

AB | SAGAX

Tillägg till prospekt avseende
inbjudan till teckning samt upptagande till handel av
stamaktier av serie D i AB Sagax (publ) – oktober 2016

VIKTIG INFORMATION

Erbjudandet enligt Prospektet (se definition nedan) 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. Tilläggsprospektet 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 och Tilläggsprospektet 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 registreringskyldighet 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 eller Tilläggsprospektet i USA eller rikta ett erbjudande till allmänheten i USA.

Distributionen av Tilläggsprospektet innebär inte att uppgifterna häri är aktuella vid någon annan tidpunkt än per datumet för Tilläggsprospektet, 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 Tilläggsprospektet och ingenting i Tilläggsprospektet skall ses som en utfästelse eller garanti från Carnegie, oavsett om det avser förfluten tid eller framtiden. Tilläggsprospektet och Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist med anledning av Tilläggsprospektet eller Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt skall utgöra första instans.

Tillägg till prospekt

Detta dokument ("Tilläggsprospektet") har upprättats av AB Sagax (publ) ("Sagax" eller "Bolaget") i tillägg till det prospekt avseende inbjudan till teckning av stamaktier av serie D i Sagax samt upptagande till handel av stamaktier av serie D på Nasdaq Stockholm som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 13 oktober 2016 (Finansinspektionens diarienummer 16-14248) och offentliggjordes samma dag ("Prospektet"). Tilläggsprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet. De definitioner som finns i Prospektet gäller således även för Tilläggsprospektet.

Tilläggsprospektet har upprättats med anledning av att Sagax den 25 oktober 2016 offentliggjort ett pressmeddelande om att valberedning har utsetts samt den 26 oktober 2016 har offentliggjort Bolagets delårsrapport för perioden januari–september 2016. De pressmeddelanden genom vilka informationen offentliggjorts har publicerats den 25 oktober 2016 respektive den 26 oktober 2016 på Sagax webbplats (www.sagax.se). Tilläggsprospektet har upprättats i enlighet med 2 kap 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Tilläggsprospektet godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 26 oktober 2016 (Finansinspektionens diarienummer 16-15490) och offentliggjordes samma dag. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i Tilläggsprospektet är riktiga eller fullständiga.

Tilläggsprospektet och Prospektet finns tillgängliga i elektroniskt format på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se), Sagax webbplats (www.sagax.se) samt Carnegie Investment Banks webbplats (www.carnegie.se).

RÄTT TILL ÅTERKALLELSE

Investerare som före offentliggörandet av detta Tilläggsprospekt har gjort en anmälan eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av de värdepapper som omfattas av Prospektet har enligt 2 kap 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke till och med den 28 oktober 2016 (det vill säga inom två arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggsprospektet). Återkallelse ska ske skriftligen till Carnegie Investment Bank AB, Transaction Support, 103 38 Stockholm och vara Carnegie tillhanda senast kl. 17.00 den 28 oktober 2016. Investerare som har tecknat stamaktier av serie D genom förvaltare ska kontakta sin förvaltare gällande återkallelse. Teckning som ej återkallats kommer förbli bindande och om investerare önskar kvarstå som tecknare av stamaktier av serie D behöver denne ej vidta några åtgärder. För fullständiga villkor och övrig information om Erbjudandet hänvisas till Prospektet som, tillsammans med Tilläggsprospektet, hålls tillgängligt på ovan angivna webbplatser.

Sammanfattning

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt "Sammanfattning" uppdateras enligt nedan. Den information som uppdateras är "Utvald historisk finansiell information" i punkten B.7 som kompletteras med information för perioden januari–september 2016 respektive 2015 och avsnittet "Väsentliga händelser efter den 30 september 2016" ersätter tidigare angivet avsnitt "Väsentliga händelser sedan offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–30 juni 2016". Vidare uppdateras informationen "Resultatprognos" i punkten B.9 där den prognos som tillkännagavs i delårsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2016 ersätter tidigare angiven prognos.

Avsnitt B – Emittent																																																																																						
B.7	Utvald historisk finansiell information	<p>Nedan presenteras Sagax finansiella utveckling i sammandrag för perioden januari–september 2016 respektive 2015. Informationen som redovisas nedan har hämtats från Sagax delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2016, som upprättats i enlighet med IAS 34. Sagax delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2016 har översiktligt granskats men ej reviderats av Sagax revisorer.</p> <hr/> <p>RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>MSEK</th> <th>2016 jan-sep</th> <th>2015 jan-sep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hyresintäkter</td> <td>1 134</td> <td>947</td> </tr> <tr> <td>Övriga intäkter</td> <td>9</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Driftkostnader</td> <td>-71</td> <td>-61</td> </tr> <tr> <td>Underhållskostnader</td> <td>-23</td> <td>-17</td> </tr> <tr> <td>Tomträttsavgäld</td> <td>-13</td> <td>-13</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-36</td> <td>-30</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsadministration</td> <td>-28</td> <td>-17</td> </tr> <tr> <td>Driftnetto</td> <td>971</td> <td>812</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-45</td> <td>-41</td> </tr> <tr> <td>Resultat från joint ventures och intresseföretag</td> <td>246</td> <td>253</td> </tr> <tr> <td>– varav förvaltningsresultat</td> <td>184</td> <td>175</td> </tr> <tr> <td>– varav värdeförändringar</td> <td>134</td> <td>142</td> </tr> <tr> <td>– varav skatt</td> <td>-72</td> <td>-63</td> </tr> <tr> <td>Finansiella intäkter</td> <td>2</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Finansiella kostnader</td> <td>-300</td> <td>-296</td> </tr> <tr> <td>Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag</td> <td>874</td> <td>732</td> </tr> <tr> <td>– varav Förvaltningsresultat</td> <td>812</td> <td>654</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fastigheter, realiserade</td> <td>-9</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fastigheter, orealiserade</td> <td>711</td> <td>341</td> </tr> <tr> <td>Finansiella instrument, realiserade</td> <td>-</td> <td>-13</td> </tr> <tr> <td>Finansiella instrument, orealiserade</td> <td>-151</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Andelar i joint ventures, realiserade</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>1 424</td> <td>1 062</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatt</td> <td>-170</td> <td>-173</td> </tr> <tr> <td>Aktuell skatt</td> <td>-24</td> <td>-13</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>1 230</td> <td>876</td> </tr> </tbody> </table>	MSEK	2016 jan-sep	2015 jan-sep	Hyresintäkter	1 134	947	Övriga intäkter	9	2	Driftkostnader	-71	-61	Underhållskostnader	-23	-17	Tomträttsavgäld	-13	-13	Fastighetskostnader	-36	-30	Fastighetsadministration	-28	-17	Driftnetto	971	812	Central administration	-45	-41	Resultat från joint ventures och intresseföretag	246	253	– varav förvaltningsresultat	184	175	– varav värdeförändringar	134	142	– varav skatt	-72	-63	Finansiella intäkter	2	4	Finansiella kostnader	-300	-296	Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	874	732	– varav Förvaltningsresultat	812	654	Värdeförändringar:			Fastigheter, realiserade	-9	1	Fastigheter, orealiserade	711	341	Finansiella instrument, realiserade	-	-13	Finansiella instrument, orealiserade	-151	2	Andelar i joint ventures, realiserade	-	-	Resultat före skatt	1 424	1 062	Uppskjuten skatt	-170	-173	Aktuell skatt	-24	-13	Periodens resultat	1 230	876
MSEK	2016 jan-sep	2015 jan-sep																																																																																				
Hyresintäkter	1 134	947																																																																																				
Övriga intäkter	9	2																																																																																				
Driftkostnader	-71	-61																																																																																				
Underhållskostnader	-23	-17																																																																																				
Tomträttsavgäld	-13	-13																																																																																				
Fastighetskostnader	-36	-30																																																																																				
Fastighetsadministration	-28	-17																																																																																				
Driftnetto	971	812																																																																																				
Central administration	-45	-41																																																																																				
Resultat från joint ventures och intresseföretag	246	253																																																																																				
– varav förvaltningsresultat	184	175																																																																																				
– varav värdeförändringar	134	142																																																																																				
– varav skatt	-72	-63																																																																																				
Finansiella intäkter	2	4																																																																																				
Finansiella kostnader	-300	-296																																																																																				
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	874	732																																																																																				
– varav Förvaltningsresultat	812	654																																																																																				
Värdeförändringar:																																																																																						
Fastigheter, realiserade	-9	1																																																																																				
Fastigheter, orealiserade	711	341																																																																																				
Finansiella instrument, realiserade	-	-13																																																																																				
Finansiella instrument, orealiserade	-151	2																																																																																				
Andelar i joint ventures, realiserade	-	-																																																																																				
Resultat före skatt	1 424	1 062																																																																																				
Uppskjuten skatt	-170	-173																																																																																				
Aktuell skatt	-24	-13																																																																																				
Periodens resultat	1 230	876																																																																																				

B.7	Utvald historisk finansiell information		2016	2015
		MSEK	jan-sep	jan-sep
		Övrigt totalresultat		
		<i>– poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>		
		Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	242	–19
		Andel övrigt totalresultat för joint ventures	10	1
		Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	–77	6
		Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	–13	–
		Totalresultat för perioden	1 393	864
		Resultat per stamaktie, kr	7,22	4,98
		Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	7,20	4,96
		Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner	158,3	158,3
		Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner	158,7	158,3
		RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING I SAMMANDRAG		
		MSEK	2016	2015
			30 sep	30 sep
		Förvaltningsfastigheter	19 196	15 266
		Förvaltningsfastigheter till försäljning	135	16
		Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 312	1 135
		Uppskjuten skattefordran	–	2
		Finansiella derivat	1	5
		Övriga anläggningstillgångar	126	27
		Summa anläggningstillgångar	20 770	16 452
		Kassa och bank	276	210
		Övriga omsättningstillgångar	303	121
		Summa omsättningstillgångar	580	331
		Summa tillgångar	21 349	16 783
		Eget kapital	7 057	5 246
		Långfristiga räntebärande skulder	10 668	9 785
		Uppskjuten skatteskuld	678	606
		Finansiella derivat	642	536
		Övriga långfristiga skulder	29	10
		Summa långfristiga skulder	12 017	10 937
		Företagscertifikat	1 172	–
		Övriga kortfristiga räntebärande skulder	548	167
		Övriga kortfristiga skulder	556	433
		Summa kortfristiga skulder	2 276	600
		Summa eget kapital och skulder	21 349	16 783
		RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDEN		
		MSEK	2016	2015
			jan-sep	jan-sep
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	750	516
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	780	513
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	–2 118	–1 696
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 361	1 326
		Periodens / Årets kassaflöde	23	143
		Kursdifferens likvida medel	2	–
		Likvida medel ingående balans	251	67
		Likvida medel utgående balans	276	210

B.7	Utvald historisk finansiell information	<p>NYCKELTAL</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>MSEK</th> <th>2016¹ jan-sep</th> <th>2015¹ jan-sep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avkastning på eget kapital, %</td> <td>25</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat per stamaktie, kr</td> <td>4,58</td> <td>3,58</td> </tr> <tr> <td>Räntetäckningsgrad %</td> <td>3,5</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>Belåningsgrad, %</td> <td>58</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Nettoskuld/EBITDA, ggr</td> <td>8,7</td> <td>9,3</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>1 Bolagets revisorer har granskat nyckeltalen för den aktuella perioden, med undantag för nyckeltalet nettoskuld/EBITDA för perioden januari-september 2015 då detta är ett nytt nyckeltal sedan Bolaget uppdaterade sina finansiella mål i september 2016.</i></p> <p>Väsentliga händelser efter den 30 september 2016</p> <p>Den 3 oktober 2016 pressmeddelades att Sagax förvärvat en fastighet i Eriksbergs industriområde i Botkyrka kommun för 52 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 10 200 kvadratmeter mark och 4 600 kvadratmeter uthyrningsbar area, huvudsakligen för lagerändamål. Fastigheten är fullt uthyrd. Den 7 oktober 2016 pressmeddelades att Sagax avtalat om försäljning av Bolagets samtliga 3 fastigheter i norra Sverige för en köpeskillning om 163,5 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar sammanlagt 22 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är belägna i Borlänge (2 stycken) respektive Gävle. Fastigheterna är fullt uthyrda. Hyresintäkterna och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 13 miljoner kronor per år respektive 4,8 år. Köpare är NP3 Fastigheter AB (publ) som kommer erlägga hela köpeskillingen i form av nyemitterade aktier i NP3. Frånträde har skett under oktober och försäljningen medför en realiserad värdeförändring om 30 miljoner kronor efter skatt.</p>	MSEK	2016 ¹ jan-sep	2015 ¹ jan-sep	Avkastning på eget kapital, %	25	24	Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	4,58	3,58	Räntetäckningsgrad %	3,5	2,7	Belåningsgrad, %	58	60	Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,7	9,3
MSEK	2016 ¹ jan-sep	2015 ¹ jan-sep																		
Avkastning på eget kapital, %	25	24																		
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	4,58	3,58																		
Räntetäckningsgrad %	3,5	2,7																		
Belåningsgrad, %	58	60																		
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,7	9,3																		
B.9	Resultatprognos	<p>För 2016 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 090 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs i Sagax delårsrapport för perioden januari–september 2016. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 060 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för perioden januari–mars 2016 samt presenterades i delårsrapporten för perioden januari–juni 2016 och i Prospektet.</p>																		

Utvald finansiell information

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt "Utvald finansiell information" kompletteras enligt nedan.

Inledningen på sidan 46 i Prospektet kompletteras med följande information:

Informationen som redovisas nedan har hämtats från Sagax delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2016, som upprättats i enlighet med IAS 34. Sagax delårsrapport för perio-

den 1 januari–30 september 2016 har översiktligt granskats men ej reviderats av Sagax revisorer.

Tabellerna på sidorna 46-49 i Prospektet kompletteras med följande information:

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-sep	2015 jan-sep
Hysesintäkter	1 134	947
Övriga intäkter	9	2
Driftkostnader	-71	-61
Underhållskostnader	-23	-17
Tomträttsavgäld	-13	-13
Fastighetskatt	-36	-30
Fastighetsadministration	-28	-17
Driftnetto	971	812
Central administration	-45	-41
Resultat från joint ventures och intresseföretag	246	253
– varav förvaltningsresultat	184	175
– varav värdeförändringar	134	142
– varav skatt	-72	-63
Finansiella intäkter	2	4
Finansiella kostnader	-300	-296
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	874	732
– varav Förvaltningsresultat	812	654
Värdeförändringar:		
Fastigheter, realiserade	-9	1
Fastigheter, orealiserade	711	341
Finansiella instrument, realiserade	-	-13
Finansiella instrument, orealiserade	-151	2
Andelar i joint ventures, realiserade	-	-
Resultat före skatt	1 424	1 062
Uppskjuten skatt	-170	-173
Aktuell skatt	-24	-13
Periodens resultat	1 230	876
Övrigt totalresultat		
– poster som kan komma att återföras till resultatet:		
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	242	-19
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	10	1
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	-77	6
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-13	-
Totalresultat för perioden	1 393	864
Resultat per stamaktie, kr	7,22	4,98
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	7,20	4,96
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner	158,3	158,3
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner	158,7	158,3

Rapport över koncernens finansiella ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2016 30 sep	2015 30 sep
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	19 196	15 266
Förvaltningsfastigheter till försäljning	135	16
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 312	1 135
Uppskjuten skattefordran	–	2
Finansiella instrument	1	5
Övriga anläggningstillgångar	126	27
Summa anläggningstillgångar	20 770	16 452
Kassa och bank	276	210
Övriga omsättningstillgångar	303	121
Summa omsättningstillgångar	580	331
SUMMA TILLGÅNGAR	21 349	16 783
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 057	5 246
Långfristiga räntebärande skulder	10 668	9 785
Uppskjuten skatteskuld	678	606
Finansiella derivat	642	536
Övriga långfristiga skulder	29	10
Summa långfristiga skulder	12 017	10 937
Företagscertifikat	1 172	–
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	548	167
Övriga kortfristiga skulder	556	433
Summa kortfristiga skulder	2 276	600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 349	16 783

Rapport över koncernens kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-sep	2015 jan-sep
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	750	516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	780	513
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 118	-1 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 361	1 326
Periodens / Årets kassaflöde	23	143
Kursdifferens likvida medel	2	-
Likvida medel ingående balansdel ingående balans	251	67
Likvida medel utgående balans	276	210

Nyckeltal¹⁾

	2016 jan-sep	2015 jan-sep
Avkastning på eget kapital, %	25	24
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	4,58	3,58
Räntetäckningsgrad %	3,5	2,7
Belåningsgrad, %	58	60
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,7	9,3

¹ Bolagets revisorer har granskat nyckeltalen för den aktuella perioden, med undantag för nyckeltalet nettoskuld/EBITDA för perioden januari-september 2015 då detta är ett nytt nyckeltal sedan Bolaget uppdaterade sina finansiella mål i september 2016.

Kommentar till utvald finansiell information

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt "Kommentar till utvald finansiell information" uppdateras enligt nedan.

Avsnittet kompletteras med jämförelse mellan perioderna januari till september 2016 och januari till september 2015. Vidare ersättes avsnittet "Väsentliga händelser efter den 30 september 2016" tidigare angivet avsnitt "Väsentliga händelser sedan offentliggörande av delårsrapporten för perioden januari–juni 2016".

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

Intäkter

Hysesintäkterna ökade med 20 procent till 1 134 (947) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv samt intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Övriga intäkter om 9 (2) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från försäkringsbolag avseende försäkringsskada, samt ersättning i samband med hyresgästs förtida avflyttning. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent, att jämföra med 96 procent vid årsskiftet 2015/2016. Under perioden har vakansvärdet ökat med 18 (16) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 24 (20) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Utgående vakansvärde uppgick till 130 (57) miljoner kronor, en nettoökning med 71 miljoner kronor under perioden som förklaras av vakans om 79 miljoner kronor i förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Finland.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 94 (78) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 49 (43) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 28 (17) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 45 (41) miljoner kronor. Administrationskostnaderna har stigit jämfört med föregående år till följd av Bolagets tillväxt. De centrala administrationskostnaderna motsvarade 0,2 procent (0,3 procent) av fastigheternas marknadsvärde. I relation till Bolagets hyresvärde uppgår administrationskostnaderna till 2,5 procent (2,9 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 5 715 miljoner kronor (5 707) och 47 procent av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea om 667 000 kvadratmeter area var belägen i Stockholm den 30 september 2016. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 19 (43) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 3 procent (7 procent).

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 333 fastigheter (305) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 30,2 miljarder kronor (25,1) den 30 september 2016. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 48 procent av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 16 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Förvaltningsresultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till 184 (175) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten från Bolagets joint ventures och intresseföretag. Periodens resultat uppgick till 246 (253) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 184 (175) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat –91 (12) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 225 (130) miljoner kronor. Resultatet belastades med 72 (63) miljoner kronor i uppskjuten skatt.

Finansnetto

De finansiella kostnaderna uppgick till 300 (296) miljoner kronor. Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 12 462 (10 014) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 5 453 (3 700) miljoner kronor upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 12 177 (9 796) miljoner kronor motsvarande 63 procent (64 procent) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker motsvarade 43 procent (52 procent) av fastigheternas marknadsvärde den 30 september 2016. Återstående bruttoskuld motsvarade 21 procent (13 procent) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 2 906 (2 047) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 172 (–) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,9 (3,3) år respektive 3,7 (4,5) 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 24 procent till 812 (654) miljoner kronor varav 184 (175) 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 28 procent till 4,58 (3,58) kronor.

Omvärdering av fastigheter

Den 30 september 2016 omfattade fastighetsbeståndet 431 (203) fastigheter med ett marknadsvärde om 19 331 (15 333) miljoner kronor. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 39 procent (42 procent) av marknadsvärdet och 33 procent (38 procent) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sam-

manlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 791 (1 408) miljoner kronor respektive 1 661 (1 351) miljoner kronor vid periodens utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,0 (7,6) år.

Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till 307 (360) miljoner kronor och värdeutvecklingen för verksamheten utomlands uppgick till 404 (-19) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 255 (95) miljoner kronor vilket främst förklaras av förlängning av hyresavtal med medicinteknikföretaget Baxter till 2037 avseende produktionsanläggningar i Tyskland. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 30 (48) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för Bolagets fastigheter uppgick till 485 (294) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på marknaden. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 711 (341) miljoner kronor exklusive valuta-effekter.

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

Sagax finansiella derivat den 30 september 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 -175 (-11) 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 641 (531) miljoner kronor.

Skatt

Sagax redovisade en aktuell skattekostnad om 24 (13) miljoner kronor främst avseende verksamheterna utomlands. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 170 (173) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 0 (2) miljoner kronor respektive 678 (606) miljoner kronor vid periodens slut.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 750 (516) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 30 (-2) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -2 118 (-1 696) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 361 (1 326) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 25 (143) miljoner kronor under perioden.

Investeringar

Sagax har under perioden investerat 2 625 (1 633) miljoner kronor varav 2 411 (1 492) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Fastigheter förvärvades för 1 707 miljoner kronor i Finland, varav Helsingfors 775 miljoner kronor. 543 miljoner kronor investerades i Frankrike, varav 438 miljoner kronor i Paris. Under perioden förvärvades 221 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 448 800 kvadratmeter. I Finland förvärvades under an-

dra kvartalet en fastighetsportfölj bestående av två stormarknader och 184 närlivsbutiker för cirka 830 miljoner kronor.

Totalt 214 (141) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 79 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 33 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 68 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 34 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Under perioden har avtalats om förvärv av en fastighetsportfölj i Frankrike om 27 fastigheter för totalt 470 miljoner kronor med tillträde under december 2016. Avtal hade även träffats om förvärv av en fastighet i Nederländerna, vilken tillträtts under oktober 2016.

Försäljningar

Under perioden har 16 fastigheter avyttrats för totalt 615 miljoner kronor med en totalt uthyrningsbar area om 73 300 kvadratmeter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Den 3 oktober 2016 pressmeddelades att Sagax förvärvat en fastighet i Eriksbergs industriområde i Botkyrka kommun för 52 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 10 200 kvadratmeter mark och 4 600 kvadratmeter uthyrningsbar area, huvudsakligen för lagerändamål. Fastigheten är fullt uthyrd. Den 7 oktober 2016 pressmeddelades att Sagax avtalat 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 (2 stycken) respektive Gävle. Fastigheterna är fullt uthyrda. Hyresintäkterna och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 13 miljoner kronor per år respektive 4,8 år. Köpare är NP3 Fastigheter AB (publ) som kommer erlagga hela köpeskillingen i form av nyemitterade aktier i NP3. Frånträde har skett under oktober och försäljningen medför en realiserad värdeförändring om 30 miljoner kronor efter skatt.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt "Kapitalstruktur och annan finansiell information" ersätts enligt nedan.

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Eget kapital och skuldsättning, Koncernen per 30 september 2016¹

	Mkr
Summa kortfristiga skulder	2 276
mot borgen	–
mot säkerhet ²	548
blancokrediter	1 728
Summa långfristiga skulder	12 017
mot borgen	–
mot säkerhet ²	8 384
blancokrediter	3 633
Summa eget kapital	7 057
aktiekapital	381
övrigt tillskjutet kapital	1 698
reserver	167
intjänade vinstmedel ink. årets resultat	4 810

¹ Informationen i tabellen har översiktligt granskats men ej reviderats av Sagax revisorer.

² Ställda säkerheter utgörs av fastighetsinteckningar, företagsinteckningar, pantsatta konton och dotterbolagsandelar.

NETTOSKULDSÄTTNING

Nettoskuldsättning per 30 september 2016^{1 2}

	Mkr
A. Kassa	–
B. Likvida medel	276
C. Lätt realiserbara värdepapper	198
D. Summa likviditet (A + B + C)	474
E. Kortfristiga fordringar	303
F. Kortfristiga bankskulder	65
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	483
H. Andra kortfristiga skulder	1 728
I. Summa kortfristiga skulder (F + G + H)	2 276
J. Netto kortfristig skuldsättning (I – E – D)	1 499
K. Långfristiga banklån	7 762
L. Emitterade obligationer	2 906
M. Andra långfristiga skulder	1 349
N. Långfristiga skuldsättning (K + L + M)	12 017
O. Nettoskuldsättning (J + N)	13 516

¹ Informationen i tabellen har översiktligt granskats men ej reviderats av Sagax 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 september 2016 till 21 349 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 september 2016 för 33 procent respektive 58 procent av Sagax finansiering.

De finansiella kostnaderna uppgick till 300 miljoner kronor under perioden 1 januari–30 september 2016 och utgjorde verksamhetens största kostnad. Per 30 september 2016 uppgick rätetäckningsgraden till 350 procent och belåningsgraden till 58 procent. Sagax finansiella struktur är utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden och rätetäckningsgrad. 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 2,9 år per 30 september 2016. Räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,7 år per 30 september 2016, vilket Sagax bedömer medföra låg refinansieringsrisk med beaktande av Bolagets belåningsgrad och ställning i övrigt.

PREFERENSAKTIER

Sagax preferensaktierna 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 % av koncernens egna kapital. Per den 30 september 2016 uppgick preferenskapitalet till 1 835 miljoner kronor motsvarande 26 % av Koncernens egna kapital.

Sagax har även som målsättning att preferensutdelningen skall understiga 50 % av kassaflödet från den löpande verksamheten. Den av årsstämman 2016 beslutade preferensaktieutdelningen för perioden 1 januari – 30 september 2016 uppgick till 87,4 miljoner kronor motsvarande 12 % 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 den 30 september 2016 uppgick eget kapital till 32,99 kronor per stamaktie och till 31,50 kronor per preferensaktie.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick till 12 462 miljoner kronor per 30 september 2016 och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består av bilaterala banklån om 8 384 miljoner kronor som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter, sju icke säkerställda obligationslån om 2 906 miljoner kronor och två icke säkerställda certifikatprogram om 1 172 miljoner kronor. Banklånen tillhandahålls per 30 september 2016 av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank, Svenska Handelsbanken, Danske bank och HSBC. Av de totala räntebärande skulderna om 12 462 miljoner kronor var motsvarande 5 453 miljoner kronor upptagna i euro. Som säkerhet för Sagax räntebärande skulder var pantbrev om sammanlagt 12 816 miljoner kronor pantsatta per 30 september 2016. Som säkerhet hade även bankinlåning om totalt 18 miljoner kronor lämnats. Därutöver lämnar Sagax regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen.

Åtaganden i låneavtal ("covenants") 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 rätetäckningsgraden 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

Preferenskapital

Belopp i miljoner kronor	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Preferenskapital	1 835	1 835	1 864	1 776	1 600
Andel av eget kapital, %	26	35	31	39	43
Andel av kassaflödet från den löpande verksamheten, %	10	18	15	19	25

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 procent enheter 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 september 2016 var certifikat om 1 172 miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,3 år. Utestående certifikat motsvarade 6 procent av fastigheternas marknadsvärde per 30 september 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 september 2016 till 10 668 miljoner kronor motsvarande 86 procent av de totala räntebärande skulderna. De redovisade kortfristiga räntebärande skulderna uppgick per 30 september 2016 till 1 720 miljoner kronor motsvarande 14 procent av de räntebärande skulderna, varav 1 172 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 3,7 år per 30 september 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 förändring 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 6 827 miljoner kronor per 30 september 2016. Dessa räntederivat motsvarade 63 procent av Sagax räntebärande skulder med rörliga räntor och begränsade följaktligen Sagax ränterisk. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 2,9 år per 30 september 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 september 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 september 2016

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Antal	Marknads- värde	Marknads- värde	Marknads- värde		
			30 sep 2016	31 dec 2015	31 dec 2014		
Nominella ränteswappar			4 480	66 %	-642	-469	-173
Räntetak			2 347	34 %	1	3	-2
Summa			6 827	100 %	-641	-466	-175

Ränte- och kapitalbindning 30 september 2016

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2016	4 955	2,5 %	40 %	37	0 %
2017	880	3,1 %	7 %	511	4 %
2018	840	2,0 %	7 %	1 290	10 %
2019	719	2,7 %	6 %	3 423	27 %
2020	621	4,5 %	5 %	1 929	15 %
>2020	4 447	4,0 %	36 %	5 273	42 %
Summa/ genomsnitt	12 462	3,2 %	100 %	12 462	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 september 2016 hade en genomsnittlig löptid om 5,7 år. Per 30 september 2016 omfattade Sagax ränteswappar ett nominellt belopp om 4 480 miljoner kronor, motsvarande 66 procent av Sagax räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

RÄNTETAK

Sagax räntetak omfattade 2 347 miljoner kronor i nominellt belopp per 30 september 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 september 2016 hade Sagax räntetak en genomsnittlig löptid om 3,1 år och en genomsnittlig strikeränta om 2,5 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 -642 miljoner kronor per 30 september 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 september 2016 av värdeförändringar av Sagax derivatavtal uppgick till -151 miljoner kronor, varav allt var orealiserad värdeförändring.

ÖVRIGA SKULDER

Sagax övriga skulder uppgick per 30 september 2016 till 1 905 miljoner kronor, motsvarande 8,9 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 tolv månadersperioden. 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 119 miljoner kronor varav 106 miljoner kronor återstår per 30 september 2016. Investeringen kommer att finansieras med internt genererade medel samt inom ramen för befintliga kreditfaciliteter.

Prognos för 2016

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt "Prognos för 2016" ersätts enligt nedan.

Per 30 september 2016 beräknades förvaltningsresultatet för 2016, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med aktuellt fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 090 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs i Sagax delårsrapport för perioden januari–september 2016, vilken offentliggjordes den 26 oktober 2016. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 060 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnandet av delårsrapporten för perioden januari–mars 2016 samt presenterades i delårsrapporten för perioden januari–juni 2016 och i Prospektet.

Redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för prognosen

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

- Sagax prognostiserade resultat utgår från befintligt bestånd per 30 september 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 PROGNOSEN

Vi har utfört en revision av hur den prognos som framgår på sidan 14 i AB Sagax tilläggsprospekt per den 26 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 sidan 14.

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 sidan 14 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 26 oktober 2016

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt "Bolagsstyrning" kompletteras enligt nedan.

Stycket "Valberedning" på sidan 77 i Prospektet kompletteras med följande.

Valberedningen som tillkännagavs i oktober 2016 har följande sammansättning:

- Björn Alsén, som representant för David Mindus med bolag (valberedningens ordförande).
- Erik Salén, som representant för familjen Salén med bolag.
- Håkan Engstam, som representant för M2 Capital Management AB.
- Staffan Salén, som styrelseordförande i Sagax.

Legala frågor och kompletterande information

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt "Legala frågor och kompletterande information" kompletteras enligt nedan.

Stycket "Handlingar införlivade genom hänvisning" på sidan 85 i Prospektet kompletteras med följande punkt:

- Delårsrapport för januari–september 2016: där hänvisning görs endast till sidorna 15-17, varvid resultaträkningen återfinns på sidan 15, balansräkningen i sammandrag på sidan 16 och rapport över kassaflöden på sidan 17.

Stycket "Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion" på sidan 85 i Prospektet kompletteras med följande punkt:

- Sagax översiktligt granskade, men ej reviderade, delårsrapport för 1 januari–30 september 2016.

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