintäkt som baseras på ett kapitalunderlag multiplicerat med statslåneräntan vid utgången av november året före beskattningsåret, oavsett om investeringssparkontot ger vinst eller förlust. Sedan 1 januari 2016 beräknas skatten baserat på schablonintäkten genom att kapitalunderlaget multipliceras med statslåneräntan vid utgången av november året före beskattningsåret ökad med 0,75 procentenheter. Schablonintäkten skall dock beräknas till lägst 1,25 procent av kapitalunderlaget.

AKTIEBOLAG

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier (den s.k. aktiefållan). Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas under det år förlusten uppstår får sparas (av det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det bolag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat bolag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan bolagen och båda bolagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av bolagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa bolagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag, pensionsstiftelser m.fl.

AKTIEÄGARE MED BEGRÄNSAD SKATTSKYLDIGHET I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag, uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid vissa typer av utbetalningar från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30

procent. Skattesatsen reduceras dock i allmänhet genom dubbelbeskattningsavtal och bör därmed undersökas i varje enskilt fall. I Sverige verkställs avdrag för kupongskatt normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige – och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige – kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal och bör därmed undersökas i varje enskilt fall.

UTNYTTJANDE OCH AVYTTRING AV TECKNINGSRÄTTER

Utnyttjande av Teckningsrätter utlöser ingen beskattning. För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i nyemissionen, och därför avyttrar sina Teckningsrätter, kan en kapitalvinst eller kapitalförlust uppstå. Teckningsrätter som grundas på innehav av befintliga aktier anses anskaffade för 0 kronor. Hela försäljningsersättningen, efter avdrag för utgifter för avyttringen, skall således tas upp till beskattning. Schablonmetoden får inte tillämpas i detta fall. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte. För Teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt utgör vederlaget anskaffningsutgift. Teckningsrätternas omkostnadsbelopp skall i sådant fall beaktas vid beräkning av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier. Schablonmetoden får användas vid avyttring av marknadsnoterade Teckningsrätter i detta fall.

Teckningsrätt som varken säljs eller utnyttjas, och därför förfaller, anses avyttrad för 0 kronor.

Fastighetsförteckning

Nedan presenteras Sagax fastighetsbestånd i respektive marknadsområde per 30 september 2016.

Fastighetsförteckning – Stockholm

			Uthyrningsbar area i m²			
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	–	1 950
Tumba 7:234	Gustav de Lavals Väg 10-12	Botkyrka	16 531	540	–	17 071
Tuna Äng 3	Tuna Gårdsväg 4	Botkyrka	5 300	1 896	–	7 196
Bulten 1	Danderydsvägen 142	Danderyd	7 200	–	–	7 200
Bulten 2	Danderydsvägen 144	Danderyd	–	–	850	850
Bulten 4	Ryttarvägen 5	Danderyd	888	349	–	1 237
Bulten 5	Ryttarvägen 4	Danderyd	7 910	–	–	7 910
Bulten 6	Rinkebyvägen 9	Danderyd	1 700	–	–	1 700
Bulten 10	Ryttarvägen 2	Danderyd	2 800	–	–	2 800
Jordbromalm 3:1	Dåntorpsvägen 4-30	Haninge	91 997	2 351	–	94 348
Jordbromalm 6:10*	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	–	6 018
Jordbromalm 6:13	Lagervägen 7	Haninge	13 300	2 800	–	16 100
Jordbromalm 6:82	Rörvägen 9	Haninge	–	–	–	0
Jordbromalm 4:3	Lillsjövägen 7	Haninge	47 329	4 106	–	51 435
Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	8 020	800	–	8 820
Ackumulatorn 1	Regulatorvägen 21	Huddinge	5 760	3 566	–	9 326
Cirkelsågen 1	Speditionsvägen 18	Huddinge	8 609	–	–	8 609
Heden 1	Mälarvägen 15	Huddinge	3 410	650	–	4 060
Heden 4	Lövbacksvägen 4, 6	Huddinge	4 658	–	–	4 658
Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	–	5 420
Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 487	850	–	4 337
Telegrafen 1	Kommunalvägen 27B	Huddinge	616	910	–	1 526
Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	–	2 650
Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 292	276	–	5 568
Veddesta 2:20	Kontovägen 1-5	Järfälla	10 892	2 182	–	13 074
Veddesta 1:27	Saldovägen 22	Järfälla	2 520	192	–	2 712
Skarpnäs 12:9	Svarvarvägen 8	Nacka	2 200	300	–	2 500
Trosta 1:27	Trosta 187	Sigtuna	3 810	–	–	3 810
Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	–	3 621
Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	–	1 895
Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	6 345	855	–	7 200
Elektrikern 2	Djupdalsvägen 27	Sollentuna	1 875	627	–	2 502
Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	6 798	540	–	7 338
Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 335	1 760	–	3 095
Resan 1	Konsumentvägen 2	Sollentuna	1 166	–	–	1 166
Romben 2	Staffans väg 2	Sollentuna	–	8 571	–	8 571
Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	10 390	7 105	–	17 495
Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	–	15 952
Domnarvet 16*	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 419	1 997	–	4 416
Domnarvet 17*	Fagerstagatan 5	Stockholm	6 549	1 402	–	7 951
Domnarvet 34*	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 487	530	–	2 017
Domnarvet 40*	Gunnebogatan 34	Stockholm	2 045	532	–	2 577
Fabrikören 9*	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 111	958	–	4 069
Finspång 6*	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 417	1 952	–	8 369
Flyghallen 1*	Flygfältsgatan 15	Stockholm	763	2 310	–	3 073
Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	5 000	–	–	5 000
Hangaren 1*	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	6 780	4 005	–	10 785
Hangaren 3*	Postflygsgatan 2-12	Stockholm	2 680	938	–	3 618
Horndal 1*	Fagerstagatan 29	Stockholm	7 053	1 270	–	8 323
Hällsätra 2*	Stensätravägen 3	Stockholm	8 107	2 709	–	10 816
Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	340	60	–	400
Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	8 423	4 340	–	12 763
Induktorn 35*	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	3 610	–	–	3 610

**Innehas med tomträtt*

Fastighetsförteckning – Stockholm – *fortsättning*

			Uthyrningsbar area i m²			
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Kolsva 1*	Fagerstagatan 26	Stockholm	4 800	365	–	5 165
Miklaholt 2*	Haukadalsgatan 10	Stockholm	970	946	–	1 916
Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	3 000	3 000	–	6 000
Murmästare-Ämbetet 1*	Murmästarvägen 21-45	Stockholm	11 276	362	–	11 638
Murmästare-Ämbetet 3*	Murmästarvägen 1	Stockholm	9 449	1 620	–	11 069
Mörtö 9*	Frykdalsbacken 38	Stockholm	3 297	–	–	3 297
Panncentralen 1*	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	10 457	2 092	–	12 549
Sillö 3*	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	6 150	910	–	7 060
Skultuna 3*	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	–	11 754
Stensätra 16*	Stensätravägen 2-4	Stockholm	9 455	2 002	–	11 457
Säteritaket 1*	Maltesholmsvägen 88	Stockholm	1 069	1 397	–	2 466
Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	2 675	–	–	2 675
Valsverket 10*	Karlsbodavägen 2-4	Stockholm	14 085	2 020	–	16 105
Varubalen 3*	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	7 271	3 223	–	10 494
Varubilen 1*	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	8 210	1 835	–	10 045
Vitå 1	Torshamnsgatan 10	Stockholm	9 449	–	–	9 449
Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	5 708	3 296	–	9 004
Stolen 1	Gribbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	–	2 851
Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	7 032	–	–	7 032
Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	13 725	1 260	–	14 985
Runö 7:73 & 7:74	Sågvägen 26	Österåker	2 490	–	–	2 490
Runö 7:164	Näsvägen 19	Österåker	800	650	–	1 450
Delsumma			**517 167**	**102 441**	**850**	**620 458**

**Innehas med tomträtt*

Fastighetsförteckning – Helsingfors

			Uthyrningsbar area i kvm			
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Kiilaniityntie 1 (49-82-3-5)	Kiilaniityntie 1	Espoo	3 230	–	–	3 230
Luomannotko 5 (49-22-6-5-L)	Luomannotko 5	Espoo	1 497	120	43	1 660
Nimismiehenpelto 4 A (49-47-2-6)	Nimismiehenpelto 4 -6	Espoo	11 219	1600	–	12 819
Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)	Tillinmäentie 1	Espoo	7 428	5 237	–	12 665
Koskelontie 27 (49-82-2-7)	Koskelontie 27	Espoo			0	0
Karaportti 8 (49-54-21-8)	Karaportti 8	Espoo	10 561	5 552	–	16 113
Olarinluoma 8 (49-22-3-4)	Olarinluoma 8	Espoo	3 537	943	453	4 933
Hyttitie 8 (91-38-172-4)	Hyttitie 8	Helsinki	3 786	421	–	4 207
Konalankuja 2 (91-32-38-6)	Konalankuja 2	Helsinki	3 909	494	–	4 403
Konalankuja 5 (91-32-38-3)	Konalankuja 5	Helsinki	3 722	1 325	–	5 047
Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1)*	Hernepellontie 11	Helsinki	700	300	–	1 000
Linnanpajantie 26 (91-47-262-5-L1)*	Linnanpajantie 26	Helsinki	2 000	172	–	2 172
Lyhtytie 7 (91-40-153-22)*	Lyhtytie 7	Helsinki	576	287	–	863
Muonamiehentie 14 (91-46-130-27)	Muonamiehentie 14	Helsinki	1 000	400	–	1 400
Puusepänkatu 2 (91-43-59-5)*	Puusepänkatu 2	Helsinki	7 460	400	–	7 860
Ruosilantie 1 (91-32-41-3)	Ruosilantie 1	Helsinki	5 342	1 735	–	7 077
Ruosilantie 14 (91-32-42-12)	Ruosilantie 14	Helsinki	11 898	4 993	–	16 891
Ruosilantie 16 (91-32-42-19)	Ruosilantie 16	Helsinki	25 234	12 149	–	37 383
Ruosilantie 18 (91-32-42-18)	Ruosilantie 18	Helsinki	5 655	2 150	–	7 805
Ristipellontie 16 (91-32-39-3)	Ristipellontie 16	Helsinki	1 446	2 899	–	4 345
Ristipellontie 17 (91-32-36-6)	Ristipellontie 17	Helsinki	2 158	565	–	2 723
Valokaari 8 (91-40-149-9)	Valokaari 8	Helsinki	9 646	2 221	–	11 867
Palkittie 3 (858-401-3-355)	Palkittie 3	Tuusula	12 313	1 450	–	13 763
Pakkasraitti 4 (858-411-1-150) (858-411-1-172)	Pakkasraitti 4	Tuusula	2 917	377	–	3 294
Pertuntie 1 (858-405-11-195)	Pertuntie 1	Tuusula	–	–	210	210
Keskustie 2 (858-2-6012-7)	Keskustie 2	Tuusula	–	–	2 498	2 498
Vanha Valtatie 191 (858-3-7005-3)	Vanha Valtatie 191	Tuusula	–	–	1 417	1 417
Ansatie 3 (92-40-502-2)	Ansatie 3	Vantaa	9 421	2 427	–	11 848
Ansatie 4 (92-40-502-2)	Ansatie 4	Vantaa	9 774	1 608	646	12 028
Hakamäenkuja 8 (92-68-106-3)	Hakamäenkuja 8 och 10	Vantaa	1 100	1 100	–	2 200
Hakamäenkuja 4-6 (92-68-106-5)	Hakamäenkuja 4-6	Vantaa	2 229	376	–	2 605
Honkanummentie 3 och 7 (92-96-101-4)	Honkanummentie 3 och 7	Vantaa	29 525	2 149	326	32 000
Juhanilantie 4 (92-41-103-5)	Juhanilantie 4	Vantaa	8 811	3 008	370	12 189
Kiitoradantie 14 (92-52-253-1)	Kiitoradantie 14	Vantaa	3 132	1 044	437	4 613
Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vantaa	1 576	1 118	–	2 694
Kärkikuja 2 (92-41-109-7)	Kärkikuja 2	Vantaa	3 072	1 326	310	4 708
Niittytie 13 (92-68-11-9)	Niittytie 13	Vantaa	2 349	1 327	–	3 676
Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vantaa	990	810	–	1 800
Tiilitie 9 (92-26-118-16)	Tiilintie 9	Vantaa	4 469	588	–	5 057
Martinkyläntie 9 (92-17-113-1)	Martinkyläntie 9	Vantaa	33 303	11 394	8 109	52 806
Niittyvillankuja 2 (92-68-10-23)	Niittyvillankuja 2	Vantaa	5 209	793	79	6 081
Koivuvaarankuja 2 (92-1-202-1)	Koivuvaarankuja 2	Vantaa	17 851	10 260	344	28 455
Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vantaa	3 264	894	–	4 158
Tulkintie 29 (92-40-503-1)	Tulkintie 29	Vantaa	10 128	4 192	740	15 060
Manttaalitie 12 (92-52-308-10)	Manttaalitie 12	Vantaa	3 247	1 440	–	4 687
Sähkötie 8 (92-50-1-13)	Sähkötie 8	Vantaa	6 175	737	–	6 912
Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-9)	Vantaalaaksontie 6	Vantaa	6 140	2 488	–	8 628
Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-11)	Vantaalaaksontie 6	Vantaa	3 905	1 275	–	5 180
Virkatie 7 (92-52-105-1)	Virkatie 7	Vantaa	971	60	9978	11 009
Virkatie 8 A (92-52-101-22)	Virkatie 8 A	Vantaa	13 891	2157	–	16 048
Virkatie 10 (92-52-101-5)	Virkatie 10	Vantaa	1 558	1 432	–	2 990
Tikkurilantie 146 (92-41-252-3)	Tikkurilantie 146	Vantaa	7 877	3 732	–	11 609
Trukkikuja 1 (92-75-200-1)	Koivukylänväylä 3	Vantaa	2 573	1 910	1 105	5 588
Porttisuontie 9 (92-64-0004-0003)	Porttisuontie 9	Vantaa	3 860	610	–	4 470
Sanomatie 3 (92-17-113-3)	Sanomatie 3	Vantaa	2 854	474	–	3 328
Delsumma			**336 488**	**106 519**	**27 065**	**470 072**

**Innehas med tomträtt*

Fastighetsförteckning – Övriga Sverige

			Uthyrningsbar area i kvm			
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Traktorn 4, Traktorn 5	Traktorvägen 4	Aneby	2 002	–	–	2 002
Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	828	665	–	1 493
Blåsbälgen 1	Mästargatan 8	Borlänge	14 886	1 935	1 296	18 117
Brädan 1	Tuvängsgatan 2	Eksjö	5 174	–	–	5 174
Romberga 11:5	Sämskarbogatan 6	Enköping	510	633	–	1 143
Nollplanet 8*	Fabriksgatan 7	Eskilstuna	905	346	–	1 251
Mörten 17	Bruksgatan 7 C	Eslöv	7 640	–	–	7 640
Geväret 1, Värjan 2	Mossvägen 16	Falköping	6 115	–	–	6 115
Bårebo 1:17	Bårebo 3-5	Gnosjö	6 010	917	200	7 127
Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	1 850	500	–	2 350
Arendal 1:10	Synnerödsvägen 7	Göteborg	3 381	1 115	–	4 496
Högsbo 34:18*	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	2 914	2 420	–	5 334
Bronsen 1	Industrigatan 87	Helsingborg	8 426	–	–	8 426
Kokosnöten 2	Industrigatan 83	Helsingborg	844	4 434	–	5 278
Plankan 2	Stålvägen 4	Höganäs	7 187	–	–	7 187
Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Jönköping	20 830	2 620	–	23 450
Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	–	9 184
Spärren 2*	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	–	1 954
Kristianstad 3:35	Björkhemsvägen 12	Kristianstad	8 737	–	–	8 737
Grepen 9, Grepen 12, Grepen 14	Skogvaktarevägen 11, 15 & 17	Lidköping	6 954	–	–	6 954
Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	12 924	7 506	3 359	23 789
Stockholmsledet 12	Emdalavägen 5	Lund	5 438	380	–	5 818
Bredablick 4*	Sallerupsvägen 34	Malmö	17 795	–	–	17 795
Båtyxan 5*	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	–	5 640
Båtyxan 6*	Stenyxegatan 1	Malmö	11 075	1 660	300	13 035
Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	–	2 838
Lommen 6, Anden 1	Långgatan 74 & 80	Mellerud	7 265	–	–	7 265
Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	–	–	40 730
Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	–	7 700
Sköldmön 9	Anneforsvägen 63	Nässjö	6 314	–	–	6 314
Kamaxeln 6*	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	–	2 280
Borggård 1:344	Industrivägen 4	Staffanstorp	8 976	324	–	9 300
Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	8 741	1 170	–	9 911
Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	–	14 355
Sågen 5	Västra Järnvägsgatan 2	Sävsjö	1 490	–	–	1 490
Fiskmåsen 14	Hermelinsgatan 12	Tranås	8 703	351		9 054
Trävaran 1	Tommarpsvägen 116	Trelleborg	11 199	–	–	11 199
Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	–	2 642
Listen 10	Stålvägen 4	Vetlanda	5 849	–	–	5 849
Nedervara 3:4	Vara	Vara	10 220	–	–	10 220
Gräsanden 7	Skaragatan15	Vara	6 946	1 801	–	8 747
Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	–	19 527
Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	–	13 000
Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	–	57 995
Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	1 340	2 240	–	3 580
Snäppan 5	Drottning Kristinas väg 6	Åmål	4 190	–	–	4 190
Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	7 455	2 876	–	10 331
Delsumma			**402 476**	**50 375**	**5 155**	**458 006**

**Innehas med tomträtt*

Fastighetsförteckning – Övriga Finland

			Uthyrningsbar area i kvm			
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Asemakatu 4 (928-444-1-10)	Asemakatu 4	Akaa	–	–	1 310	1 310
Turuntie 1 (19-423-3-159)	Turuntie 1	Aura	–	–	1 115	1 115
Kurkelankatu 2 (61-6-1265-1)	Kurkelankatu 2	Forssa	–	–	502	502
Koikkurintie 2 (61-6-165-7-4)	Koikkurintie 2	Forssa	1 230	250	72	1 552
Murrontie 3 (61-15-277-12)	Murrontie 3	Forssa	26 176	4 880	–	31 056
Kansanpellontie (71-402-3-86)	Kansanpellontie	Haapavesi	–	–	550	550
Keskustie 8 (86-410-3-36)	Keskustie 8	Hausjärvi	–	–	1 246	1 246
Vuorikatu 2 (111-7-24-2)	Vuorikatu 2	Heinola	–	–	600	600
Keskikankaantie 9 (98-435-7-409)	Keskikankaantie 9	Hollola	15 942	3 281	–	19 223
Tarmontie 2-4 (98-435-7-400)	Tarmontie 2 - 4	Hollola	13 070	1 600	–	14 670
Tiilikankaantie 1 (98-455-3-81)	Tiilikankaantie 1	Hollola	–	–	584	584
Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinkää	46 816	15130	–	61 946
Hakakalliontie 7 (106-24-2307-2-D)	Hakakalliontie 7	Hyvinkää	895	741	42	1 678
Asemankatu 20 (106-1-83-8)	Asemankatu 20	Hyvinkää	–	–	378	378
Sillankorvankatu 66(106-15-1460-2)	Sillankorvankatu 66	Hyvinkää	–	–	451	451
Jussilankatu 5 (106-11-1039-1)	Jussilankatu 5	Hyvinkää	–	–	1 280	1 280
Larin Kyöstinkatu 28 (109-8-38-3-K)	Larin Kyöstinkatu 28	Hämeenliinna	2 398	193	74	2 665
Ruununmyllyntie 13 (109-16-86-8)	Ruununmyllyntie 13	Hämeenlinna	14 760	2 955	–	17 715
Karhitie 2 (109-25-115-3)	Karhitie 2	Hämeenlinna	–	–	600	600
Hallintotie 1 (109-499-4-23)	Hallintotie 1	Hämeenlinna	–	–	318	318
Viertokatu 33 (109-6-63-1211)	Viertokatu 33	Hämeenlinna	–	–	335	335
Hauhontie 11 (83-418-7-16)	Hauhontie 11	Hämeenlinna	–	–	868	868
Korsutie 15 (109-9-6-4748)	Korsutie 15	Hämeenlinna	–	–	417	417
Kanakouluntie 15 (109-20-72-514)	Kanakouluntie 15	Hämeenlinna	–	–	261	261
Autotehtaantie 1 (109-40-103-10)	Autotehtaantie 1	Hämeenlinna	9 772	1 131	1 278	12 181
Laaksotie 2 (139-401-66-0)	Laaksotie 2	Ii	–	–	1 221	1 221
Rautatienkatu (142-403-2-327)	Rautatienkatu	Iitti	–	–	780	780
Vanha Tampereentie (143-3-1-7)	Vanha Tampereentie	Ikaalinen	–	–	482	482
Vallinkoskentie 2 (153-15-47-30)	Vallinkoskentie 2	Imatra	–	–	320	320
Ruokolahdentie 23 (153-75-5-3)	Ruokolahdentie 23	Imatra	–	–	345	345
Joutsenonkatu 32 (153-33-25-23)	Joutsenonkatu 32	Imatra	–	–	1 012	1 012
Inarintie 57 (148-402-90-8)	Inarintie 57	Inari	–	–	521	521
Harjuraitti 25 (45-402-51-102)	Harjuraitti 25	Joensuu	–	–	377	377
Nuottaniementie 2 (167-18-1881-2)	Nuottaniementie 2	Joensuu	–	–	418	418
Koskentie 5 (171-402-10-57)	Koskentie 5	Joroinen	–	–	496	496
Jousitie 29 (172-402-2-99)	Jousitie 29	Joutsa	–	–	846	846
Väyryläntie 4 (176-403-18-129)	Väyryläntie 4	Juuka	–	–	1 519	1 519
Urheilutie 41 (180-401-1-238)	Urheilutie 41	Jyväskylä	–	–	964	964
Asmalammentie 4 (179-401-1-605)	Asmalammentie 4	Jyväskylä	–	–	308	308
Runkotie 2 (179-16-119-1)	Runkotie 2	Jyväskylä	–	–	226	226
Kirkkokatu 1 (179-62-3-1)	Kirkkokatu 1	Jyväskylä	–	–	483	483
Hakatie 2 (179-405-36-18)	Hakatie 2	Jyväskylä	–	–	550	550
Pupuhuhdantie 4 (179-95-48-4)	Pupuhuhdantie 4	Jyväskylä	–	–	370	370
Kauppakatu 8 (182-20-1-1)	Kauppakatu 8	Jämsä	–	–	590	590
Jämsänkoskentie 8 (182-423-8-68)	Jämsänkoskentie 8	Jämsä	–	–	204	204
Oksapolku 1 (186-9-971-1)	Oksapolku 1	Järvenpää	–	–	1 054	1 054
Vanhankyläntie 65 (186-25-2502-4)	Vanhankyläntie 65	Järvenpää	–	–	341	341
Wärtsilänkatu 54 (186-8-820-1)	Wärtsilänkatu 54	Järvenpää	–	–	441	441
Makkolankatu 10 (205-4-10-4)	Makkolankatu 10	Kajaani	–	–	429	429
Helsingintie 10 (224-3-4-8)	Helsingintie 10	Karkkila	–	–	320	320
Helsingintie 25 (224-4-10-11)	Helsingintie 25	Karkkila	–	–	588	588
Huhdintie 10-12 (224-5-46-1)	Huhdintie 10-12	Karkkila	–	–	1 152	1 152
Koivuharjunkatu 55 (240-4-435-3)	Koivuharjunkatu 55	Kemi	–	–	617	617
Oklaholmankatu 1 (240-19-1940)	Oklaholmankatu 1	Kemi	–	–	658	658
Pelkosenniementie 4 (320-2-2097-5)	Pelkosenniementie 4	Kemijärvi	–	–	308	308
Turuntie 563 (257-488-1-117)	Turuntie 563	Kirkkonummi	–	–	310	310
Valtatie 37 (261-405-160-0)	Valtatie 37	Kittilä	–	–	1 441	1 441
Kauppakuja 2 (273-401-63-0)	Kauppakuja 2	Kolari	–	–	1 108	1 108
Särkikuja 1 (273-403-9-4)	Särkikuja 1	Kolari	–	–	288	288
Karhulantie 35 (285-31-8-12)	Karhulantie 35 A	Kotka	–	–	2 765	2 765
Pokakuja 1 (285-35-52-1)	Pokakuja 1	Kotka	–	–	437	437
Vanamotie 19 (285-47-41-1010)	Vanamotie 19	Kotka	–	–	350	350
Turvalantie 31 (285-41-64-2)	Turvalantie 31	Kotka	–	–	298	298
Peurantie 5 (285-10-1-4)	Peurantie 5	Kotka	–	–	486	486
Ruhanpolku 24 (285-42-45-14)	Ruhanpolku 24	Kotka	–	–	342	342

Fastighetsförteckning – Övriga Finland – *fortsättning*

			Uthyrningsbar area i kvm			
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Kotkantie 25 (285-6-606-10)	Kotkantie 25	Kotka	–	–	225	225
Nallenpolku 2 (285-15-54-4)	Nallenpolku 2	Kotka	–	–	557	557
Kisällinkatu 10 (285-46160-1)	Kisällinkatu 10	Kotka	2 110	214	–	2 324
Kyminasemantie 6 (44-424-8-37)	Kyminasemantie 6	Kouvola	–	–	664	664
Jukolantie 6 (286-6-6134-5)	Jukolantie 6	Kouvola	–	–	381	381
Valtakatu 37-39 (306-1-36-6)	Valtakatu 37-39	Kouvola	–	129	1 458	1 587
Valtakatu 16 (306-1-58-2)	Valtakatu 16	Kouvola	–	–	2 336	2 336
Toritie 41 (291-404-5-12)	Toritie 41	Kuhmoinen	–	–	504	504
Mestarinkatu 5 (297-24-14-3-3)	Mestarinkatu 5	Kuopio	1 368	778	496	2 642
Haapaniemenkatu 6 (297-5-13-5)	Haapaniemenkatu 6	Kuopio	–	–	138	138
Sandelsinkatu 1 (297-9-27-1)	Sandelsinkatu 1	Kuopio	–	–	315	315
Kitkantie 17 (305-411-179-21)	Kitkantie 17	Kuusamo	–	–	1 375	1 375
Lahdenkatu 48 (398-4-4191-5)	Lahdenkatu 48	Lahti	–	–	698	698
Et. Liipolankatu 9 (398-20-144-6)	Eteläinen Liipolankatu 9	Lahti	–	–	421	421
Sääskenkatu 1 (398-30-58-6)	Sääskenkatu 1	Lahti	–	–	389	389
Ahtialantie 202 (398-401-11-165)	Ahtialantie 202	Lahti	–	–	498	498
Sarvikatu 7 (398-33-206-1)	Sarvikatu 7	Lahti	–	–	384	384
Vesijärvenkatu 3 (398-1-25-3)	Vesijärvenkatu 3	Lahti	–	–	487	487
Salonaukio 7 (398-16-210-1)	Salonaukio 7	Lahti	–	–	350	350
Ritaniemenkatu 13 (398-7-7059-2)	Ritaniemenkatu 13	Lahti	–	–	1 319	1 319
Ansiokatu 8 (398-23-116-7-W)	Ansiokatu 8	Lahti	1 656	636	119	2 411
Jatkokatu 1 (398-9-9050-2)	Jatkokatu 1	Lahti	4 680	300	–	4 980
Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahti	26 441	646	–	27 087
Merenlahdentie 16 (405-62-106-11)	Merenlahdentie 16	Lappeenranta	–	–	515	515
Onninkatu 1 (405-34-98-1)	Onninkatu 1	Lappeenranta	–	–	573	573
Metsäkiventie 4 (408-14-1413-1)	Metsäkiventie 4	Lapua	5 456	657	–	6 113
Laukaantie 21 (410-409-11-2)	Laukaantie 21	Laukaa	–	–	340	340
Liepeentie 11 (410-407-177-0)	Liepeentie 11	Laukaa	–	–	543	543
Pankakoskentie 1 (422-415-105-75)	Pankakoskentie 1	Lieksa	–	–	307	307
Avantintie 20 (423-455-1-502)	Avantintie 20	Lieto	4 998	602	–	5 600
Ratakatu 26 (444-15-360-6-4	Ratakatu 26	Lohja	1 168	385	–	1 553
Veijolantie 7 (444-15-522-1)	Veijolantie 7	Lohja	–	–	407	407
Kauppakuja 3 (540-452-1-165)	Kauppakuja 3	Lohja	–	–	378	378
Lönnrotintie 9 (737-411-1-94)	Lönnrotintie 9	Lohja	–	–	593	593
Keskustie 7 (444-542-14-1)	Keskustie 7	Lohja	–	–	340	340
Kartanonkuja 1 (444-9-462-2)	Kartanonkuja 1	Lohja	–	–	803	803
Puistokatu 23 (444-11-85-1)	Puistokatu 23	Lohja	–	–	674	674
Kauppakuja 1 (444-422-1-211)	Kauppakuja 1	Lohja	–	–	1 054	1 054
Gunnarlankatu 5 (444-13-662-1)	Gunnarlankatu 5	Lohja	7 507	976	–	8 483
Hirvikoskentie 213(430-401-2-93)	Hirvikoskentie 213	Loimaa	–	–	307	307
Melliläntie 103 (482-402-6-31)	Melliläntie 103	Loimaa	–	–	349	349
Heikolantie 1 (480-414-7-12)	Heikolantie 1	Marttila	–	–	326	326
Juvantie 13 (491-9-39-1)	Juvantie 13	Mikkeli	–	–	486	486
Siekkilänkatu 2 (491-21-10-7)	Siekkilänkatu 2	Mikkeli	–	–	246	246
Kansankatu 13 (491-402-1-66)	Kansankatu 13	Mikkeli	–	–	252	252
Valtatie 23 (494-403-12-39)	Valtatie 23	Muhos	–	–	653	653
Viljamaantie 9 (505-412-3-56)	Viljamaantie 9	Mäntsälä	–	–	405	405
Oitintie 12 (505-415-1-312)	Oitintie 12	Mäntsälä	–	–	702	702
Seppälän puistotie 7 (508-1-131-9)	Seppälän puistotie 7	Mänttä-Vilppula	–	164	1 861	2 025
Keskuskatu 7 (933-401-5-27)	Keskuskatu 7	Mänttä-Vilppula	–	–	1 022	1 022
Runttimäentie 8 (506-402-2-27)	Runttimäentie 8	Mänttä-Vilppula	–	–	157	157
Puistokatu 10 (506-1-182-5)	Puistokatu 10	Mänttä-Vilppula	–	–	383	383
Tehtaantie 21 (933-409-42-3)	Tehtaantie 21	Mänttä-Vilppula	–	–	850	850
Savontie 2 (507-413-7-430)	Savontie 2	Mäntyharju	–	–	920	920
Linnavuorentie 15 (536-13-10-1)	Linnavuorentie 15	Nokia	–	–	876	876
Anttilankatu 2 (536-3-25-10)	Anttilankatu 2	Nokia	–	–	472	472
Ketunkopintie 2 (543-404-4-0)	Ketunkopintie 2	Nurmijärvi			715	715
Puistotie 3 (543-414-2-250)	Puistotie 3	Nurmijärvi			495	495
Hietanantie 20 (15-404-1-144)	Hietanantie 20	Orimattila	–	–	325	325
Asematie 13 (562-416-13-0)	Asematie 13	Orivesi	–	–	415	415
Kauppakuja 2 (564-410-61-214)	Kauppakuja 2	Oulu	–	–	1 317	1 317
Taakakepintie 1 (564-72-207-1)	Taakakepintie 1	Oulu	–	–	551	551
Sammonkatu 4 (564-80-19-6)	Sammonkatu 4	Oulu	–	–	1 066	1 066
Valtatie 61 (564-52-13-27)	Valtatie 61	Oulu	–	–	773	773
Järvenkorventie 4 (564-63-23-4)	Järvenkorventie 4	Oulu	–	–	450	450

Fastighetsförteckning – Övriga Finland - *fortsättning*

			Uthyrningsbar area i kvm			
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Puistokatu 26 (564-4-19-1)	Puistokatu 26	Oulu	–	–	382	382
Ruotutie 3 (564-86-7-2)	Ruotutie 3	Oulu	–	–	490	490
Kurtintie 2 (84-401-4-269)	Kurtintie 2	Oulu	–	–	278	278
Sarasuontie 1 (564-27-20-2)	Sarasuontie 1	Oulu	–	–	300	300
Risuniityntie 6 (564-77-102-4)	Risuniityntie 6	Oulu	–	–	431	431
Kiskotie 2 (564-14-36-7)	Kiskotie 2	Oulu	–	–	445	445
Isterintie 64 (564-22-1028-1)	Isterintie 64	Oulu	–	–	395	395
Paltamontie 19 (564-57-11-9)	Paltamontie 19	Oulu	–	–	332	332
Jääsalontie 17(564-9-31-1-S)	Jääsalontoe 17	Oulu	3 300	1 188	348	4 836
Kaapelitie 4 (564-84-8-6)	Kaapelitie 4	Oulu	26 189	41 400	–	67 589
Keskustie 25 (576-404-4-157)	Keskustie 25	Padasjoki	–	–	611	611
Sodankyläntie 8 (583-402-35-24)	Sodankyläntie 8	Pelkosenniemi	–	–	423	423
Suutarintie 1 (592-404-14-4)	Suutarintie 1	Petäjävesi	–	–	556	556
Kuopiontie 24 (593-4-21-2)	Kuopiontie 24	Pieksämäki	–	–	586	586
Kotkantie 1 (609-50-21-2)	Kotkantie 1	Pori	–	–	903	903
Juhanintie 1 (609-61-12-12)	Juhanintie 1	Pori	–	–	172	172
Tommilantie 24 (609-23-30-9)	Tommilantie 24	Pori	–	–	250	250
Kalevanpuisto 30 (609-10-1-24)	Kalevanpuisto 30	Pori	–	–	163	163
Korjaamonkatu 1 (609-33-5-3)	Korjaamonkatu 1	Pori	2 393	227	–	2 620
Raja-Hiltantie 8 (609-30-4-1)	Raja-Hiltantie 8	Pori	1 278	276	159	1 713
Suolaketie 2 (638-417-1-887)	Suolaketie 2	Porvoo	–	–	597	597
Naarkoskentie 1 (616-403-8-53)	Naarkoskentie 1	Pukkila	–	–	235	235
Turuntie 1176 (636-425-2-26)	Turuntie 1176	Pöytyä	–	–	165	165
Sovionkatu 2 (678-5-519-35)	Sovionkatu 2	Raahe	–	–	1 068	1 068
Asematie 4 (926-403-10-229)	Asematie 4	Raahe	–	–	563	563
Rantakatu 57 (678-12-45-18)	Rantakatu 57	Raahe	–	–	310	310
Kirkkoluodontie 1 (678-412-1-181)	Kirkkoluodontie 1	Raahe	–	–	512	512
Maunulantie 1 (678-415-83-4)	Maunulantie 1	Raahe	–	–	372	372
Pajuniityntie 8 (678-413-2-173)	Pajuniityntie 8	Raahe	–	–	683	683
Äyhönjärventie 5 (684-11-1104-1-8)	Äyhönjärventie 5	Rauma	999	126	27	1 152
Uotilan Vanhatie 37 (684-414-3-49)	Uotilan Vanhatie 37	Rauma	–	–	225	225
Savontie 21 (687-407-4-150)	Savontie 21	Rautavaara	–	–	793	793
Rautjärventie 92 (689-411-2-91)	Rautjärventie 92	Rautjärvi	–	–	585	585
Simpeleentie 6 (689-432-1-303)	Simpeleentie 6	Rautjärvi	–	–	1 336	1 336
Teollisuustie 28 (698-9-9025-10-H)	Teollisuustie 28	Rovaniemi	1 019	234	34	1 287
Kauppakatu 7 (729-408-27-425)	Kauppakatu 7	Saarijärvi	–	–	444	444
Myllytie 2 (Kauppakeskus)	Myllytie 2	Salla	10	–	1 452	1 462
Kärkänkatu 18 (734-13-8-1)	Kärkänkatu 18	Salo	–	–	486	486
Pihlajavedentie 21 (740-13-36-13)	Pihlajavedentie 21	Savonlinna	–	–	1 070	1 070
Kerimäentie 5 (246-408-4-36)	Kerimäentie 5	Savonlinna	–	–	479	479
Aholahdentie 55 (740-501-8-253)	Aholahdentie 55	Savonlinna	–	–	310	310
Karjalantie 10 (740-10-10-1)	Karjalantie 10	Savonlinna	–	–	110	110
Yrittäjäntie 2 (743-5-24-8-U)	Yrittäjäntie 2	Seinäjoki	2 435	373	161	2 969
Valkiavuorentie 2 (8743-404-22-6)	Valkiavuorentie 2	Seinäjoki	–	–	397	397
Rahtimiehentie 1 (777-406-3-166)	Rahtimiehentie 1	Suomussalmi	–	–	430	430
Kiannonkatu 2-4 (777-406-95-19)	Kiannonkatu 2-4	Suomussalmi	–	–	1 560	1 560
Iisvedentie 2 (778-3-314-2)	Iisvedentie 2	Suonenjoki	–	–	680	680
Kauppatie 15 (832-408-3-38)	Kauppatie 15	Taivalkoski	–	–	422	422
Tuotekatu 3 (837-330-6123-11)*	Tuotekatu 3	Tampere	10 047	639	–	10 686
Peltolammink. 40 (837-323-5957-10)	Peltolamminkatu 40	Tampere	–	–	536	536
Nuutisarankatu 19 (837-302-785-17)	Nuutisarankatu 19	Tampere	3 704	340	–	4 044
Joentaustankatu 3 (837-230-3555-9-B)	Joentaustankatu 3	Tampere	6 199	941	232	7 372
Hämeen Härkätie 698 (838-401-3-33)	Hämeen Härkätie 698	Tarvasjoki	–	–	350	350
Sillanpäänkuja 2 (846-403-24-99)	Sillanpäänkuja 2	Teuva	–	–	805	805
Paakarlantie 3 (853-66-3-15)	Paakarlantie 3	Turku	25 691	1 483	–	27 174
Heinikonkatu 2 (853-65-40-3)	Heinikonkatu 2	Turku	–	–	803	803
Nummenpuistonkatu 2 (853-11-100-7)	Nummenpuistonkatu 2	Turku	–	–	200	200
Kanslerintie 10 (853-62-58-2)	Kanslerintie 10	Turku	–	–	450	450
Huhdintie 14 (887-409-6-108)	Huhdintie 14	Urjala	–	–	850	850
Kivistöntie 10 (895-508-5-14)	Kivistöntie 10	Uusikaupunki	–	–	450	450
Mattistentie 1 (895-6-8-21)	Mattistentie 1	Uusikaupunki	–	–	310	310
Sointulantie 2 (908-15-5-5)	Sointulantie 2	Valkeakoski	–	–	423	423
Savontie 42 (915-4-61-21)	Savontie 42	Varkaus	–	–	302	302

Fastighetsförteckning – Övriga Finland – *fortsättning*

			Uthyrningsbar area i kvm			
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Atolantie 7 (915-14-911-14)	Atolantie 7	Varkaus	–	–	414	414
Kyllikinkatu 1 (915-13-1311-3)	Kyllikinkatu 1	Varkaus	–	–	466	466
Kurolantie 1 (915-15-9001-4)	Kurolantie 1	Varkaus	–	–	690	690
Kisakatu 12 (915-5-265-8)	Kisakatu 12	Varkaus	–	–	169	169
Hiidenmäentie 20 (927-454-4-0)	Hiidenmäentie 20	Vihti	16 956	3 316	–	20 272
Haapaniementie 41 (931-401-54-133)	Haapaniementie 41	Viitasaari	–	–	237	237
Inkantie 45 (936-406-28-66)	Inkantie 45	Virrat	–	–	515	515
Kiskotie 2 (977-3-7-1)	Kiskotie 2	Ylivieska	724	234	90	1 048
Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-3)	Plastiroll	Ylöjärvi	11 572	2 480	–	14 052
Perttulantie 5 (981-406-2-155)	Perttulantie 5	Ypäjä	–	–	450	450
Asematie 8 (989-405-2-332)	Asematie 8	Ähtäri	–	–	195	195
Ostolantie 16 (989-406-55-6)	Ostolantie 16	Ähtäri	–	–	354	354
Kauppakatu 4 (992-3-312-6)	Kauppakatu 4	Äänekoski	–	–	1 748	1 748
Puistokatu 12 (992-4-407-19)	Puistokatu 12	Äänekoski	–	–	456	456
Delsumma			**298 959**	**88 905**	**108 286**	**496 150**

Fastighetsförteckning – Övrigt

			Uthyrningsbar area i kvm			
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	8 836	287	1 083	10 206
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	10	12	10 235
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	18 205	91	865	19 161
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	6 644	4 074	1 680	12 398
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 531	1 456	-	11 987
9 bc Tranders	Skjernvej 6	Ålborg, Danmark	3 055	514	-	3 569
1 ru Trollesminde	Lokesvej 1	Hilleröd, Danmark	2 003	887	-	2 890
19 rue Blanc Mesnil	19 rue Blanc Mesnil	Blanc Mesnil, Paris, Frankrike	11 650	2 101	-	13 751
40 Constantin Pecqueur Street	40 Constantin Pecqueur Street	Taverny, Paris, Frankrike	13 500	-	-	13 500
16 rue de la Patelle	16 rue de la Patelle	Herblay Paris, Frankrike	6 600	800	-	7 400
25 rue Henri Farman	25 rue Henri Farman	Tremblay, Paris, Frankrike	1 315	478	-	1 793
Chassieu Montgolfier	35 avenue des fréres Montgolfier	Chassieu, Frankrike	7 944	-	-	7 944
Nanterre Peuplier	5 rue des Peupliers	Nanterre, Frankrike	1 819	-	1046	2 865
Decines Vaucanson	42 rue Vaucanson	Decines Charpleu,Frankrike	2 667	-	488	3 155
Les Ulis Tropiques	12 rue des Tropiques	Les Ulls, Frankrike	5 156	-	-	5 156
Massy Galvani	4 Rue Galvani	Massy, Frankrike	4 005	652	-	4 657
Herblay Murger	22 rue du gros Murger	Herblay Paris, Frankrike	12 325	-	-	12 325
Gennevilliers Roche	125 avenue Louis Roche	Gennevilliers, Frankrike	655	-	-	655
Gennevilliers Gresillons	84-104 avenue Paul Vallant Couturier	Gennevilliers, Frankrike	4 411	508	-	4 919
Chassieu Progres	42 rue du Progres	Chassieu, Frankrike	16 322	-	-	16 322
Corbas Venisseux	2 Avenue de I'Industrie	Corbas, Frankrike	5834	-	-	5834
Gennevilliers Gallieni	16-18 boulevard Gallieni	Gennevilliers, Frankrike	7 945	-	-	7 945
Les Ullis Parana	4 avenue du Parana	Les Ulls, Frankrike	3 983			3 983
Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Bladel, Nederländerna	6 100	900	-	7 000
Delsumma			**171 718**	**12 758**	**5 174**	**189 650**

**Innehas med tomträtt*

	Uthyrningsbar area i kvm			
Summering	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Totalt Sagax koncernen	**1 726 808**	**360 998**	**146 530**	**2 234 336**

Definitioner

EURIBOR
EURIBOR, eller Euro Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker i EU-länderna ställer till varandra för utlåning i euro.

Direktavkastning
Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration), omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Fastighet
Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella derivat
Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Hyresduration
Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde
Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

IFRS
International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa.

Investment grade
Ett ratingintervall baserat på ratinginstitutens regelverk som indikerar en relativt god kreditvärdighet och återbetalningsförmåga av skuld vilket påverkar priset och tillgången till kapital på kapitalmarknaden positivt.

Joint venture
Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.

Nettoskuld
Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Preferenskapital
Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.

Resultat per stamaktie
Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Ränteswap
Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

STIBOR
STIBOR, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.

Totalavkastning på aktie
Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet
Summan av EBITDA och omvärderingar av fastigheter under året, i relation till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för omvärderingar under året.

Triple netavtal
Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

Utspädning
Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal stamaktier vilka skall emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella stamaktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.

Adresser

AB SAGAX (PUBL)
Engelbrektsplan 1, 6tr
111 34 Stockholm
Tel: +46 8 545 83 540
Webbplats: www.sagax.se

ADVOKATFIRMAN LINDAHL KB
Box 1065
101 39 Stockholm
Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 20
Tel: +46 8 527 70 800
Webbplats: www.lindahl.se

CARNEGIE INVESTMENT BANK
Regeringsgatan 56
103 38 Stockholm
Tel: +46 8 676 88 00
Webbplats: www.carnegie.se

ERNST & YOUNG AB
Box 7850
103 99 Stockholm
Besöksadress: Jakobsbergsgatan 24
Tel: +46 8 520 590 00
Webbplats: www.ey.com/se

EUROCLEAR SWEDEN AB
Box 191
101 23 Stockholm
Besöksadress: Klarabergsviadukten 63
Tel: +46 8 402 90 00
Webbplats: www.euroclear.eu