

# AB | SAGAX

Prospekt avseende inregistrering av Obligationslån  
2013/2018 om 600 000 000 kronor

*Arrangör*



2013-07-22

# VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av AB Sagax (publ) ("Bolaget") med anledning av Bolagets ansökan om inregistrering av obligationerna ("Obligationerna") emitterade enligt Bolagets obligationslån om 600 miljoner kronor med rörlig ränta om 3,10 % över STIBOR 90 dagar, lån nr. 3 ("Obligationslånet") på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm AB ("Nasdaq OMX Stockholm"). Referenser till Sagax eller Koncernen avser i Prospektet AB Sagax (publ) och dess dotterbolag, om inte annat framgår av sammanhanget och referenser till Bolaget avser endast moderbolaget AB Sagax (publ) (Styrelsen, Aktier och Bolagets aktieägare avser moderbolaget AB Sagax (publ) styrelse, aktier och aktieägare). Swedbank AB (publ) har i samband med inregistreringen av Obligationerna agerat finansiell rådgivare till Bolaget och Advokatfirman Lindahl KB har agerat legal rådgivare till Bolaget.

Detta Prospekt har upprättats i enlighet med reglerna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG (inbegripet förordning (EU) nr 486/2012). Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Det erinras om att sådant godkännande och sådan registrering inte innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Prospektet är korrekta eller fullständiga.

Detta Prospekt har upprättats för att möjliggöra inregistrering av Obligationerna till handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm och utgör inte till någon del ett erbjudande om teckning eller förvärv av Obligationerna.

Prospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller försäljning kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller strider mot regler i sådant land. Innehavare av Prospektet eller Obligationerna måste därför informera sig om och iaktta eventuella restriktioner.

Prospektet hålls tillgängligt elektroniskt via Finansinspektionens ([www.fi.se](http://www.fi.se)) och Bolagets ([www.sagax.se](http://www.sagax.se)) respektive webbplatser. Papperskopior kan erhållas från Bolaget.

Prospektet, inklusive de handlingar som är införlivade via hänvisning, innehåller uttalanden om framtidsutsikter vilka är lämnade av Styrelsen och är baserade på Styrelsens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, marknadsförhållanden och i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Läsaren bör vara uppmärksam på att uttalanden om framtidsutsikter alltid är förenade med osäkerhet. En investering i Obligationerna är förenade med risk och risktagande. Den som överväger att investera i Obligationerna uppmanas därför att noggrant studera Prospektet och speciellt avsnittet "Riskfaktorer".

Om inget annat uttryckligen anges, har ingen information i detta Prospekt reviderats eller översiktligt granskats av revisor. Siffrorna i detta Prospekt har i vissa fall avrundats varför bland annat vissa tabeller inte alltid summerar korrekt. Med "SEK" avses svenska kronor och med "EUR" avses euro.

Twist rörande detta Prospekt skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning.....	1	Marknadsöversikt.....	17
Riskfaktorer.....	6	Bolaget och verksamheten.....	19
Ansvarsförsäkran .....	10	Skattefrågor i Sverige .....	30
Obligationslånet i korthet .....	11	Villkor för Obligationslånet.....	31
Analys och riskbedömning .....	12	Adresser .....	40
Finansiell översikt.....	13		

# SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav vilka redogörs för i ett antal punkter. Punkterna är numrerade i avsnitt 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 aktuell typ av värdepapper och emittent finns luckor i punkternas numrering. Även om

det krävs att en punkt inkluderas i en sammanfattning för aktuell typ av 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 tillämpligt".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	Introduktion och varningar	Sammanfattningen är en del av och bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i Obligationerna skall baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Vid väckande av talan vid domstol avseende uppgifterna i Prospektet kan den som är kärande i enlighet med EU:s medlemsstaters 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 Obligationerna.
A.2	Samtycke till användning av prospektet	Ej tillämpligt. Samtycke till tredje man att använda Prospektet lämnas inte.
AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE		
B.1	Registrerad firma och handelsbeteckning:	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är AB Sagax (publ). Bolagets organisationsnummer är 556520-0028.
B.2	Säte, bolagsform och lagstiftning:	Bolaget är ett offentligt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige enligt svensk rätt och dess associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.4b	Kända trender:	Oron på Europas finansmarknader består vilket påverkar fastighetsbolag likväl som bolag i andra branscher. Fastighetstransaktioner i Sverige har minskat något under 2012 till följd av en fortsatt kombination av svårighet att finansiera förvärv samt en allmänt dämpad investeringsvilja. Situationen är likartad i Finland, vilket är Sagax näst största marknad. Sverige liksom Finland är i stor utsträckning exportberoende ekonomier och den fortgående europeiska skuldskrisen får allt större effekt även i Nordeuropa som tidigare klarat sig relativt bra under krisen. För kommersiella fastighetsbolag får avmattningen effekt genom lägre efterfrågan på lokaler samt försämrad betalningsförmåga hos befintliga och potentiella hyresgäster. I jämförelse med resten av Europa är dock bedömningen att Sverige och Finland står sig relativt starkt. Trots att Sveriges kreditmarknad i jämförelse med många europeiska kreditmarknader bedöms vara relativt likvid så har det bland fastighetsbolag blivit vanligare att söka alternativa finansieringar såsom upplåning via obligationsemissioner eller emissioner av preferensaktier.
B.5	Koncernbeskrivning:	Koncernen består av 84 koncernföretag varav 18 med säte i Finland, ett med säte i Danmark och övriga med säte i Sverige. Bolaget äger 83 dotterföretag direkt eller indirekt till 100 %. Därutöver äger Bolaget 50 % av intresseföretagen Hemsö Intressenter AB och Söderport Holding AB. Bolaget äger inga fastigheter direkt.
B.9	Resultatprognos:	Ej tillämpligt. Resultatprognos saknas.
B.10	Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse:	Ej tillämpligt. Revisionsanmärkningar saknas.

B.12	<p>Historisk finansiell information samt förklaring om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum efter den period som omfattas av den historiska finansiella informationen:</p>	<p>Nedan återfinns historisk finansiell information. Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade rapporten offentliggjorts.</p> <p><b>UTDRAG UR RESULTATRÄKNINGAR FÖR KONCERNEN, MKR</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013 3 mån jan-mar</th> <th>2012 3 mån jan-mar</th> <th>2012 12 mån jan-dec</th> <th>2011 12 mån jan-dec</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intäkter</td> <td>223</td> <td>202</td> <td>826</td> <td>785</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-37</td> <td>-32</td> <td>-117</td> <td>-112</td> </tr> <tr> <td><b>Driftnetto</b></td> <td><b>186</b></td> <td><b>170</b></td> <td><b>709</b></td> <td><b>674</b></td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-9</td> <td>-9</td> <td>-38</td> <td>-34</td> </tr> <tr> <td>Resultat från intresseföretag</td> <td>43</td> <td>48</td> <td>42</td> <td>-60</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-73</td> <td>-65</td> <td>-297</td> <td>-285</td> </tr> <tr> <td><b>Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag</b></td> <td><b>146</b></td> <td><b>144</b></td> <td><b>417</b></td> <td><b>294</b></td> </tr> <tr> <td><i>-varav Förvaltningsresultat</i></td> <td><i>113</i></td> <td><i>105</i></td> <td><i>418</i></td> <td><i>378</i></td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar fastigheter</td> <td>-3</td> <td>137</td> <td>135</td> <td>124</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar derivat</td> <td>79</td> <td>72</td> <td>-70</td> <td>-250</td> </tr> <tr> <td><b>Resultat före skatt</b></td> <td><b>222</b></td> <td><b>352</b></td> <td><b>482</b></td> <td><b>168</b></td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatt</td> <td>-50</td> <td>-98</td> <td>-116</td> <td>-32</td> </tr> <tr> <td>Aktuell skatt</td> <td>-1</td> <td>8</td> <td>6</td> <td>-14</td> </tr> <tr> <td><b>Periodens resultat</b></td> <td><b>171</b></td> <td><b>262</b></td> <td><b>372</b></td> <td><b>121</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>UTDRAG UR BALANSRÄKNINGAR FÖR KONCERNEN, MKR</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013 3 mån jan-mar</th> <th>2012 3 mån jan-mar</th> <th>2012 12 mån jan-dec</th> <th>2011 12 mån jan-dec</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td>9 752</td> <td>8 994</td> <td>9 360</td> <td>8 926</td> </tr> <tr> <td>Övriga tillgångar</td> <td>434</td> <td>365</td> <td>355</td> <td>321</td> </tr> <tr> <td>Kassa och bank</td> <td>186</td> <td>278</td> <td>379</td> <td>343</td> </tr> <tr> <td><b>Summa tillgångar</b></td> <td><b>10 372</b></td> <td><b>9 637</b></td> <td><b>10 136</b></td> <td><b>9 589</b></td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td>2 942</td> <td>2 476</td> <td>2 794</td> <td>2 223</td> </tr> <tr> <td>Räntebärande skulder</td> <td>6 474</td> <td>6 366</td> <td>6 300</td> <td>6 557</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatteskuld</td> <td>222</td> <td>169</td> <td>187</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>Finansiella instrument</td> <td>437</td> <td>381</td> <td>520</td> <td>454</td> </tr> <tr> <td>Övriga skulder</td> <td>296</td> <td>245</td> <td>334</td> <td>266</td> </tr> <tr> <td><b>Summa eget kapital och skulder</b></td> <td><b>10 372</b></td> <td><b>9 637</b></td> <td><b>10 136</b></td> <td><b>9 589</b></td> </tr> </tbody> </table>		2013 3 mån jan-mar	2012 3 mån jan-mar	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	Intäkter	223	202	826	785	Fastighetskostnader	-37	-32	-117	-112	<b>Driftnetto</b>	<b>186</b>	<b>170</b>	<b>709</b>	<b>674</b>	Central administration	-9	-9	-38	-34	Resultat från intresseföretag	43	48	42	-60	Finansnetto	-73	-65	-297	-285	<b>Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag</b>	<b>146</b>	<b>144</b>	<b>417</b>	<b>294</b>	<i>-varav Förvaltningsresultat</i>	<i>113</i>	<i>105</i>	<i>418</i>	<i>378</i>	Värdeförändringar fastigheter	-3	137	135	124	Värdeförändringar derivat	79	72	-70	-250	<b>Resultat före skatt</b>	<b>222</b>	<b>352</b>	<b>482</b>	<b>168</b>	Uppskjuten skatt	-50	-98	-116	-32	Aktuell skatt	-1	8	6	-14	<b>Periodens resultat</b>	<b>171</b>	<b>262</b>	<b>372</b>	<b>121</b>		2013 3 mån jan-mar	2012 3 mån jan-mar	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	Förvaltningsfastigheter	9 752	8 994	9 360	8 926	Övriga tillgångar	434	365	355	321	Kassa och bank	186	278	379	343	<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 372</b>	<b>9 637</b>	<b>10 136</b>	<b>9 589</b>	Eget kapital	2 942	2 476	2 794	2 223	Räntebärande skulder	6 474	6 366	6 300	6 557	Uppskjuten skatteskuld	222	169	187	89	Finansiella instrument	437	381	520	454	Övriga skulder	296	245	334	266	<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 372</b>	<b>9 637</b>	<b>10 136</b>	<b>9 589</b>
	2013 3 mån jan-mar	2012 3 mån jan-mar	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec																																																																																																																																
Intäkter	223	202	826	785																																																																																																																																
Fastighetskostnader	-37	-32	-117	-112																																																																																																																																
<b>Driftnetto</b>	<b>186</b>	<b>170</b>	<b>709</b>	<b>674</b>																																																																																																																																
Central administration	-9	-9	-38	-34																																																																																																																																
Resultat från intresseföretag	43	48	42	-60																																																																																																																																
Finansnetto	-73	-65	-297	-285																																																																																																																																
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag</b>	<b>146</b>	<b>144</b>	<b>417</b>	<b>294</b>																																																																																																																																
<i>-varav Förvaltningsresultat</i>	<i>113</i>	<i>105</i>	<i>418</i>	<i>378</i>																																																																																																																																
Värdeförändringar fastigheter	-3	137	135	124																																																																																																																																
Värdeförändringar derivat	79	72	-70	-250																																																																																																																																
<b>Resultat före skatt</b>	<b>222</b>	<b>352</b>	<b>482</b>	<b>168</b>																																																																																																																																
Uppskjuten skatt	-50	-98	-116	-32																																																																																																																																
Aktuell skatt	-1	8	6	-14																																																																																																																																
<b>Periodens resultat</b>	<b>171</b>	<b>262</b>	<b>372</b>	<b>121</b>																																																																																																																																
	2013 3 mån jan-mar	2012 3 mån jan-mar	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec																																																																																																																																
Förvaltningsfastigheter	9 752	8 994	9 360	8 926																																																																																																																																
Övriga tillgångar	434	365	355	321																																																																																																																																
Kassa och bank	186	278	379	343																																																																																																																																
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 372</b>	<b>9 637</b>	<b>10 136</b>	<b>9 589</b>																																																																																																																																
Eget kapital	2 942	2 476	2 794	2 223																																																																																																																																
Räntebärande skulder	6 474	6 366	6 300	6 557																																																																																																																																
Uppskjuten skatteskuld	222	169	187	89																																																																																																																																
Finansiella instrument	437	381	520	454																																																																																																																																
Övriga skulder	296	245	334	266																																																																																																																																
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 372</b>	<b>9 637</b>	<b>10 136</b>	<b>9 589</b>																																																																																																																																

B.12		<b>UTDRAG UR KASSAFLÖDESANALYSER FÖR KONCERNEN, MKR</b>				
			2013 3 mån jan-mar	2012 3 mån jan-mar	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat	98	92	364	349
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	83	87	390	332
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-481	40	-399	-1 179
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	205	192	46	797
		<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-192</b>	<b>-65</b>	<b>37</b>	<b>-50</b>
		Likvida medel vid periodens början	379	343	343	394
		<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>186</b>	<b>278</b>	<b>379</b>	<b>343</b>
		<b>NYCKELTAL</b>				
			2013 3 mån jan-mar	2012 3 mån jan-mar	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
		<b>Fastighetsrelaterade</b>				
		Direktavkastning, %	7,8	7,6	7,8	7,7
		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	93	93
		Hiresduration, år	8,4	7,7	8,4	7,9
		Uthyrningsbar area, kvadratmeter	1 218 158	1 136 536	1 158 657	1 143 651
		Antal fastigheter	134	132	134	136
		<b>Finansiella</b>				
		Avkastning på eget kapital, %	24	45	15	6
		Soliditet, %	28	26	28	23
		Belåningsgrad, %	62	66	62	68
		Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,4	2,3
		<b>Aktie och övrigt</b>				
		Genomsnittligt antal stamaktier	147 585 042	13 416 822	13 416 822	13 341 913
		Resultat per stamaktie, kr	0,99	1,65	1,84	0,32
		Genomsnittligt antal preferensaktier	50 000 000	37 252 022	37 783 188	37 252 022
		Resultat per preferensaktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00
B.13	<b>Händelser som påverkar solvens:</b>	Den 17 juni 2013 offentliggjordes att Sagax genomför en riktad nyemission till Tredje AP-fonden om 11,7 miljoner stamaktier av serie B. Emissionen ökar Bolagets egna kapital med 285 miljoner kronor och har en positiv inverkan på Sagax solvens.				
B.14	<b>Koncernberoende:</b>	Bolaget är moderbolag i Koncernen och bedriver ingen egen verksamhet. Bolaget är därför beroende av verksamheten och tillgångarna i sina rörelsedrivande dotterbolag.				
B.15	<b>Huvudsaklig verksamhet:</b>	Bolaget är ett fastighetsbolag som genom sina dotterföretag investerar i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax primära investeringsfokus är Stockholms- och Helsingforsregionerna som per 31 mars 2013 utgör 59 procent av hyresvärdet. Det sammanlagda marknadsvärdet för samtliga Sagax fastigheter var 9 752 miljoner kronor per 31 mars 2013.				
B.16	<b>Direkt eller indirekt ägande/kontroll:</b>	I den utsträckning det är känt för Bolaget, är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild person eller enhet.				
B.17	<b>Kreditvärderingsbetyg:</b>	Ej tillämpligt. Inget kreditbetyg har tilldelats Bolaget eller skuldebrev emitterade av Bolaget.				

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
C.1	Typ av värdepapper:	Obligationer emitterade av Bolaget motsvarande ett belopp om 200 miljoner kronor inom ramen för Obligationsslånet om maximalt 600 miljoner kronor med ISIN-kod SE0005249760.
C.2	Valuta:	Svenska kronor ("SEK").
C.5	Inskränkningar i rätten att överlåta värdepappren:	Ej tillämpligt. Det finns inget i villkoren för Obligationsslånet som hindrar obligationsinnehavare från att fritt överlåta Obligationerna. Försäljning av Obligationerna kan dock i vissa länder vara begränsad av lag varför innehavare av Prospektet eller Obligationer måste informera sig om och iaktta sådana restriktioner.
C.8	Rättigheter kopplade till värdepappren inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter:	Obligationerna är skuldförbindelser såsom definierade i lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Obligationerna är inte säkerställda och rankas pari passu med Bolagets övriga icke efterställda och oprioriterade fordringar.  Obligationerna medför rätt till återbetalning av nominellt belopp och betalning av ränta på respektive förfallodag.  Obligationerna lyder under svensk rätt.
C.9	Rättigheter kopplade till värdepappren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nominell ränta: rörlig ränta om STIBOR 90 dagar jämte tillägg om 3,10 procentenheter per år.</li> <li>• Räntebetalningsdagar: Den 15 januari, 15 april, 15 juli och 15 oktober varje år och sista räntebetalningsdag på återbetalningsdagen för Obligationerna.</li> <li>• Återbetalningsdag: Den 25 juni 2018, om inte förtida återbetalt i enlighet med villkoren för Obligationsslånet.</li> <li>• Vid förtida återbetalning av Obligationerna på Bolagets begäran har obligationsinnehavarna rätt till återbetalning av Obligationerna till dessas nominella belopp med tillägg om: <ul style="list-style-type: none"> <li>– fyra (4,0) procentenheter av det nominella beloppet om förtida återbetalning sker under perioden från den 26 juni 2015 till och med den 25 juni 2016 jämte upplupen ränta,</li> <li>– två och en halv (2,5) procentenheter av det nominella beloppet om förtida återbetalning sker under perioden från den 26 juni 2016 till och med den 25 juni 2017 jämte upplupen ränta,</li> <li>– en (1,0) procentenhet av det nominella beloppet om förtida återbetalning sker under perioden från den 26 juni 2017 till och med den 25 december 2017 jämte upplupen ränta, och</li> <li>– noll (0,0) procentenheter av det nominella beloppet om förtida återbetalning sker under perioden från den 26 december 2017 till och med Återbetalningsdagen jämte upplupen ränta.</li> </ul> </li> <li>• Möjlighet för Innehavare att begära förtida återbetalning av Obligationerna till nominellt belopp samt upplupen ränta om någon är bunden att lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende samtliga aktier i Bolaget i enlighet med lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden eller om Obligationerna inte är registrerade för handel vid Nasdaq OMX Stockholm inom 60 dagar från Emissionsdagen.</li> <li>• Representant för obligationsinnehavarna: Den initiala agenten är Swedish Trustee AB (publ).</li> </ul>
C.10	Information om räntebetalningar som baseras på derivatinslag:	Ej tillämpligt. Räntebetalningarna baseras inte på derivat.
C.11	Upptagande till handel:	Bolaget avser att ansöka om inregistrering av Obligationerna för handel på Nasdaq OMX Stockholm (Företagsobligationslistan).

AVSNITT D – RISKER		
D.2	Huvudsakliga risker specifika för emittenten:	<p>Investeringar i finansiella instrument är alltid förenat med risk och investerare uppmanas därför att göra en bedömning av faktorer som potentiellt kan ha en negativ effekt på Sagax framtida utveckling och Bolagets möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationsslånet. Några risker kopplade till emittenten som bör beaktas vid en investering i Obligationerna är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• negativ förändring i den långsiktiga efterfrågan på lager- och industrilokaler, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå,</li> <li>• att hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen,</li> <li>• negativa förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde;</li> <li>• att Bolaget är ett holdingbolag och är beroende av sina dotterföretag för att kunna uppfylla sina åtaganden enligt Obligationsslånet,</li> <li>• att refinansiering av befintliga skulder inte kan ske på skäliga villkor,</li> <li>• att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad negativt, och</li> <li>• beroendet av enskilda medarbetare.</li> </ul>
D.3	Huvudsakliga risker specifika för värdepapperen:	<p>Risker relaterade till Obligationerna inkluderar bland annat risk för bristande likviditet i Obligationerna på andrahandsmarknaden. Bristande likviditet i andrahandsmarknaden kan ha negativ effekt på Obligationernas pris. Obligationsslånet utgör en oprioriterad förpliktelse för Bolaget och det innebär att innehavare av Obligationer i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, normalt erhåller betalning först efter det att eventuella prioriterade fordringshavare har fått fullt betalt. Även ändrad lagstiftning är en risk förknippad med Obligationsslån då Obligationer styrs av svensk lag och risken innebär att villkor för ett Obligationsslån kan få en annan innebörd än vid utgivande av Obligationsslånet om svensk lag ändras.</p>
AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.2b	Tilltänkt användning av de förväntade medlen om det inte avser löneverksamhet eller skydd mot vissa risker:	Ej tillämpligt. Prospektet är inte relaterat till ett erbjudande.
E.3	Erbjudandets villkor:	Ej tillämpligt. Prospektet är inte relaterat till ett erbjudande.
E.4	Intressen och intressekonflikter:	Ej tillämpligt. Prospektet är inte relaterat till ett erbjudande.
E.7	Beräknade kostnader som åläggs investeraren:	Ej tillämpligt. Prospektet är inte relaterat till ett erbjudande.



## RISKEFAKTORER

*Investeringar i företagsobligationer är alltid förenat med ett visst mått av risktagande. Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka Sagax resultat och finansiella ställning samt Obligationerna. Nedan lämnas en redogörelse för de riskfaktorer som Bolaget bedömt har relevans för en investering i Obligationslånet. Riskfaktorerna nedan är inte rangordnade och är heller inte uttömmande. Riskbeskrivningen syftar till att beskriva de risker som är förknippade med Sagax verksamhet och därmed även Bolagets möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationslånet.*

*Potentiella investerare bör noggrant överväga nedanstående riskfaktorer liksom övrig information i detta Prospekt innan beslut fattas om förvärv av Obligationer. En investerare måste härutöver, ensam eller tillsammans med sina finansiella och andra rådgivare, beakta en allmän omvärldsanalys, övrig information i Prospektet samt generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag utifrån sina personliga omständigheter. En investerare bör ha tillräckliga kunskaper för att kunna bedöma riskfaktorerna samt tillräcklig finansiell styrka för att kunna bära dessa risker. Faktorerna nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara uttömmande.*

*Utöver vad som beskrivs nedan kan dock andra faktorer utgöra risker vid betalning av ränta, kapital eller andra belopp avseende Obligationerna och Bolaget garanterar inte att den beskrivning som görs nedan är uttömmande.*

### **RISKER RELATERADE TILL SAGAX**

#### **Hyresintäkter och hyresutveckling**

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lager- och industrilokaler, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå.

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Sagax har en lång genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen, men en långsiktig negativ utveckling av de aktuella marknadshyrorna kan komma att påverka Sagax negativt.

#### **Kreditrisk**

Sagax primära kreditrisk består i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen, vilket skulle kunna påverka Sagax likviditet och 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. 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 utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljö-

förhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Realiseras dessa risker kan Sagax likviditet och resultat påverkas negativt.

#### **Fastigheternas värdetförändring**

Sagax är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandardens 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 i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäktsoch kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen.

#### **Holdingsbolag**

Bolaget är ett holdingsbolag och Koncernens rörelse drivs i huvudsak genom dess dotterbolag. Bolaget är således beroende av sina dotterbolag för att kunna uppfylla sina åtaganden enligt Obligationslånet. Koncernen har för avsikt att genom koncerninterna lån, utdelningar eller annan värdeöverföring tillföra Bolaget likvida medel så att Bolaget

kan uppfylla sina åtaganden enligt Obligationslånet, men om dotterbolagen inte tillför, eller på grund av andra omständigheter, villkor, lagar eller regler är förhindrade att tillföra, likvida medel till Bolaget finns det en risk att Bolaget inte kan uppfylla sina åtaganden enligt Obligationslånet.

### Finansiering

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är främst upptagna direkt av Bolagets fastighetsägande dotterföretag vilket innebär att de finansiella riskerna i Sagax primärt är hänförliga till dotterföretagen. Sagax långfristiga finansiering utgörs av bilaterala och syndikerbara kreditfaciliteter samt av ett obligationslån om 250 miljoner kronor emitterat under 2010 och ett obligationslån om 350 miljoner kronor emitterat under 2012. 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. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna begära återbetalning av lämnade krediter i förtid för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Om sådan begäran om återbetalning framställs skulle det kunna påverka Sagax finansiella ställning negativt.

### 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. Sagax rörelsekapital uppgick den 31 mars 2013 till -205 miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick till 786 miljoner kronor varav 186 miljoner kronor i form av bankinlåning, 450 miljoner kronor i form av långfristiga lånelöften och 150,0 miljoner kronor i form av kortfristiga lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för utnyttjandet av lånelöftena.

### Ränterisk

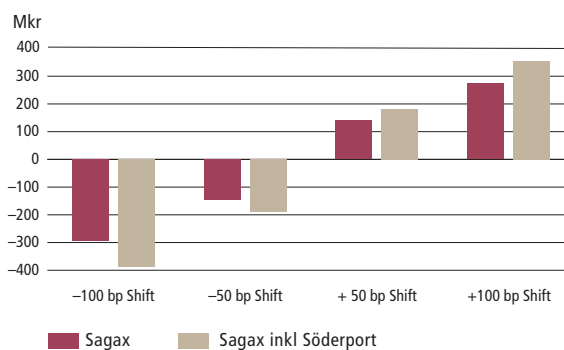
Räntekostnader är Sagax största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Per 31 mars 2013 uppgick de räntebärande skulderna till 6 474 miljoner kronor. En, för Sagax, negativ utveckling av räntenivåer skulle innebära negativa konsekvenser för Sagax resultat och finansiella ställning.

### Finansiella derivats värdeförändring

Sagax har en stor andel lån med kort räntebindningstid och som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Sagax av räntederivat, huvudsakligen nominella ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i Sagax balansräkning. Värdeförändringar på räntederivaten redovisas i Sagax resultaträkning. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten. Sagax har använt räntederivaten för att öka

förutsägbarheten i förvaltningsresultatet och minska sin finansiella risk. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på Sagax räntederivat att minska, vilket har en negativ effekt på Sagax resultat och finansiella ställning. Se känslighetsanalys nedan per 31 december 2012.

### OMVÄRDERING VID FÖRÄNDRING AV SWAPKURVOR



### Valutarisk

Sagax ägde per 31 mars 2013 31 fastigheter i Finland och fem fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och banklån. Banklånen avseende de finska och tyska fastigheterna är denominerade i euro. Den 31 mars 2013 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 1 804 miljoner kronor. Vid samma tidpunkt uppgick marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland till 2 597 miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 mars 2013, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 793 miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurs-effekter redovisas direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

Sagax äger även en fastighet i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheten i Danmark uppgick till 20 miljoner kronor. Fastigheten var obelånad per 31 mars 2013.

### 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

Sagax kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.

### Miljörisk

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljökador 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 efter den 1 januari 2000 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 resultat och finansiella ställning negativt.

### Känslighetsanalys per 31 mars 2013

Nedan redovisas exponering för väsentliga risker i verksamheten. Tabellen illustrerar hur en förbättring eller försämring av olika bolagsspecifika och omvärldsspecifika faktorer påverkar Sagax förvaltningsresultat och resultat före skatt.

#### KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 MARS 2013

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 9
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 8
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 1,2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge <sup>1)</sup>	+/- 1 %-enhet	-/+ 13
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2)</sup>	+/- 1 %-enhet	-/+ 65
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/- 10 %	+/- 13
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2012	+/- 10 %	+/- 4

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 98
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor <sup>3)</sup>	+/- 1 %-enhet	+327/-357
Förändring av valutakursen <sup>4)</sup>	+/- 10 %	+/- 6

- 1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.
- 2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.
- 3) Inklusive resultatandel i intresseföretag.
- 4) Sagax nettoexponering mot valutakursen SEK/EUR består utöver intäkter och kostnader i euro även av tillgångar och skulder bokförda i euro. Angiven resultat effekt avser resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

### 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.

Sagax har ackumulerade skattemässiga underskott. Koncernens underskottsavdrag vid utgången av 2012 uppgick till 345,3 miljoner kronor. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över Bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjlig-

heterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning eller rättspraxis. Sagax betalar fastighetsskatt för alla fastigheter utom fem, och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall ersättas av hyresgästerna. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, avseende exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen, kan få negativa konsekvenser för Sagax.

### RISKER RELATERADE TILL OBLIGATIONSLÅNET

Obligationslån kan innehålla element som medför särskilda risker för potentiella investerare. Obligationerna löper med en relativt sett hög ränta vilket är att se som en kompensation för den högre risk som en investerare bär jämfört med en investering i exempelvis en statsobligation som löper med lägre ränta.

#### Kreditrisk

Om Sagax finansiella ställning försämras är det sannolikt att kreditrisken förknippad med Obligationslånet kommer att öka, då risken ökar för att Bolaget inte kan infria sina åtaganden i enlighet med Obligationslånets villkor. Sagax finansiella ställning påverkas av ett flertal faktorer, av vilka ett antal har redovisats ovan. En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med en högre riskpremie, vilket skulle påverka Obligationernas värde negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrade finansiell ställning kan medföra att Bolagets kreditvärdighet minskar och att Bolagets möjligheter till refinansiering vid slutet av Obligationslånets löptid försämras.

#### Ränterisk

Obligationernas värde är beroende av ett flertal faktorer, av vilka en av de mest betydelsefulla över tiden är nivån på den generella marknadsräntan. En höjning av den allmänna räntenivån kan medföra att värdet på Obligationerna minskar. Den allmänna räntenivån är till stor del beroende av både den svenska och internationella ekonomiska utvecklingen och ligger utanför Bolagets kontroll.

#### Likviditetsrisk

Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna på Företagsobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm i samband med att Finansinspektionen godkänner detta Prospekt. Bolaget kan dock inte garantera att en likvid handel i Obligationerna uppstår. För obligationslån existerar generellt en fungerande marknadsstyr andrahandsmarknad. För lån med mer komplexa strukturer kan det vid inregistreringstillfället saknas en etablerad marknad för handel och det kan förekomma att andrahandsmarknad aldrig uppstår. Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till kurser med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Obligationerna.

**Clearing och avveckling i Euroclear Swedens kontobaserade system**

Obligationerna är anslutna och kommer fortsättningsvis att vara anslutna till Euroclear Swedens kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper har givits ut eller kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel med Obligationerna sker i kontobaserade system liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Investeringarna är därför beroende av funktionaliteten i kontobaserade system.

**Förmånsrätt**

Sagax ämnar söka en för Sagax ändamålsenlig och förmånlig finansiering. Detta innebär att upptagande av banklån eller emission av överlåtbara värdepapper med säkerhet i form av pant i fastigheter kan komma att genomföras, vilken normalt utgör en prioriterad fordring på Bolaget. Obligationslånet utgör en oprioriterad förpliktelse för Bolaget. Detta innebär att innehavare av Obligationer, i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, erhåller betalning först efter det att eventuella prioriterade fordringshavare, normalt sett med förmånsrätt till vissa tillgångar, har fått fullt betalt.

Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk att den som investerar i Obligationer kan förlora hela, eller delar av, sin placering om Bolaget blir försatt i konkurs, genomför en företagsrekonstruktion eller likvideras.

**Ändrad lagstiftning**

Detta Prospekt samt villkoren för Obligationslånet är baserade på svensk rätt som gäller på datumet för detta Prospekt. Någon försäkran kan inte ges om inverkan av någon eventuell framtida lagändring eller ändring av administrativ praxis.

**Risk vid eventuell förtida återbetalning**

Bolaget har enligt villkoren för Obligationslånet möjlighet att i förtid återköpa samtliga utestående Obligationer. Sker detta skall ett särskilt tilläggsbelopp erläggas. Det finns en risk att marknadsvärdet på Obligationerna är högre än det värde Bolaget har rätt att inlösa Obligationerna till. En förtida återbetalning kan dock aldrig ske till en lägre kurs än nominellt 100 %.

# ANSVARSFÖRSÄKRAN

Den 25 juni 2013 tog Sagax upp det Obligationslån och emitterade Obligationerna som avses i detta Prospekt. Beslutet att uppta Obligationslånet och emittera Obligationerna har tagits av Bolagets styrelse. Prospektet är upprättat med anledning av att Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna på Företagsobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm och i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lagen om handel med finansiella instrument och i Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG.

Bolaget ansvarar för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Information i Prospektet som anges komma från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget vet och kan bedöma på grundval av annan information som har offentliggjorts av aktuell tredje part, har inte någon information utelämnats som gör att den återgivna informationen är felaktig eller missvisande. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag svarar även Bolagets styrelseledamöter för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm 19 juli 2013  
AB SAGAX (PUBL)  
Styrelsen

GÖRAN E LARSSON  
Styrelsens ordförande

STAFFAN SALÉN  
Styrelseledamot

JOHAN THORELL  
Styrelseledamot

FILIP ENGELBERT  
Styrelseledamot

JOHAN CEDERLUND  
Styrelseledamot

ULRIKA WERDELIN  
Styrelseledamot

DAVID MINDUS  
VD och styrelseledamot

# OBLIGATIONSÅNEN I KORTNET

*Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationslånet och utgör således inte en fullständig beskrivning av Obligationslånet. Ett beslut att investera i Obligationerna skall därför baseras på en bedömning från investerarens sida av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning. De fullständiga villkoren för Obligationslånet framgår av avsnittet "Villkor för Obligationslånet". Begrepp och termer som definierats i avsnittet "Villkor för Obligationslånet" används med samma innebörd i detta avsnitt såvida inte annat uttryckligen framgår nedan.*

Obligationerna är ensidiga skuldförbindelser avsedda för allmän omsättning enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Obligationerna utgör direkta, ovillkorade, oprioriterade och icke efterställda förpliktelser för Bolaget.

Obligationslånet har en ram på ett totalt belopp om 600 miljoner kronor, varav Obligationer till ett värde av 200 miljoner kronor har emitterats vid datumet för Prospektets godkännande. Obligationslånet är denominerat i svenska kronor och Obligationerna har ISIN-kod SE0005249760. Varje Obligation har ett nominellt belopp om 500 000 kronor. Obligationslånet och Obligationerna har utgivits under svensk rätt och är anslutet till Euroclear Swedens kontobaserade system. Det innebär att innehav av Obligationer registreras på respektive innehavares VP-konto. Utbetalning av ränta och nominellt belopp samt, om tillämpligt, avdrag för preliminärskatt sker genom Euroclear Swedens försorg.

Innehavare av Obligationer har rätt till räntebetalning på respektive Ränfeförfallodag och Bolaget skall återbetala Obligationernas nominella belopp på relevant Återbetalningsdag. Obligationslånet förfaller till betalning den 25 juni 2018 eller sådan tidigare dag som följer av punkterna 9 (*Förtida återbetalning vid ägarskifte eller Noteringsmisslyckande*), 10 (*Förtida återbetalning på Bolagets begäran*) respektive 12 (*Förtida uppsägning av Obligationslånet*) i villkoren för Obligationslånet.

På Återbetalningsdagen skall Bolaget lösa in då utestående Obligationer till dessas nominella belopp jämte upplupen ränta. Betalning av nominellt belopp och upplupen ränta skall ske till den som är antecknad på VP-konto som innehavare eller som i annat fall är berättigad att ta emot betalning under en Obligation på avstämningsdagen före Återbetalningsdagen. Rätten till betalning av nominellt belopp preskriberas tio år från Återbetalningsdagen.

Vid förtida återbetalning av Obligationerna enligt punkten 10 (*Förtida återbetalning på Bolagets begäran*) i villkoren för Obligationslånet har Innehavare rätt till återbetalning av Obligationerna till dessas nominella belopp med tillägg motsvarande:

- fyra (4,0) procentenheter av det nominella beloppet om förtida återbetalning sker under perioden från den 26 juni 2015 till och med den 25 juni 2016 jämte upplupen ränta,
- två och en halv (2,5) procentenheter av det nominella beloppet om förtida återbetalning sker under perioden från den 26 juni 2016 till och med den 25 juni 2017 jämte upplupen ränta,
- en (1,0) procentenhet av det nominella beloppet om förtida åter-

betalning sker under perioden från den 26 juni 2017 till och med den 25 december 2017 jämte upplupen ränta, och

- noll (0,0) procentenheter av det nominella beloppet om förtida återbetalning sker under perioden från den 26 december 2017 till och med Återbetalningsdagen jämte upplupen ränta.

Under vissa förutsättningar angivna under punkten 9 (*Förtida återbetalning vid ägarskifte eller Noteringsmisslyckande*) i villkoren för Obligationslånet äger Innehavare rätt att begära förtida återbetalning till ett belopp motsvarande Obligationernas nominella belopp jämte upplupen ränta.

Obligationerna löper med en rörlig räntesats om STIBOR 90 dagar jämte tillägg om 3,10 %, från Emissionsdagen till och med Återbetalningsdagen. STIBOR betyder den årliga räntesatsen såsom den publiceras på Thomson Reuters tillämpliga sida (eller om den sidan ersätts eller tjänsten slutar vara tillgänglig, sådan annan sida som Emissionsinstitutet anvisar som visar denna procentsats) på varje Ränbestämningsdag, eller om sådan procentsats inte är tillgänglig, genomsnittet av de räntesatser som tillhandahålls till Emissionsinstitutet på dess begäran av minst fyra ledande affärsbanker för utlåning av svenska kronor på interbankmarknaden i Stockholm. Röntan erläggs kvartalsvis i efterskott på respektive Ränfeförfallodag och på Återbetalningsdagen och beräknas på faktiskt antal dagar/360-dagars basis. Ränfeförfallodagar är den 15 juli, 15 oktober, 15 januari och 15 april varje år och sista gången på Återbetalningsdagen. Röntan erläggs till den som är antecknad på VP-konto som innehavare eller som i annat fall är berättigad att ta emot betalning under en Obligation på avstämningsdagen före Ränfeförfallodagen eller Återbetalningsdagen (som tillämpligt). Rätten till betalning av räntebelopp preskriberas tre år från respektive förfallodag. Ränberäkningen utförs av Emissionsinstitutet.

Swedbank AB (publ) är emissionsinstitut. Swedish Trustee AB är representant för obligationsinnehavarna (agent). Även om agenten har rätt att företräda obligationsinnehavarna är agenten inte skyldig att vidta åtgärder förutom i den mån det anges uttryckligen i villkoren för Obligationslånet och obligationsinnehavarnas möjligheter att själva initiera åtgärder för obligationsinnehavarnas räkning anges i nämnda villkor. Agenten får därtill när som helst kalla till möte eller påkalla skriftligt beslutsförfarande bland obligationsinnehavarna, se vidare punkten 13 (*Agentens rätt att företräda Innehavarna, Innehavarmöte m.m.*) i villkoren för Obligationslånet, vilket kan leda

till att majoritetsbeslut fattas med bindande verkan för samtliga obligationsinnehavare.

Det föreligger inga hinder i villkoren för Obligationslånet för innehavare av Obligationer att fritt överlåta skuldebrev. Försäljning av Obligationerna kan dock i vissa länder vara begränsad av lag varför innehavarna av Prospektet eller Obligationer måste informera sig om och iaktta sådana restriktioner.

Obligationerna har emitterats på den svenska marknaden genom en så kallad "private placement" där Obligationerna har erbjudits till och köpts av ett begränsat antal institutionella och andra kvalificerade investerare. Ytterligare Obligationer om upp till 400 miljoner kronor kan komma att emitteras inom ramen för Obligationslånet i enlighet med samma procedur. För att förenkla handel med Obligationerna kommer Bolaget att inregistrera Obligationerna för handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm, vilket även är ett krav enligt villkoren för Obligationerna. Förfarandet att först emittera samtliga Obligationer för att sedan inregistrera Obligationerna för handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm har valts av effektivitetsskäl.

Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av ett totalt antal om 400 stycken Obligationer för handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm i samband med att Finansinspektionen godkänner detta Prospekt. Om ytterligare Obligationer emitteras inom 12 månader från datumet för detta Prospekt kommer Bolaget att ansöka om inregistrering för handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm i samband

med sådana emissioner. Under normala marknadsförhållanden kommer investeraren därför att kunna sälja hela eller delar av sitt innehav under löptiden till aktuell köpkurs, vilken kan vara högre eller lägre än nominellt belopp.

De skattemässiga konsekvenserna av investeringar i Obligationslånet beskrivs översiktligt i avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

Swedbank AB (publ) har i samband med emissionen av Obligationerna agerat i egenskap av finansiell rådgivare till Bolaget och emissionsinstitut samt avtalat om ersättning från Bolaget avseende detta. Swedbank AB (publ) har även agerat finansiell rådgivare till Bolaget i samband med Bolagets ansökan om att inregistrera Obligationerna för handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm. Swedbank AB (publ) erhåller dock ingen särskild ersättning för rådgivningsuppdraget i samband med inregistreringen av Obligationerna för handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm. Advokatfirman Lindahl KB har agerat legal rådgivare till Sagax i samband med emissionen av Obligationerna och inregistreringen av Obligationerna för handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm. Bolaget uppskattar att de samlade kostnaderna i samband med ansökan om inregistrering av Obligationerna för handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq OMX Stockholm uppgår till högst 0,3 miljoner kronor, vilket bland annat omfattar rådgivningskostnader för Finansinspektionens godkännande av Prospektet samt avgifter till Nasdaq OMX Stockholm.

## ANALYS OCH RISKBEDÖMNING

Varje potentiell investerare bör, mot bakgrund av investerarens egna förutsättningar, besluta om lämpligheten av en placering i Obligationerna. I synnerhet bör varje potentiell investerare:

- i. Ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att göra en meningsfull utvärdering av villkoren för Obligationslånet, samt göra en bedömning av fördelarna och riskerna med placeringen utifrån den information som finns i detta Prospekt eller den informa-

tion vilken hänvisas till i detta Prospekt samt utifrån sin egna särskilda ekonomiska situation,

- ii. Ha tillräckliga ekonomiska resurser och tillräcklig likviditet för att bära alla risker som en placering medför, och
- iii. Vara bekant med hur relevanta villkor och finansiella marknader fungerar.

# FINANSIELL ÖVERSIKT

Den finansiella informationen för helåren 2011 och 2012 är upprättade enligt IFRS och har hämtats ur Bolagets årsredovisning för 2011 och 2012. Dessa räkenskaper har godkänts av Bolagets styrelse och granskats av Bolagets revisor. Vid årsstämman den 7 maj 2013 fastställdes Sagax koncernresultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2012. Den finansiella informationen rörande perioden 1 januari – 31 mars för 2013 samt motsvarande period för 2012 har hämtats ur Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2013. Delårsrapporten har ej granskats av Bolagets revisorer.

skapsåret 2012. Den finansiella informationen rörande perioden 1 januari – 31 mars för 2013 samt motsvarande period för 2012 har hämtats ur Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2013. Delårsrapporten har ej granskats av Bolagets revisorer.

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hysesintäkter	218	202	824	783
Övriga intäkter	5	–	2	2
Driftskostnader	–22	–17	–53	–50
Underhållskostnader	–3	–3	–13	–13
Tomträttsavgäld	–3	–3	–13	–13
Fastighetskatt	–5	–5	–20	–20
Fastighetsadministration	–4	–4	–18	–16
<b>Driftnetto</b>	<b>186</b>	<b>170</b>	<b>709</b>	<b>674</b>
Central administration	–9	–9	–38	–34
Resultat från intresseföretag	43	48	42	–60
Finansiella intäkter	0	5	7	3
Finansiella kostnader	–73	–70	–303	–288
<b>Resultat inkl. värdeförändringar i intresseföretag</b>	<b>146</b>	<b>144</b>	<b>417</b>	<b>294</b>
– varav Förvaltningsresultat	113	105	418	378
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	–2	1	1	–6
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	–1	136	134	130
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	–4	–	–	13
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	83	72	–70	–263
<b>Resultat före skatt</b>	<b>222</b>	<b>352</b>	<b>482</b>	<b>168</b>
Uppskjuten skatt	–50	–98	–116	–32
Aktuell skatt	–1	8	6	–14
<b>Periodens resultat</b>	<b>171</b>	<b>262</b>	<b>372</b>	<b>122</b>
Omräkningsdifferenser	–23	–9	–27	–7
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>148</b>	<b>253</b>	<b>345</b>	<b>115</b>



# RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec	2011 jan-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	9 752	8 994	9 284	8 863
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	–	77	63
Uppskjuten skattefordran	3	3	3	8
Finansiella instrument	–	–	–	–
Övriga anläggningstillgångar	309	260	276	229
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>10 064</b>	<b>9 256</b>	<b>9 640</b>	<b>9 163</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kassa och bank	186	278	379	343
Övriga fordringar	122	103	117	83
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>308</b>	<b>381</b>	<b>496</b>	<b>426</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 372</b>	<b>9 637</b>	<b>10 136</b>	<b>9 589</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 942</b>	<b>2 476</b>	<b>2 794</b>	<b>2 223</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	6 254	6 214	6 068	6 244
Uppskjuten skatteskuld	222	169	187	89
Finansiella derivat	437	381	520	454
Övriga långfristiga skulder	3	2	3	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 917</b>	<b>6 766</b>	<b>6 778</b>	<b>6 789</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	220	152	189	257
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	–	–	44	56
Övriga skulder	293	243	331	264
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>513</b>	<b>395</b>	<b>564</b>	<b>577</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>7 430</b>	<b>7 161</b>	<b>7 342</b>	<b>7 366</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 372</b>	<b>9 637</b>	<b>10 136</b>	<b>9 589</b>

# RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec	2011 jan-dec
<b>Resultat före skatt</b>	<b>222</b>	<b>352</b>	<b>482</b>	<b>168</b>
Värdoförändringar på finansiella instrument	-78	-72	70	250
Värdoförändringar på fastigheter	3	-136	-135	-124
Resultat från ägande av intresseföretag	-43	-48	-42	60
Betald skatt	-4	-1	-6	-5
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-2	-3	-5	1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>98</b>	<b>92</b>	<b>364</b>	<b>350</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-5	-8	-43	-7
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-10	4	69	-10
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>83</b>	<b>87</b>	<b>390</b>	<b>332</b>
Förvärv av fastigheter	-541	-	-203	-1 397
Försäljning av fastigheter	76	66	68	241
Investeringar i befintliga fastigheter	-14	-26	-260	-160
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-2	-	-5	138
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-481</b>	<b>40</b>	<b>-399</b>	<b>-1 179</b>
Emission av preferensaktier	-	-	-	18
Emission av stamaktier	-	-	367	-
Utdelning till aktieägare	-25	-19	-128	-113
Upptagna lån	355	350	827	1 736
Amorterade lån	-120	-524	-1 020	-811
Lösen av finansiellt derivat	-4	-	-	-31
Minskning av övriga långfristiga skulder	-1	-	-	-2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>205</b>	<b>-192</b>	<b>46</b>	<b>797</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-192</b>	<b>-65</b>	<b>37</b>	<b>-50</b>
Likvida medel vid periodens ingång	379	343	343	394
Likvida medel vid periodens utgång	186	278	379	343

# NYCKELTAL

	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec	2011 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Direktavkastning, %	7,8	7,6	7,8	7,7
Överskottsgrad, %	85	84	86	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	94	97	95	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	93	93
Hyresduration, år	8,4	7,7	8,4	7,9
Antal fastigheter	132	133	136	129
Uthymningsbar area, kvm	1 218 158	1 136 536	1 158 657	1 143 651
Antal fastigheter	134	132	134	136
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på totalt kapital, %	7	8	7	7
Avkastning på eget kapital, %	24	45	15	6
Genomsnittlig ränta, %	4,4	4,5	4,6	4,5
Genomsnittlig räntebindningstid, inkl. derivat, år	4,7	4,5	5,2	4,3
Kapitalbindning, år	4	2,9	4,3	2,9
Soliditet, %	28	26	28	23
Belåningsgrad, %	62	66	62	68
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	64	67	63	69
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,4	2,3

## DEFINITION AV NYCKELTAL

Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till tolv månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital (IB+UB)/2 under perioden.
Avkastning på total kapital	Periodens resultat, omräknat till tolv månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) 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.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.

# MARKNADSÖVERSIKT

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på hyresmarknaden, närmare bestämt marknaden för uthyrning av lokaler. Sagax exponering mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg inom den närmaste framtiden genom Bolagets höga ekonomiska uthyrningsgrad om 92 % och långa hyresavtal om 8,4 år i genomsnitt (samtliga uppgifter avseende Sagax avser ställningen per 31 mars 2013 om inte annat följer av sammanhanget). Sagax största exponering mot hyresmarknaden, till följd av kortare hyresduration, återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka tillhör de marknader som Sagax bedömer har bäst förutsättningar i Norden för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg till följd av den höga tillväxttakten i dessa regioner. Sagax exponeras även mot investeringsmarknaden och marknaden för köp och försäljning av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden och av de allmänna konjunktursikterna.

## INVESTERINGSMARKNADEN

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

Sagax strategi är att skapa tillväxt genom förvärv av nya fastigheter samt investera i befintliga fastigheter. Förvärven syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna. Den fragmenterade ägarsituationen innebär enligt Sagax goda möjligheter att åstadkomma en tillfredställande tillväxt.

Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna konjunkturläget, ränteläget samt tillgången på eget kapital och lånefinansiering. Kombinationen av stark ekonomisk tillväxt, låga räntor och god tillgång till banklån bidrog till intresset för fastighetsinvesteringar under större delen av 2000-talet. Till följd av den globala finansiella oro som inleddes under 2007 sjönk aktiviteten på transaktionsmarknaden betydligt under det andra halvåret 2008 och under 2009. Under 2010 och 2011 ökade aktiviteten på investeringsmarknaden igen, särskilt i Sverige. Enligt DTZ uppgick transaktionsvolymen i Sverige under 2011 till 105 miljarder kronor. Under 2012 har volymerna ökat något och enligt en marknadsrapport från Pangea Property Research uppgick transaktionsvolymen till cirka 108 miljarder kronor under denna period. Transaktionsvolymerna på den finska fastighetsmarknaden har enligt KTI i än högre grad sjunkit sedan 2007, då den uppgick till nästan 6 miljarder euro och transaktionsvolymen uppgick enligt KTI vid slutet av tredje kvartalet 2012 till 1,6 miljarder euro.

Sagax har under 2013 förvärvat 9 fastigheter för sammanlagt 960 miljoner kronor. Sagax har vidare investerat 42,9 miljoner

kronor i det befintliga fastighetsbeståndet. Under 2013 har Sagax frånträtt 4 fastigheter till ett värde om totalt 82,4 miljoner kronor.

## 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 fastighetssegment, lager och lätt industri, ingår i industrikategorin. Under 2012 uppgick direktavkastningen för segmentet industri i Sverige och Finland till 7,2 % (6,8 %) respektive 7,9 % (7,9 %), vilket var högst av samtliga segment. Detta kan jämföras med direktavkastningen för Sagax fastighetsportfölj som uppgick till 7,8 % (7,7 %) under 2012.

Totalavkastningen, summan av fastigheternas direktavkastning och värdeförändring, för indexet som helhet uppgick under 2012 till 6,4 % (10,2 %) för Sverige och 6,0 % (5,9 %) för Finland. För fastigheter inom segmentet industri uppgick motsvarande siffror till 4,9 % (9,7 %) respektive 5,2 % (6,1 %). Totalavkastningen för Sagax fastighetsportfölj uppgick till 9,3 % (9,3 %) under 2012. Segmentet industri uppvisar i Sverige högre totalavkastning än indexet som helhet över en tioårsperiod och i Finland var segmentets totalavkastning högre än indexet som helhet över de fem respektive tio senaste åren. Sagax har en högre totalavkastning än indexet som helhet under såväl 2012 som över de senaste tre respektive fem åren. Sagax har inte bedrivit fastighetsverksamhet i tio år och kan därför inte jämföras med index över en tioårsperiod. Under den senaste tioårsperioden har segmentet för industrilokaler i genomsnitt överträffat samtliga fastigheters totalavkastning med 0,6 procentenheter i Sverige respektive 0,7 procentenheter i Finland.

## HYRESMARKNADEN

Sagax exponering mot hyresmarknaden återfinns främst i de fastigheter som är belåna i Stockholm och Helsingfors. Tillsammans svarade dessa marknader för 59 % av Sagax hyresvärde per 31 mars 2013. Huvuddelen av de fastigheter som är belåna utanför Stockholm och Helsingfors är uthyrda på så kallade triple netavtal och har en genomsnittlig löptid på hyresavtalen som överstiger tio år. Exponeringen mot hyresmarknaden på dessa orter är således relativt låg under de kommande åren. Fastigheterna i Stockholm och Helsingfors har hyresavtal med relativt sett kortare löptider vilket gör att avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande. Sagax fastigheter i Stockholm och Helsingfors är följaktligen i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden än Sagax övriga fastigheter. 66 % av Sagax vakanta area återfanns per 31 mars 2013 i Stockholm och Helsingfors.

Sagax bedömer att fastighetsmarknaderna i Stockholm och Helsingfors tillhör de regioner som har bäst förutsättningar för långsiktig tillväxt. Det som bland annat kännetecknar dessa regioner

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. Vid god tillväxt är efterfrågan på lager- och industrilokaler normalt stark. Denna utbuds- och efterfrågesituation innebär att lokaler för lager och lätt industri förväntas uppvisa fortsatt stabila hyresnivåer och höga uthyrningsgrader.

# BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

## **BOLAGET**

Bolagets firma är AB Sagax (publ) med organisationsnummer 556520-0028. Bolaget bildades i Sverige och inregistrerades hos Patent- och registreringsverket (nuvarande Bolagsverket) den 14 juli 1995. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag och avser att bedriva verksamhet under denna associationsform, vilken regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm och Bolagets registrerade adress är Engelbrektsplan 1, 6 tr, 111 34 Stockholm, Sverige. Bolagets stam- och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq OMX Stockholm.

Bolagets verksamhetsföremål återfinns i paragraf 3 i dess bolagsordning, antagen vid årsstämma den 7 maj 2013, och lyder: *"Bolaget skall direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet."*

## **AFFÄRSIDÉ**

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

## **MÅL**

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

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

## **STRATEGIER**

### **Förvaltningsstrategi**

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. Bolaget har som övergripande princip att undvika att kortsiktigt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider kan träffas med hyresgäster med vilka Bolaget kan etablera en långsiktig relation. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om hyresavtal med längre löptider istället kan uppnås.

### **Investeringsstrategi**

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Sagax investeringsstrategi omfattar såväl kompletteringsförvärv som investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera intäkterna.

## **Finansieringsstrategi**

Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde. Detta bedöms skapa förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. Sagax har en konservativ syn på risktagande.

## **Räntebärande skulder**

Sagax eftersträvar lång ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Per 31 mars 2013 uppgick den genomsnittliga räntebindningen med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal till 4,7 år. Den långa räntebindningen minskar känsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Sagax eftersträvar även låg refinansieringsrisk genom att avtala om refinansiering av långfristiga räntebärande skulder i god tid.

Sagax slutförde i december 2012 en förtida förlängning av en lånefacilitet i SEK och EUR om motsvarande cirka 4 300 miljoner kronor. Faciliteten är Sagax enskilt största kreditfacilitet och motsvarar cirka 65 % av koncernens räntebärande skulder. Facilitetens löptid har förlängts till 2018. Faciliteten tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank AG i SEK och EUR. Genom faciliteten förlängdes Sagax kapitalbindning vilket minskar koncernens finansiella risk.

## **Eget kapital**

Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier. Samtliga aktieslag är noterade på Nasdaq OMX Stockholm. I januari 2011 flyttades aktierna från Small Cap-listan till Mid Cap-listan. Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2013 till 2 942 miljoner kronor.

## **Utdelningsstrategi**

Sagax utdelningspolicy är att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

Vid årsstämman 2013 beslutades om utdelning med 0,43 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt om utdelning med 2,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie.

## **FINANSIELLA MÅL**

De av styrelsen fastställda finansiella målen för verksamheten och räkenskapsåret 2012 redovisas i tabellen på nästa sida.

## FINANSIELLA MÅL

Målformulering:	Beskrivning:	Måluppfyllelse 2012:	Historisk måluppfyllelse:												
Avkastningen på eget kapital skall under en konjunkturcykel uppgå till lägst 15 %.	Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 15 %. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 8 % per år.	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse: Avkastning på eget kapital (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Avkastning (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>-10</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table>	År	Avkastning (%)	2008	-10	2009	2	2010	25	2011	5	2012	15
År	Avkastning (%)														
2008	-10														
2009	2														
2010	25														
2011	5														
2012	15														
Förvaltningsresultatet skall öka med minst 15 % per år.	Sagax har för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv med god avkastning. Tillväxt skall även ske genom reelltillväxt i det befintliga fastighetsbeståndet.	Förvaltningsresultatet ökade med 10 %. Förvaltningsresultatet de senaste fem åren har i genomsnitt ökat med 26 % per år.	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse: Förvaltningsresultat (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Ökning (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	År	Ökning (%)	2008	38	2009	28	2010	32	2011	18	2012	10
År	Ökning (%)														
2008	38														
2009	28														
2010	32														
2011	18														
2012	10														
Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %.	De löpande kassaflödena skall med god marginal täcka räntekostnaderna.	Räntetäckningsgraden uppgick till 240 %. Räntetäckningsgraden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 218 %.	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse: Räntetäckningsgrad (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Räntetäckningsgrad (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>170</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>190</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>230</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>220</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>	År	Räntetäckningsgrad (%)	2008	170	2009	190	2010	230	2011	220	2012	240
År	Räntetäckningsgrad (%)														
2008	170														
2009	190														
2010	230														
2011	220														
2012	240														
Soliditeten skall långsiktigt överstiga 20 %.	Bolagets kapitalbas skall vara anpassad till bolagets risktagande.	Soliditeten uppgick till 28 %. Soliditeten de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 23 %.	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse: Soliditet (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Soliditet (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>28</td> </tr> </tbody> </table>	År	Soliditet (%)	2008	18	2009	18	2010	25	2011	22	2012	28
År	Soliditet (%)														
2008	18														
2009	18														
2010	25														
2011	22														
2012	28														
Den genomsnittliga räntebindingstiden på koncernens långfristiga lån skall uppgå till minst 4 år.	Genom att välja relativt lång räntebindingstid minskar bolagets räntekänslighet.	Den genomsnittliga räntebindingstiden på koncernens räntebärande skulder uppgick till 5,2 år. Räntebindingstiden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 4,7 år.	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse: Räntebindingstid (År)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Räntebindingstid (År)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>4,8</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>4,2</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>4,1</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>4,1</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>5,2</td> </tr> </tbody> </table>	År	Räntebindingstid (År)	2008	4,8	2009	4,2	2010	4,1	2011	4,1	2012	5,2
År	Räntebindingstid (År)														
2008	4,8														
2009	4,2														
2010	4,1														
2011	4,1														
2012	5,2														

# FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 MARS 2013

Den 31 mars 2013 omfattade fastighetsbeståndet 134 (132) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 218 000 (1 137 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,4 (7,7) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 50 % (48 %) av marknadsvärdet och 49 %

(49 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 925 (858) respektive 849 (803) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 % (93 %). Siffrorna inom parentes anger motsvarande uppgifter för föregående år.

## FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

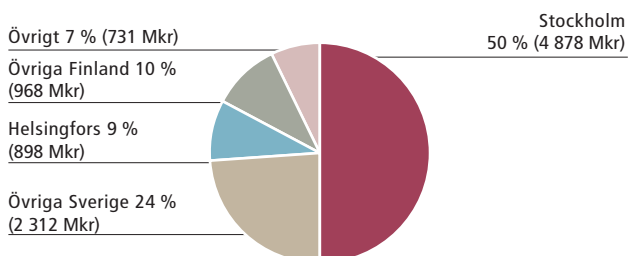
Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad <sup>1)</sup>	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	57	496 157	45 200	4 878	9 832	455	49 %	90 %	408	49 %
Övriga Sverige	40	379 295	25 512	2 312	6 095	219	24 %	92 %	201	24 %
Helsingfors	20	119 340	3 899	898	7 525	93	10 %	97 %	90	10 %
Övriga Finland	11	155 751	–	968	6 215	82	9 %	100 %	82	9 %
Övrigt	6	67 615	–	731	10 819	76	8 %	90 %	68	8 %
<b>Totalt</b>	<b>134</b>	<b>1 218 158</b>	<b>74 611</b>	<b>9 787</b>	<b>8 034</b>	<b>925</b>	<b>100 %</b>	<b>92 %</b>	<b>849</b>	<b>100 %</b>

1) Ekonomisk uthyrningsgrad beaktar vakanser och lämnade rabatter till hyresgäster.

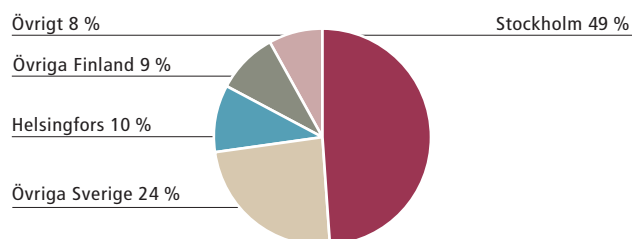
## LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2013	81	44 867	40	5 %
2014	70	94 398	60	7 %
2015	71	50 713	49	6 %
2016	40	66 028	44	5 %
2017	24	118 821	87	10 %
>2017	98	768 720	569	67 %
<b>Totalt</b>	<b>384</b>	<b>1 143 547</b>	<b>849</b>	<b>100 %</b>

## FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



## KONCERNENS HYRESVÄRDE





**SAGAX INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND**

Sagax har under 2012 investerat 259,6 (160,4) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav motsvarande 188,4 (-) miljoner kronor i Tyskland. 213,0 (144,2) miljoner kronor av investeringarna avsåg anpassning av lokaler för befintliga hyresgäster mot ersättning i form av ökad hyresnivå samt förlängda hyresavtal. 32,2 (7,2) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar samt nybyggnation. 14,4 (8,9) miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll av till exempel tak. Därutöver har löpande underhåll om 13,1 (12,5) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2012.

Sagax har kontrakterade åtaganden om framtida hyresgäst-anpassningar uppgående till högst 81 miljoner kronor, varav allt i Sverige. Under 2013 bedöms högst 17 miljoner kronor komma att investeras i befintligt fastighetsbestånd till följd av dessa åtaganden. Avtalen om investeringsåtaganden träffas normalt i samband med fastighetsförvärv och investeringarna sker mot hyrestillägg. Investeringarna har en direktavkastning vilken överstiger den direktavkastning som erhöles vid respektive fastighetsförvärv. Avtalen är tidsbegränsade och träffas endast med hyresgäster vilka bedöms ha god kreditvärdighet och vilkas hyresavtal har lång återstående löptid. Investeringarna skall vara värdehöjande och syftet skall vara att anpassa lokalerna till hyresgästernas verksamhet. Dessa investeringar med hög direktavkastning görs i syfte att bidra till Sagax resultat och löpande kassaflöde. Samtliga investeringar kommer att finansieras med internt genererade medel samt inom ramen för befintliga kreditfaciliteter.

Under det första kvartalet 2013 investerades 14 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet.

**ORGANISATION**

Sagax hade per 31 mars 2013 27 anställda varav 12 kvinnor. 21 medarbetare är anställda i Bolaget och tjänstgör vid Bolagets kontor i Stockholm och 6 medarbetare är anställda i ett av de finska dotterföretagen och tjänstgör i Finland. Funktioner såsom fastighets-skötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

**LEGAL STRUKTUR**

Koncernen bestod per 31 mars 2013 av 84 koncernföretag varav 18 med säte i Finland, ett med säte i Danmark och övriga med säte i Sverige. Bolaget ägde 83 dotterföretag direkt eller indirekt till 100 %. Därutöver äger moderbolaget 50 % av intresseföretagen Hemsö Intressenter AB och Söderport Holding AB. Bolaget äger inga fastigheter.

**DOTTERFÖRETAG**

Direkt ägda och indirekt ägda dotterföretag per 31 mars 2013 framgår av tabellen. Tabellen har justerats för avyttringen av Segeltorp Holding AB samt förvärvet av Hemsö Intressenter AB. Förutom aktierna i intressebolagen Hemsö Intressenter AB och Söderport Holding AB ägs samtliga aktier i dotterföretagen till 100 %, direkt eller indirekt, av Bolaget.

Direktägda dotterföretag	Organisationsnummer
Bilhornet KB	969685-9124
Cephyr AB	556646-0753
Sagax Alpha AB	556527-1540
Sagax Alpha KB	969667-5777
Sagax Beta AB	556546-4558
Sagax Beta KB	969680-2256
Sagax Europa AB	556715-1914
Sagax Finland Oy, Finland	2104952-4
Sagax Invest AB	556640-8547
Sagax Jordbro AB	556734-4741
Sagax Køge A/S, Danmark	30598938
Sagax Lund AB	556740-3505
Sagax Småland AB	556768-9509
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837
Sagax Stockholm 6 AB	556909-6117
Sagax Stockholm 7 AB	556909-6109
Sagax Stockholm 8 AB	556909-6091
Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572
Veddesta Properties AB	556734-9124
Bergkvamen Fastigheter AB	556373-2840
Indirekt ägda dotterföretag	Organisationsnummer
Alpha 1 Oy, Finland	2155931-3
Executor Finans AB	556376-1369
Fastighetsbolaget Bärebo Gräsanden AB	556737-4151
Fastighetsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706
Fastighetsförvaltning Skultuna 3 KB	969646-0196
Förvaltnings AB Varubilen	556549-9851
Inkassohuset KB	916822-5325
KB Kolsva	916608-8386
KB Slänten 17	969667-0604
KB Titania	969636-7763
KB Upplagsvägen	969667-3038
Kiinteistö Oy Juhaniilanmäki, Finland	2734652-2
Kiinteistö Oy Koivuhaanportti 10, Finland	0741876-8
Kiinteistö Oy Konalajankuja 2, Finland	0119121-6
Kiinteistö Oy Metsäkiventie 2, Finland	2119444-9
Kiinteistö Oy Partolan Portti, Finland	1521593-6
Kiinteistö Oy Ruosilankulma, Finland	1937007-9
Kiinteistö Oy Vanttan Ansatie 4, Finland	0598169-6
Kiinteistö Oy Espoon Ruukuntie 20, Finland	0783679-1
Kiinteistö Oy Vanttan Honkanummentie 5, Finland	1044118-4
Kiinteistö Oy Vanttan Sarkatie 2, Finland	1971094-2
Kiinteistö Oy Vanttan Taivaltie 4, Finland	0625322-8
Kiinteistö Oy Vanttan Tulkintie 29, Finland	1635180-9
Koskelo Holding Oy, Finland	2009577-2
Sagax Finland Asset Management Oy	2513597-2
Sagax Finland Holding 1 Oy	2534747-3
Kuggghjulet 3 AB	556034-5901
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982
Marcato Fastigheter AB	556438-8527
Oy Cephyr Ab, Finland	1794375-0
Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583
Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891
Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504
Sagax Borlänge AB	556674-7373
Sagax Danderyd AB	556162-4338
Sagax Haninge AB	556730-5080
Sagax Helsingborg KB	969716-9374
Sagax Huskvarna AB	556703-0555
Sagax Jönköping KB	969700-5099
Sagax Lillsjö AB	556674-7365
Sagax Karlskoga AB	556728-6843
Sagax Kista AB	556855-5006
Sagax Komplementär AB	556597-9191
Sagax Korsberga AB	556715-1963
Sagax NEEAH AB	556715-8521
Sagax Norrköping AB	556668-1515
Sagax Rosersberg AB	556740-3596
Sagax Sapla 1 AB	556740-5187
Sagax Sapla 2 AB	556740-5294
Sagax Sapla 3 AB	556740-5286
Sagax Sapla 4 AB	556740-5278
Sagax Sapla 5 AB	556683-0377
Sagax Skarpnäck AB	556852-4531
Sagax Solna AB	556073-1407
Sagax Staffanstorps AB	556805-3762
Sagax Tyskland AB	556715-1930
Sagax Finland AB	556759-7975
Sagax Vetlanda AB	556687-2262
Storstockholms Industrifastigheter KB	969695-2648
Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307
Sagax PLP Holding AB	556668-8643
Aktier i intresseföretag	Organisationsnummer
Hemsö Intressenter AB (ägarandel 50 % )	556917-4336
Söderport Holding AB (ägarandel 50 % )	556819-2230

# STYRELSE

## STYRELSEN

Namn	Födelseår	Nationalitet	Befattning	Antal aktier i Sagax <sup>1)</sup>			Antal	
				A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Tecknings- optioner	Terminer
Göran E Larsson	1943	Svensk	Ordförande	102 400	1 024 000	201 335	–	–
Filip Engelbert	1969	Svensk	Ledamot	122 500	945 000	–	–	–
David Mindus	1972	Svensk	Ledamot, VD	4 886 519	38 410 945	821	– 30 000 (stamaktier serie A) (Sälj) 300 000 (stamaktier serie B) (Sälj)	–
Staffan Salén	1967	Svensk	Ledamot	2 008 733	17 585 330	78 595	– 10 000 (stamaktier serie A) (Sälj) 100 000 (stamaktier serie B) (Sälj)	–
Johan Thorell	1970	Svensk	Ledamot	101 627	1 016 270	499 999	–	–
Ulrika Werdelin	1969	Svensk	Ledamot	24 661	246 610	–	–	–
Johan Cederlund	1970	Svensk	Ledamot	–	–	–	–	–

1) Innehav per 30 juni 2013 baserat på uppgifter från Euroclear Sweden, justerat med för Bolaget kända transaktioner därefter.

### GÖRAN E LARSSON

Styrelseledamot sedan 2001 och styrelseordförande sedan 2004 samt ledamot i ersättnings- och revisionsutskotten.

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

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Aqeri Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och ReadSoft AB samt vice styrelseordförande i Avega Group AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Eddainvest International AB samt styrelseledamot i Eddaconsult AB, Eddainvest AB, Eddainvest Holding AB, EffNet AB, Habia Cable AB, Header Compression Sweden Holding AB och Rosencrantz & Co AB. Styrelsesuppleant i Cepida AB samt Senior Advisor i Evli Bank.

**Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Cassandra Oil AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Stiftelsen Hildur Nordins Minnesfond, Four Invest AB och Sandrew Metro-nome AB samt styrelseledamot i Hanza AB, Fastighetsaktiebolaget Tidningsfabriken och Relevant Information Sverige AB.

**Tidigare befattningar:** Styrelseordförande i bland annat QlikTech International AB, Standard Radio AB och Bygg-Oleba Olle Engkvist AB. Verkställande direktör för bland annat Micronic Laser Systems AB, Tidningarnas Telegrambyrå AB, Norstedts Tryckeri AB, Inter-forward AB, Salén & Wicander Marin AB, Ferac Inc och Tidnings-tryckarna Aftonbladet/Svenska Dagbladet AB.

Göran E Larsson är oberoende i förhållande till Bolaget och dess större aktieägare.

### FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007.

**Utbildning:** Bachelor of Science från Babson College, USA.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Matterhorn Advisors AB samt styrelseledamot i Avito Holding AB och Avitohi JV AB.

Arbetar för Avito i Ryssland.

**Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren:** Verkställande direktör för Kontakt East Holding AB samt styrelseledamot i AB Heribert Engelbert och olika bolag inom Bukowski-koncernen.

**Tidigare befattningar:** Verkställande direktör för Remium AB. 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 Stockholm Realty Management AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) samt styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB och Söderport Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag).

**Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren:** Styrelseledamot i Northern Logistic Property ASA och Segeltorp Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag)

**Tidigare befattningar:** Analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag.

David Mindus är inte oberoende i förhållande till Bolaget eller dess större aktieägare.

**STAFFAN SALÉN**

Styrelseledamot sedan 2004 och ledamot av ersättningsutskottet.

**Utbildning:** Civilekonom från Stockholms universitet.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i eWork Scandinavia AB, Amapola Flyg AB och Fredells Trävaru AB. Styrelseledamot i Aktiebolaget Godolphin, Investment AB Jamaica, Strand Kapitalförvaltning AB, Studieförbundet Näringsliv och Samhälles (SNS) Serviceaktiebolag, Sven Salén AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Westindia Aktiebolag (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Landauer Ltd. samt verkställande direktör och styrelsesuppleant i Salénia AB.

**Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Young Presidents' Organization YPO Service AB samt styrelseledamot i GI Viktkoll AB, Air Express Sweden AB och X5 Group AB samt kommanditdelägare i Westindia SE KB.

**Tidigare befattningar:** Vice verkställande direktör och informationsdirektör för FöreningsSparbanken AB, redaktionschef för Finanstidningen samt finansanalytiker på Procter & Gamble. Staffan Salén är oberoende i förhållande till Bolaget och dess större aktieägare.

**JOHAN THORELL**

Styrelseledamot sedan 2004 och ledamot av revisionsutskottet.

**Utbildning:** Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Gamefederation Svenska AB och Hållsta Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Gryningskust Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) samt styrelseledamot i Cassandra Oil AB, Rindi Energi AB, Tagehus Holding AB och Oscar Properties Holding AB. Styrelsesuppleant i PH Bromma Invest AB och PHBP Intressenter AB samt kommanditdelägare i WASA Fastighetsförvaltning Nässjö KB.

**Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Netina 2 AB och Fastighets AB Åttavalser. Styrelseledamot och verkställande direktör i Björn Alsén AB, Förvaltnings AB Grogarnshuvud, Gotlands Kronan AB, Laboratorn 5 i Visby AB, Locellus AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och RC Loket AB samt styrelseledamot i Din Bostad Sverige AB, HQ AB, Hummelbo AB, Tord Blomquist AB och Vinovo AB.

**Tidigare befattningar:** Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

Johan Thorell är oberoende i förhållande till Bolaget och dess större aktieägare.

**ULRIKA WERDELIN**

Styrelseledamot sedan 2010.

**Utbildning:** Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

**Övriga uppdrag:** Oberoende konsult.

**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:** Verksam inom Goldman Sachs, bland annat som Managing Director på Goldman Sachs International och som Chief Operating Officer i Europa för Goldman Sachs Principal Investment Area, den division inom Goldman Sachs som driver Goldman Sachs Capital Partners och Goldman Sachs Mezzanine Partners fonder.

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 Bockepall Förvaltningsaktiebolag (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Lotorp Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag inom Lotorp-koncernen) samt styrelseledamot i stiftelsen Carpe Diem (inklusive uppdrag i dotterbolag), Harting Enterprises AB, J Cederlund Förvaltnings AB och JUSG AB.

**Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren:** Styrelseledamot i Antula Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) samt styrelsesuppleant i CK Advokat AB.

**Tidigare befattningar:** Advokat och delägare på Advokatfirman Vinge KB samt styrelseledamot i Advokatfirman Vinge AB.

Johan Cederlund är oberoende i förhållande till Bolaget och dess större aktieägare.

# LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

## LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Namn	Födelseår	Nationalitet	Befattning	Antal aktier i Sagax <sup>1)</sup>			Antal		Terminer
				A-aktier	B-aktier	Preferens-aktier	Teckningsoptioner		
David Mindus	Se avsnittet "Styrelse" ovan								
Björn Garat	1975	Svensk	Finanschef, vVD	20 765	429 565	148	107 800 (stamaktier serie B)	40 000 (stamaktier serie A) (Köp) 400 000 (stamaktier serie B) (Köp)	
Peter Larsen	1961	Svensk	Ekonomichef	9 586	95 860	44	10 300 (stamaktier serie A) 173 000 (stamaktier serie B)		–
Susanne Essehorn	1964	Svensk	Fastighetschef	–	–	–	10 000 (stamaktier serie A) 170 000 (stamaktier serie B)		–
Jaakko Vehanen	1976	Finsk	Verkställande direktör Sagax Finland Oy	–	–	–	9 739 (stamaktier serie A) 97 390 (stamaktier serie B)		–
Johan Hedander	1980	Svensk	Affärsutvecklare	100	1 000	–	8 861 (stamaktier serie A) 88 610 (stamaktier serie B)		–

1) Innehav per 30 juni 2013 baserat på uppgifter från Euroclear Sweden, justerat med för Bolaget kända transaktioner därefter.

### DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör  
Se avsnittet "Styrelsen" ovan

### BJÖRN GARAT

Finanschef och vice verkställande direktör sedan 2012.

**Utbildning:** Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Manolo Holding AB och Paco Holding AB. Styrelsesuppleant i LMG Distribution AB.

**Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren:** Styrelsesuppleant i Bastian Holding AB och Temg Holding AB.

**Tidigare befattningar:** Ansvarig för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker.

### PETER LARSEN

Ekonomichef sedan 2004.

**Utbildning:** Civilekonom från Stockholms universitet.

**Övriga uppdrag:** Styrelsesuppleant i dotterbolag inom Söderport-koncernen.

**Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren:** Styrelsesuppleant i dotterbolag som tidigare ingått i Söderport-koncernen.

**Tidigare befattningar:** Ekonomichef och 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.

### SUSANNE ESSEHORN

Fastighetschef sedan december 2010.

**Utbildning:** Civilekonom från Stockholms universitet.

**Övriga uppdrag:** Verkställande direktör i Söderport Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag).

**Tidigare uppdrag inom de senaste fem åren:** Styrelseledamot i dotterbolag som tidigare ingått i Söderport-koncernen.

**Tidigare befattningar:** Senior Asset Manager på GE Capital Real Estate och fastighetschef på Fastighets AB Tornet.

### 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 saknas.

**Tidigare befattningar:** Ansvarig för den finska verksamheten hos Addici Facility Management Oy. Fastighetsförvaltare hos Sponda Abp.

### JOHAN HEDANDER

Affärsutvecklare sedan 2007.

**Utbildning:** Civilingenjör från KTH, Stockholm.

Övriga uppdrag samt tidigare uppdrag inom de senaste fem åren saknas.

**Tidigare befattningar:** Erfarenhet från investeringsanalys och transaktioner inom fastighetssektorn.

Aktieinnehav för samtliga personer i Bolagets styrelse och ledande befattningshavare omfattar eget och närstående bolagsinnehav. Sagax aktierelaterade incitamentsprogram beskrivs under avsnittet "Incitamentsprogram" nedan.

För samtliga personer i Bolagets styrelse och ledande befattningshavare är kontorsadressen: c/o AB Sagax, Englebredsplan 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 Göran E Larsson, Filip Engelbert, Staffan Salén, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och Johan Cederlund är oberoende enligt Svensk

kod för bolagsstyrning i förhållande till Bolaget, bolagsledningen samt 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").

## ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

### *Principer och ersättningsnivåer*

Vid årsstämman den 7 maj 2013 beslutades 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. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning. Årsstämman 2013 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 konstant 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 % 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."

### *Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare*

Till verkställande direktören har under år 2012 utbetalts 2,8 miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 000 kronor och inklusive 0,7 miljoner kronor i bonus avseende verksamhetsåret 2011. För verksamhetsåret 2012 har 0,8 miljoner kronor utbetalts i bonus under 2013. Ersättning och förmåner till verkställande direktören under 2013 utgår enligt avtal med 2,3 miljoner kronor per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kan uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningsdelen regleras i förhållande till individuellt satta mål. Verkställande direktören erhåller inga pensionsförmåner. Vid uppsägning från Sagax sida äger verkställande direktören rätt till tre månadslöner.

Till styrelsen har arvoden om 1,1 miljoner kronor utbetalts i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma 4 maj 2012. Därav har styrelsens ordförande erhållit 0,3 miljoner kronor och övriga 5 ledamöter 0,2 miljoner kronor vardera. Någon ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Arvode till två 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, VD för den finska verksamheten, Sagax affärsutvecklare samt fastighetschef, har under 2012 utgått 4,9 miljoner kronor i lön, inklusive 0,8 miljoner kronor i bonus. För övriga ledande befattningshavare har även sammanlagt 0,7 miljoner kronor betalats för pensionsförsäkringar.

Ersättning och förmåner utgår enligt gällande avtal med sammanlagt 6,1 miljoner kronor per år i fast ersättning för övriga ledan-

de befattningshavare, samt en rörlig ersättningsdel, för 2013. Den totala rörliga ersättningsdelen för övriga ledande befattningshavare uppgår maximalt till 1,6 miljoner kronor och regleras i förhållande till individuellt satta mål eller tilldelas diskretionärt av verkställande direktören. Betalningar av pensionspremier sker till avgiftsbestämd plan i enlighet med beskrivning i årsredovisning för 2012, vilken har infogats i detta Prospekt genom hänvisning.

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

## REVISORER

### *Ernst & Young AB*

Revisionsbolaget Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig påskrivande revisor, samt den auktoriserade revisorn Magnus Fredmer (medlemmar av FAR), Ernst & Young AB, valdes på årsstämman 2013 till Bolagets revisorer för tiden fram till årsstämman 2014. Ernst & Young AB, med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor, har varit revisorer i Sagax sedan 2007 och Magnus Fredmer sedan 2012. Magnus Fredmer ersatte Ingemar Rindstig (även han verksam vid Ernst & Young AB) som Bolagets revisor, inom ramen för normal revisorssuccession. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen information i detta Prospekt reviderats eller översiktligt granskats av revisor.

## BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") trädde i kraft den 1 juli 2005. Koden har reviderats dels per 1 juli 2008, dels per 1 februari 2010. Från och med den 1 juli 2008 är Koden tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq OMX Stockholm.

De principer för bolagsstyrning som Sagax tillämpar sammanfattas kortfattat nedan.

Styrelsen består av ordföranden och 6 ledamöter av vilka 6 stycken är oberoende i förhållande till Bolaget och dess huvudägare.

Årsstämman den 7 maj 2013 uppdrog åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna (härmed avses såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare) enligt Euroclear Swedens utskrift av aktieboken per den 30 september 2013 som vardera skall utse en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma.

Valberedningen bestod inför årsstämman 2013 av Björn Alsén (representerande David Mindus med bolag), Håkan Engstam (representerande M2 Capital Management), Erik Salén (representerande Familjen Salén med bolag) och Göran E Larsson (styrelseordförande i Bolaget).

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

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

Styrelsearvodena fastställs vid årsstämman. Styrelsearvodet betalas inte till anställda.

Revisionsutskottet ger råd och rekommendationer åt styrelsen om bland annat ekonomisk rapportering, interna kontroller, riskhantering och val av revisorer. Utskottets roll beskrivs i de skriftliga direktiven för utskottet. Utskottet består av Göran E Larsson och Johan Thorell.

Revisionsutskottet avser att träffa Bolagets revisorer vid tre tillfällen per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionsutskottets arbete. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med Koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionsutskottet har haft två protokollförda sammanträden med revisorerna under 2012 samt ett protokollfört sammanträde under 2013. Under dessa sammanträden har bland annat revisorernas granskning av Bolagets finansiella rapportering och Bolagets interna kontroller avrapporterats. Revisorernas iakttagelser och synpunkter har sedan vidare rapporterats till styrelsen.

Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningsutskottets arbete. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet har haft ett protokollfört sammanträde under 2012, samt ett antal avstämningar via telefon och e-post under året. Utskottet består av Staffan Salén och Göran E Larsson.

### *Uttalande rörande efterlevnad av Koden*

Styrelsen har sedan Bolaget började tillämpa Koden valt att endast tillsätta två ledamöter i revisions- och ersättningsutskotten istället för tre ledamöter i enlighet med Koden. Orsaken är att styrelsen totalt består av sju ledamöter och att två ledamöter i utskotten bedömts vara mer ändamålsenligt. Styrelsen har valt att endast träffa Bolagets revisorer i närvaro av VD, vilket är naturligt då denne är Bolagets största aktieägare.

# AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Sagax har tre aktieklasser, stamaktier av Serie A, stamaktier av Serie B och preferensaktier. Aktiekapitalet i Sagax uppgår till 366 231 166 kronor och fördelas på 13 416 822 stamaktier av Serie A, 145 858 130 stamaktier av Serie B och 50 000 000 preferensaktier. Samtliga stamaktier av Serie A och Serie B samt preferensaktier är emitterade och fullt inbetalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,75 SEK. Varje stamaktie av Serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av Serie B och preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Aktierna är denominerade i SEK och har utfärdats enligt aktiebolagslagen.

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 på grund av att Bolagets finansiella ställning inte medger utdelning, skall preferensutdelningen ackumuleras med 7,00 % årlig ränta till dess utdelning sker.

Någon utdelning till stamaktieägare får inte lämnas förrän full utdelning till preferensaktieägarna inklusive ackumulerad utdelning och upplupen ränta, verkställts. Sagax har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kronor per aktie med tillägg för eventuellt ackumulerad preferensutdelning. Upplöses Bolaget skall preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30,00 kronor och eventuellt inestående belopp<sup>1)</sup> innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

1) För ytterligare information se Bolagets bolagsordning.

## STÖRRE AKTIEÄGARE

Nedan redovisas ägarstrukturen i Bolaget baserat på uppgift från Euroclear Sweden och Finansinspektionens insynsregister per 30 juni 2013.

### STÖRSTA AKTIEÄGARE 30 JUNI 2013

	Antal aktier			Andel av	
	Serie A	Serie B	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	4 870 727	38 253 025	775	20,6%	26,3%
Rutger Arnhult med bolag	2 581 672	23 888 700	1 088 848	13,2%	15,4%
Familjen Salén med bolag	2 008 733	17 585 330	78 595	9,4%	11,4%
Tredje AP-fonden	–	11 689 910	–	5,6%	3,5%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	11 002 079	–	5,3%	3,3%
Banque Carnegie Luxembourg	411 007	4 110 070	266 696	2,3%	2,6%
Robur Realinvest	250 000	2 500 000	846 103	1,7%	1,8%
Handelsbanken Fonder	421 936	305 685	–	0,3%	1,4%
Avanza Pension	35 609	990 470	3 141 492	2,0%	1,4%
Sifonen	167 400	1 659 000	10 033	0,9%	1,0%
Nordnet Pensionsförsäkring	60 108	620 356	1 694 719	1,1%	0,9%
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 337 310	–	0,7%	0,8%
Gårdarrike Invest	130 340	1 303 400	–	0,7%	0,8%
SEB S.A.	85 949	859 490	816 535	0,8%	0,8%
Johan Thorell med bolag	101 627	1 016 270	499 999	0,8%	0,8%
Catella Hedgefond	–	–	2 529 600	1,2%	0,8%
Göran E Larsson med bolag	102 400	1 024 000	201 335	0,6%	0,7%
Familjen Engelbert med bolag	122 500	945 000	–	0,5%	0,7%
Artelis Förvaltning	94 637	946 370	57 559	0,5%	0,6%
Skandia Liv	76 270	778 900	–	0,4%	0,5%
<b>Delsumma</b>	<b>11 654 646</b>	<b>120 815 365</b>	<b>11 232 289</b>	<b>68,7%</b>	<b>75,3%</b>
Övriga aktieägare	1 762 176	25 042 765	38 767 711	31,3%	24,7%
<b>Totalt</b>	<b>13 416 822</b>	<b>145 858 130</b>	<b>50 000 000</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
– varav styrelse och medarbetare	7 279 185	59 555 605	780 748	32,3%	40,3%

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.

## INCITAMENTSPROGRAM

I Sagax finns för närvarande tre utestående incitamentsprogram för Bolagets medarbetare; Incitamentsprogram 2011/2014, Incitamentsprogram 2012/2015 samt Incitamentsprogram 2013/2016.

Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Incitamentsprogrammen 2011/2014 och 2012/2015 består av teckningsoptioner som ger rätt att teckna nya stamaktier av serie A och serie B i Bolaget i juni 2014 respektive juni 2015. Incitamentsprogram 2013/2016 består av teckningsoptioner som ger rätt att teckna nya stamaktier av serie B i Bolaget i juni 2016. Teckningskurserna skall motsvara Sagaxaktiens betalkurs vid respektive programs inledande omräknat med den genomsnittliga kursutveck-

lingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning av att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under den treårsperiod som respektive program omfattar.

Inom ramen för Incitamentsprogram 2011/2014 har totalt 558 800 teckningsoptioner förvärvats av Sagax anställda till en kurs om 2,12 kronor per teckningsoption. Inom ramen för Incitamentsprogram 2012/2015 har totalt 705 144 teckningsoptioner förvärvats till en kurs om 1,42 kronor per teckningsoption. Inom ramen för Incitamentsprogram 2013/2016 har totalt 610 650 teckningsoptioner förvärvats av Sagax anställda till en kurs om 1,74 kronor per teckningsoption. De aktuella emissionskurserna motsvarar ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av Black & Scholes optionsvärderingsmodell. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående i Sagax.

#### TVISTER

Bolaget har inte varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana Bolaget 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.

#### VÄSENTLIGA AVTAL

Inga bolag i koncernen är part i något väsentligt avtal utanför den löpande affärsverksamheten som kan leda till att ett sådant bolag tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligt kan påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden gentemot obligationsinnehavarna.

#### IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

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

#### INVESTERINGAR

Bolaget har genomfört vissa investeringar av materiell betydelse sedan datumet för den senast publicerade kvartalsrapporten, se avsnitt "Väsentliga händelser efter den 31 mars 2013". Bolaget har inga åtaganden rörande framtida investeringar av materiell betydelse.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 31 MARS 2013

I juni träffade Sagax och Tredje AP-fonden avtal om att bilda ett gemensamt bolag, Hemsö Intressenter AB, för att tillsammans deläga och vidareutveckla Hemsö Fastighets AB. Hemsö Fastighets AB är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter. I fastigheterna bedrivs äldreomsorg, skola och vård samt annan offentlig verksamhet. Bolagets fastighetsbestånd omfattar närmare 350 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om drygt 21 miljarder kronor. Hemsö Intressenter kommer att förvärva 30 % av aktierna i Hemsö Fastighets AB för 1 140 miljoner kronor. Förvärvet finansieras med aktieägarlån om 570 miljoner kronor och en nyemission om 570 miljoner kronor, vilken tecknas till lika delar av Sagax och Tredje AP-fonden. Tredje AP-fonden kommer att ha rätt att förvärva Sagax andel i Hemsö Intressenter och Sagax kommer att ha rätt att avyttra sin andel till Tredje AP-fonden enligt en förutbestämd värderingsmodell. Sagax investering i Hemsö Intressenter uppgår till 285 miljoner kronor. Sagax genomför en riktad nyemission till Tredje AP-fonden av 11,7 miljoner stamaktier av serie B som ett led i transaktionen. Emissionsbeslutet fattas med stöd av bemyndigandet från årsstämman 2013. Teckningskursen uppgår till 24,38 kronor per aktie. Teckningskursen motsvarar stängningskursen för Sagax stamaktie av serie B på Nasdaq OMX Stockholm under de senaste tio (10) handelsdagarna fram till 17 juni 2013. Nyemissionen uppgår till 3,5 % av rösterna och 5,6 % av kapitalet i Sagax. Transaktionen förväntas ha en positiv påverkan på Bolagets solvens.

INFORMATION	KÄLLA
Reviderade resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, noter och information om redovisningsprinciper för räkenskapsåren 2011 samt 2012	Årsredovisning 2012, sid 88-130
Revisionsberättelser för räkenskapsåren 2011 samt 2012	Årsredovisning 2011, sid 124, samt Årsredovisning 2012, sid 133
Ej reviderad finansiell information för perioden 1 januari – 31 mars för 2012 samt motsvarande period för 2013	Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2013, sid 12-17

#### AKTUELLA HÄNDELSER OCH TENDENSER

Sedan den senast reviderade finansiella informationen offentliggjordes har inga väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation, framtidsutsikter eller ställning på marknaden inträffat. Det finns inte heller några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som är kända för Bolaget och som förväntas ha en väsentlig inverkan på Sagax affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret utöver vad som redovisats under avsnittet "Riskfaktorer".



**HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING**

Investerare bör ta del av all den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning. De delar i nedan angivna dokument som inte införlivas i Prospektet genom hänvisning är inte delar av detta Prospekt.

Nedan angiven information som del av följande dokument skall anses införlivade i Prospektet genom hänvisning.

- Bolagets årsredovisningar för år 2011 och 2012,
- Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2013

Informationen, till vilken hänvisning sker, skall läsas som en del av detta Prospekt och finns tillgänglig på Bolagets webbplats, [www.sagax.se](http://www.sagax.se) eller kan erhållas av Bolaget i pappersformat under Prospektets giltighetstid vid Bolagets huvudkontor.

**HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION**

Kopior av följande dokument kan erhållas av Bolaget i pappersformat under giltighetstiden för detta Prospekt på bolagets huvudkontor och finns även tillgängliga på Bolagets hemsida, [www.sagax.se](http://www.sagax.se):

1. bolagets Bolagsordning, och
2. samtlig dokumentation som är införlivad genom hänvisning i detta Prospekt

## SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt vid utbetalning av ränta och för den del av ersättningen vid återbetalning av en obligation som utgör ränta. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden, eller beträffande förvaltarregistrerade obligationer, av förvaltaren.

Avyttring av obligationer medför beskattning med en skattesats om 30 %. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och de avyttrande obligationernas omkostnadsbelopp (anskaffningsvärde). Omkostnadsbeloppet beräknas enligt genomsnittsmetoden som innebär att det genomsnittliga omkostnadsbeloppet beräknas för samtliga obligationer av samma slag och sort med hänsyn tagen till inträffade förändringar i innehavet. Kapitalförlust på marknadsnoterade obligationer får dras av i sin helhet mot andra inkomster av kapital. Uppkommer underskott i inkomstlaget kapital medges skattereduktion med viss del av

underskottet. Skattereduktionen är 30 % av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och 21 % av resterande underskott. Skattereduktionen kvittas mot statlig och kommunal inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift under samma år. Underskott kan inte sparas till senare år.

För fysiska personer, juridiska personer och dödsbon som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige (begränsat skattskyldiga) som erhåller ränta från Sverige innehålls ingen preliminär skatt. Svensk källskatt (kupongskatt) utgår inte på räntebetalningar.

Obligationeninnehavare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster på obligationer. Dessa obligationsinnehavare kan dock bli föremål för inkomstbeskattning i sin hemviststat. Sådan obligationsinnehavare bör därför rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som innehavet kan medföra för deras del.

# VILLKOR FÖR OBLIGATIONSÅNEN

Avsnittet "Villkor för Obligationslånet" är en översättning av det engelska originalet. I händelse av avvikelser mellan de två versionerna ska den engelska versionen ha företräde. Den engelska versionen av villkoren finns tillgängliga på Bolagets kontor och på Bolagets webbplats [www.sagax.se](http://www.sagax.se). Referenser till Sagax och Bolaget avser i detta avsnitt moderbolaget AB Sagax (publ).

## VILLKOR FÖR AB SAGAX

### OBLIGATIONSÅNEN OM MAXIMALT SEK 600 000 000

#### OBLIGATIONER MED RÖRLIG RÄNTA, 2013/2018, LÅN NR 3, ISIN SE0005249760

#### 1 DEFINITIONER

I dessa villkor ska följande definitioner gälla:

"Kontoförande Institut"	betyder en bank eller annan som enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument är auktoriserad att verka som ett kontoförande institut och med vilken en Innehavare har öppnat ett VP-konto för Obligationerna,	"Slutlig Återbetalningsdag"	betyder 25 juni 2018, eller om det datumet infaller på en dag som inte är en Bankdag, närmast påföljande Bankdag,
"Justerat Lånebelopp"	betyder det Totala Nominella Beloppet med avdrag för summan av det Nominella Beloppet av alla Obligationer ägda av ett Koncernbolag, oberoende av huruvida sådan person är direkt registrerad som ägare av sådana Obligationer,	"Finansiell Skuldsättning"	betyder skuldsättning för Bolaget hänförlig till: a) upptagna lån, b) belopp anskaffade genom emission av Marknadslån, c) belopp hänförliga till åtagande i enlighet med avtal om hyra, köp eller leasing som enligt God Redovisningssed är att betrakta som finansiell leasing, d) överlåtna fordringar (såvida de inte har överlåtit utan att förvärvaren kan göra gällande några anspråk gentemot överlåtare), e) derivattransaktioner (dock ska, när beloppet av sådan skuldsättning ska beräknas, endast det vid tidpunkten gällande marknadsvärdet beaktas), f) motförbindelser hänförliga till garantier, rembursor och andra liknande instrument eller handlingar som utfärdats av en bank eller annan finansiell institution, g) andra förpliktelser, inklusive terminsavtal, som kommersiellt sett är att likställa med skuldsättning, samt h) förpliktelser enligt garantier eller skadeslöshetsförbindelser som utfärdats som säkerhet för någon skuldsättning som avses i paragraferna a) - g) ovan,
"Agent"	betyder Swedish Trustee AB (publ), org.nr. 556882-1879, Strandvägen 35, 114 56 Stockholm,	"God Redovisningssed"	betyder IFRS eller allmänt vedertagna redovisningsprinciper, redovisningsstandarder och redovisningssed i Sverige, såsom tillämpligt,
"Bankdag"	betyder en dag som inte är en söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige,	"Koncernen"	betyder Bolaget och dess dotterföretag, vars tillgångar och skulder ingår i Bolagets konsoliderade räkenskaper i enlighet med God Redovisningssed,
"Obligation"	betyder en ensidig skuldförbindelse som definieras i kapitel 2 paragraf 3 i lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som har utgivits av Bolaget i enlighet med dessa Villkor,	"Koncernbolag"	betyder varje bolag i Koncernen,
"Bolaget"	AB Sagax (publ), org.nr. 556520-0028, Engelbrektsplan 1, 114 34, Stockholm,	"Innehavare"	betyder den person som är antecknad på VP-konto som innehavare av, eller som i annat fall är berättigad att ta emot betalning under, en Obligation,
"CSD"	betyder Bolagets centrala värdepappersförvaltare avseende Obligationerna, från tid till annan, initialt Euroclear Sweden AB, org.nr. 556112-8074, Box 7822, 103 97, Stockholm,	"IFRS"	betyder internationell redovisningsstandard i betydelsen IAS-förordningen 1606/2002 i den mån denna är tillämplig på de relevanta räkenskaperna,
"Förtida Återbetalningsdag"	betyder en dag då samtliga Obligationer återbetalas, vilken infaller innan den Slutliga Återbetalningsdagen i enlighet med bestämmelserna i punkten 9 (Förtida återbetalning vid ägarskifte eller Noteringsmisslyckande), 10 (Förtida återbetalning på Bolagets begäran) och 12 (Förtida uppsägning av Obligationslånet),	"Räntebestämningssdag"	betyder den dag som infaller två (2) Bankdagar före den första dagen i varje Ränteperiod,
"Soliditet"	betyder (i) Koncernens egna kapital dividerat med Koncernens totala tillgångar, i varje fall baserat på Koncernens senaste konsoliderade räkenskaper och beräknade enligt God Redovisningssed såsom tillämpat av Koncernen på Emissionsdagen,		

<b>"Ränteförfallodag"</b>	betyder årligen den 15 januari, 15 april, 15 juli och 15 oktober, med första Ränteförfallodag på eller omkring den 15 oktober 2013. Om en Ränteförfallodag infaller på en dag som inte är en Bankdag, blir Ränteförfallodagen istället närmast påföljande Bankdag såvida inte den dagen infaller i efterföljande kalendermånad i vilket fall Ränteförfallodagen ska vara föregående Bankdag (modified following business day convention),	<b>"STIBOR"</b>	betyder (a) den årliga räntesatsen såsom den publiceras på Thomson Reuters tillämpliga sida (eller om den sidan ersätts eller tjänsten slutar vara tillgänglig, sådan annan sida som Emissionsinstitutet anvisar som visar denna procentsats) på varje Räntebestämningdag, eller (b) om sådan procentsats inte är tillgänglig, genomsnittet av de räntesatser som tillhandahållits till Emissionsinstitutet på dess begäran av minst fyra ledande affärsbanker för utlåning i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, i varje enskilt fall för en period om tre (3) månader (eller, hänförligt till dröjsmålsränta enligt punkt 7 ( <i>Dröjsmålsränta</i> ), sju (7) dagar vid kl 11:00 (svensk tid) på den första Bankdagen för den perioden för vilken STIBOR ska gälla och avrundat uppåt till tre decimaler,
<b>"Ränteperiod"</b>	betyder perioden från (men inte inräknat) (i) datumet för emission av en Obligation eller (ii) den tidigare Ränteförfallodagen (som tillämpligt), till och med (i) nästföljande Ränteförfallodagen eller (ii) den Slutliga Återbetalningsdagen (som tillämpligt),	<b>"Lånebelopp"</b>	betyder summan av de Nominella Beloppen av samtliga utestående Obligationer vid den aktuella tidpunkten, samt
<b>"Räntesats"</b>	betyder STIBOR plus 3,10 procent per år,	<b>"VP-konto"</b>	avstämningsskonto enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument där respektive Innehavares innehav av Obligationer är registrerat.
<b>"Emissionsdag"</b>	25 juni 2013,		
<b>"Emissionsinstitut"</b>	betyder Swedbank AB (publ) org. nr. 502017-7753, 105 34, Stockholm,		
<b>"Noteringsmisslyckande"</b>	betyder den händelse att Obligationerna inte är inregistrerade för handel på Nasdaq OMX Stockholm vid det datum som infaller sextio (60) dagar efter Emissionsdagen,		
<b>"Marknadslån"</b>	lån eller annan skuld som uppkommit genom utgivande av företagscertifikat, efterställda skuldförbindelser, obligationer eller andra överlåtbara värdepapper (inklusive skuld upptagen under MTN- eller andra marknadslåneprogram), som är eller kan komma att bli inregistrerade för handel eller sålda på en svensk eller utländsk registrerad marknad,		
<b>"Nominellt belopp"</b>	har den innebörd som anges i punkt 2.1,		
<b>"Kvalificerad Majoritet"</b>	har den innebörd som anges i punkt 13.2(d),		
<b>"Avstämningsdag"</b>	betyder:  a) den femte (5:e) Bankdagen innan Återbetalningsdagen eller Ränteförfallodagen (som tillämpligt), eller b) om den generellt tillämpade standarden på den svenska obligationsmarknaden innebär en Bankdag som ligger närmare den aktuella betalningsdagen, den Bankdag före Återbetalningsdagen eller Ränteförfallodagen (som tillämpligt) i enlighet med den generellt tillämpade standarden på den svenska obligationsmarknaden,		
<b>"Återbetalningsdag"</b>	betyder den Slutliga Återbetalningsdagen eller en Förtida Återbetalningsdag,		
<b>"SEK"</b>	betyder Sveriges officiella valuta,		
<b>"Seniort Marknadslån"</b>	betyder ett Marknadslån som har säkerställts med panträtt i fastigheter som ägs av Koncernbolag,		
<b>"Aktier"</b>	betyder stamaktier i Bolaget,		

## 2 LÅNEBELOPP OCH BETALNINGSÅTAGANDE

- 2.1** Lånebeloppet kommer uppgå till maximalt sexhundra miljoner kronor (SEK 600 000 000) och representeras av Obligationer, vardera med ett nominellt belopp om femhundra tusen kronor (SEK 500 000) eller hela multiplar därav ("Nominellt belopp").
- 2.2** Bolaget förbinder sig att lösa in Obligationsslånet, att erlagga ränta samt att i övrigt iaktta dessa Villkor.
- 2.3** Bolaget kan välja att inte emittera Obligationer motsvarande hela Lånebeloppet på Emissionsdagen och kan i så fall välja att emittera återstående Obligationer vid ett eller flera efterföljande datum. Obligationer utgivna på sådant senare datum kan emitteras till ett annat pris än det Nominella Beloppet.

## 3 RÄTT TILL BETALNING

Obligationerna utgör direkta, ovillkorade, oprioriterade och icke efterställda förpliktelse för Bolaget.

## 4 ANVÄNDNING AV EMISSIONSLIKVID

Emissionslikviden från Obligationsemissionen ska primärt användas för investeringar, förvärv och generella verksamhetsändamål.

## 5 RÄNTA

- 5.1** Obligationsslånet löper med ränta på Obligationernas Nominella Belopp enligt Räntesatsen från (men inte inräknat) (i) Emissionsdagen eller (ii), avseende Obligationer emitterade efter Emissionsdagen, sådant senare datum på vilket den aktuella Obligationen är emitterad, till och med Återbetalningsdagen. Det kommer att vara en längre Ränteperiod än normalt under Ränteperioden som slutar 15 oktober 2013 och en kortare Ränteperiod än normalt under (i) den första

Ränteperioden för Obligationer emitterade efter Emissionsdagen och (ii) Ränteperioden som slutar på den Slutliga Återbetalningsdagen.

- 5.2 Ränta ackumuleras under varje ränteperiod. Betalning av ränta avseende Obligationen ska göras till Innehavaren på varje Ränteförfalldag för den Ränteperiod som slutar på sådant datum. Ränta ska beräknas på faktiskt antal dagar/360-dagars basis.
- 5.3 Om räntan för en Ränteperiod inte kan fastställas på grund av en händelse enligt punkt 19.1 eller liknande omständigheter ska räntan för föregående Ränteperiod fortsätta att gälla. Så snart som möjligt efter en sådan händelse ska Räntesatsen fastställas för den aktuella Ränteperioden och tillämpas från den andra (2:a) Bankdagen efter sådant fastställande för återstoden av den då löpande Ränteperioden.

## 6 KONTOFÖRING AV OBLIGATIONERNA

- 6.1 Obligationerna kommer att registreras för Innehavarnas räkning på ett VP-konto och inga fysiska värdepapper kommer att ges ut. Begäran om registrering relaterade till Obligationerna ska riktas till ett Kontoförande Institut. Den som i enlighet med en överlåtelse, pantsättning eller genom tillämpning av Föräldrabalkens bestämmelser, villkor i testamente eller gåvobrev eller på annat sätt har förvärvat rättigheten att erhålla betalning i enlighet med en Obligation ska registrera den rättigheten för att erhålla betalning.
- 6.2 Bolaget (och Agenten när tillåtet enligt CSDs gällande regelverk) ska äga rätt att erhålla information från skuldboken för Obligationerna som hålls av CSD. På Agentens begäran ska Bolaget begära och tillhandahålla Agenten sådan information.
- 6.3 För, eller i samband med, någon av åtgärderna som anges i punkt 13 (Agentens rätt att företräda Innehavarna, Innehavarmöte m.m.) ska Emissionsinstitutet ha rätt att erhålla information från skuldboken för Obligationerna som hålls av CSD.

## 7 ÅTERBETALNING AV OBLIGATIONSLÅNET OCH BETALNINGAR

### 7.1 Återbetalning på förfalldagen

På den Slutliga Återbetalningsdagen ska Bolaget lösa in då utestående Obligationer till dessas Nominella Belopp. Betalning av Nominellt Belopp jämte upplupen ränta som inte betalats fram till och med den Slutliga Återbetalningsdagen ska ske till de personer som är Innehavare på Avstämningsdagen.

### 7.2 Betalningar av kapitalbelopp och ränta

Om en Innehavare, genom ett Kontoförande Institut, har angett ett särskilt bankkonto för betalningar av kapitalbelopp och ränta kommer CSD på den relevanta Ränteförfalldagen eller Återbetalningsdagen att utföra den relevanta betalningen till det angivna kontot. I annat fall kommer betalningar av kapitalbelopp och ränta att genomföras genom att CSD översänder beloppet till Innehavaren på den adress som denne registrerat hos CSD på Avstämningsdagen. Skulle

CSD, på grund av försening orsakad av Bolaget eller av något annat hinder, inte ha möjlighet att utföra betalningarna av det relevanta beloppet kommer CSD att betala ut ett sådant belopp till Innehavarna på Avstämningsdagen så snart som möjligt efter att ett sådant hinder har blivit undanröjt. Om någon person, till vilken betalning har skett i enlighet med ovan, inte hade rätt att motta betalningen ska Bolaget och CSD ändå anses ha uppfyllt sina förpliktelser förutsatt att CSD inte hade vetskap om att en sådan betalning skett till en person som inte hade rätt att erhålla beloppet och förutsatt att CSD agerade med normal aktsamhet.

## 8 DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 8.1 Om Bolaget försummar att betala ett belopp på dess förfalldag ska Bolaget betala dröjsmålsränta motsvarande STIBOR plus två (2) procentenheter på det förfallna beloppet, från (men inte inräknat) den relevanta förfalldagen till och med den dag faktisk betalning erlägges. STIBOR ska bestämmas för varje veckoperiod av utebliven betalning. Dröjsmålsräntan ska emellertid aldrig, med förbehåll för punkt 8.2 nedan, vara lägre än Räntesatsen plus två (2) procentenheter. Upplupen dröjsmålsränta kapitaliseras inte.
- 8.2 Om dröjsmålet beror på ett hinder för Agenten eller CSD respektive, i enlighet med punkt 19.1, ska dröjsmålsräntan inte överstiga den aktuella Räntesatsen.

## 9 FÖRTIDA ÅTERBETALNING VID ÄGARSKIFTE ELLER NOTERINGSMISSLYCKANDE

- 9.1 Om Agenten har meddelat Innehavarna att (i) någon ovillkorligen är bunden att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i Bolaget i enlighet med lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden eller (ii) ett Noteringsmisslyckande har inträffat så kan varje enskild Innehavare inom 30 Bankdagar från att ha blivit meddelad därom av Bolaget begära förtida återbetalning av Innehavarens samtliga Obligationer. Begäran om återbetalning ska göras skriftligen av Innehavarna i enlighet med punkt 17.2.
- 9.2 Bolaget ska lösa in de relevanta Obligationerna enligt punkt 9.1 på den sista Bankdagen som infaller i den kalendermånad som omedelbart följer efter den kalendermånad då den relevanta begäran om förtida återbetalning mottogs, dock endast under förutsättning av att relevant Innehavares Obligationer har spärrats för överföring senast fem (5) Bankdagar innan sådant datum. Förtida återbetalning ska ske till ett belopp motsvarande det Nominella Beloppet av varje inlöst Obligation jämte upplupen ränta enligt punkt 5 (Ränta).

## 10 FÖRTIDA ÅTERBETALNING PÅ BOLAGETS BEGÄRAN

Bolaget kan välja att lösa in samtliga Obligationer, men inte färre än samtliga, på en Bankdag som infaller efter den andra (2:a) årsdagen från Emissionsdagen genom att ge Innehavarna under rättelse i enlighet med Punkt 17 (Meddelanden) inte

senare än 30 dagar och inte tidigare än 60 dagar innan den föreslagna Förtida Återbetalningsdagen. Underrättelsen ska vara oåterkallelig och ange Förtida Återbetalningsdag och den relevanta Avstämningsdagen. Varje Obligation ska lösas in till ett belopp som motsvarar:

- (a) 104,00 procent av det Nominella Beloppet, om förtida återbetalning sker under perioden från den andra (2:a) årsdagen från Emissionsdagen till och med den tredje (3:e) årsdagen från Emissionsdagen,
- (b) 102,50 procent av det Nominella Beloppet, om förtida återbetalning sker under perioden från den tredje (3:e) årsdagen från Emissionsdagen till och med den fjärde (4:e) årsdagen från Emissionsdagen, och
- (c) 101,00 procent av det Nominella Beloppet, om förtida återbetalning sker under perioden från den fjärde (4:e) årsdagen från Emissionsdagen till och med den dag som infaller femtiofyra (54) månader från Emissionsdagen.
- (d) 100,00 procent av det Nominella Beloppet, om förtida återbetalning sker under perioden från den dag som inträffar femtiofyra (54) månader efter Emissionsdagen till den Slutliga Återbetalningsdagen.

Däruöver ska Bolaget utbetala upplupen ränta i enlighet med punkt 5 (Ränta).

## 11 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

11.1 Så länge någon Obligation är utestående, åtar sig Bolaget att:

- (a) (i) inte genomföra någon utdelning på Aktier, (ii) inte återköpa Aktier, (iii) inte genomföra nedsättning av aktiekapital eller annat bundet eget kapital med återbetalning till innehavare av Aktie eller (iv) inte genomföra annan liknande värdeöverföring till innehavare av Aktie samt (v) tillse att varje Koncernbolag som inte (direkt eller indirekt) är helägt av Bolaget, iakttar dessa åtaganden. Oaktat dessa åtaganden i punkt 11.1(a), får Bolaget besluta om och genomföra sådana värdeöverföringar i den utsträckning Soliditeten uppgår till minst, samt som ett resultat av den relevanta värdeöverföringen uppgår till minst, tjugo (20) procent,
- (b) tillse (i) att inte någon väsentlig förändring vidtas avseende karaktären på verksamheten i Bolaget från den som avsågs i Bolagets bolagsordningen vid Emissionsdagen och (ii) att inte sälja, överlåta eller på annat sätt överföra över någon tillgång som är väsentlig för den övergripande verksamheten på annat än marknadsmässiga villkor till personer som inte är närstående till Bolaget,
- (c) inte ställa någon säkerhet eller tillåta att någon säkerhet kvarstår eller tillåta att någon annan ställer säkerhet eller tillåter att säkerhet kvarstår, i form av garantiåtagande eller på annat sätt i förhållande till något Marknadslån upptaget av Bolaget eller av ett annat Koncernbolag, annat än för Seniora Marknadslån,
- (d) inte ta upp

- (i) något Marknadslån på villkor som innebär att Obligationerna får sämre rätt i förhållande till ett sådant Marknadslån i en konkurs eller vid en likvidation av Bolaget, vilket, till undvikande av tvivel, inte hindrar upptagande av något Seniort Marknadslån, eller
- (ii) något Seniort Marknadslån, eller tillåta att något annat Koncernbolag tar upp något Seniort Marknadslån, med ett kapitalbelopp som överstiger sjuttio (70) procent av marknadsvärdet, bestämt vid tidpunkten för upptagandet av sådant Seniort Marknadslån, på de fastigheter som säkerställer sådant Seniort Marknadslån,

- (e) inte ådra sig någon ny Finansiell Skuldsättning om Soliditeten inte uppgår till minst, samt skulle som ett resultat av den Finansiella Skuldsättningen inte minst uppgå till, femton (15) procent, förutsatt att detta inte under någon omständighet begränsar Bolaget från att ådra sig:
  - (i) Finansiell Skuldsättning för att refinansiera existerande Finansiell Skuldsättning, eller
  - (ii) Finansiell Skuldsättning som tas upp i syfte att återköpa eller inlösa preferensaktier om sådan Finansiell Skuldsättning uttryckligen är efterställd Obligationerna,
- (f) efter inregistrering för handel på Nasdaq OMX Stockholm vidta alla åtgärder från dess sida för att upprätthålla inregistreringen så länge någon Obligation är utestående, men inte längre än till och med den sista dag då inregistrering för handel rimligen kan, i enlighet med då gällande bestämmelser hos Nasdaq OMX Stockholm och CSD, fortgå, och
- (g) kvartalsvis upprätta och publicera delårsrapporter (vilka ska upprättas i enlighet med motsvarande God Redovisningssed som har tillämpats vid upprättandet av Koncernens senaste årsredovisning).

11.2 Agenten har rätt att för Innehavarnas räkning helt eller delvis medge undantag från bestämmelserna i punkt 11.1 om, enligt Agentens egen bedömning, betryggande säkerhet ställs för Bolagets förpliktelser avseende Obligationsslånet.

## 12 FÖRTIDA UPPSÄGNING AV OBLIGATIONSLÅNET

12.1 Agenten är berättigad att, och ska på skriftlig begäran från en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst femtio (50) procent av Justerat Lånebelopp (sådan begäran kan endast giltigt göras av en person som är Innehavare den Bankdag som följer omedelbart efter den dag då begäran mottas av Agenten och ska, om den görs av flera Innehavare, göras av dem gemensamt), för Innehavarnas räkning, förklara samtliga, men inte endast vissa, Obligationer förfallna till omedelbar återbetalning eller vid den senare tidpunkt Agenten bestämmer (sådan senare tidpunkt får dock inte vara senare än tjugo (20) Bankdagar från dagen för Agentens förklaring), om:

- (a) Bolaget inte erlägger betalning på förfallodagen i enlighet med dessa Villkor om inte dröjsmålet är orsakat av administrativa eller tekniska problem och betalning erläggs inom tre (3) Bankdagar från förfallodagen,
- (b) Bolaget inte i övrigt fullgör sina förpliktelser i enlighet med dessa Villkor eller på annat sätt handlar i strid mot dem, och Bolaget inte vidtar rättelse inom tjugo (20) Bankdagar från det att Agenten skriftligen uppmanat Bolaget att vidta rättelse,
- (c) Bolaget inte erlägger betalning i rätt tid i enlighet med någon Finansiell Skuldsättning och denna Finansiella Skuldsättning på grund därav sagts upp till betalning i förtid, eller, om den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning av denna Finansiella Skuldsättning och sådan betalning inte fullgjorts inom tjugo (20) Bankdagar, under förutsättning att summan av den eller de Finansiella Skuldsättningar som berörs uppgår till minst 25 000 000 SEK (eller motsvärdet därav i annan valuta),
- (d) Bolaget eller ett Koncernbolag som garanteras av Bolaget ställer in betalningarna,
- (e) Bolaget eller ett Koncernbolag som garanteras av Bolaget ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion eller annan motsvarande utländsk lagstiftning,
- (f) Bolaget eller ett Koncernbolag som garanteras av Bolaget försätts i konkurs,
- (g) beslut fattas om att Bolaget ska likvideras oavsett skäl,
- (h) avseende fusion med ett annat bolag än Koncernbolag, beslut fattas om att Bolaget ska uppgå i ett annat bolag, såvida inte (i) Soliditeten ökar som ett resultat av en sådan fusion eller (ii) Agenten dessförinnan skriftligen har lämnat sitt samtycke till fusionen (vilket samtycke inte ska förstås som ett avstående av de rättigheter som enligt då tillämplig rätt tillkommer berörda borgenärer), eller
- (i) avseende delning av Bolaget (oavsett om Bolaget upplöses eller inte), beslut fattas om att Bolaget ska delas, såvida inte Agenten dessförinnan skriftligen har lämnat sitt samtycke till delningen (vilket samtycke inte ska förstås som ett avstående från de rättigheter som enligt tillämplig rätt tillkommer Bolagets borgenärer).
- 12.2** Om Obligationslånet förklaras förfallet till betalning i enlighet med punkt 12.1, ska Bolaget återbetala Obligationslånet till ett belopp motsvarande Obligationernas Nominella Belopp plus ett tillägg om tre (3) procentenheter jämte, om tillämpligt, upplupen ränta i enlighet med punkt 5 (Ränta).
- 12.3** Uppsägning till betalning i förtid på grund av omständighet som anges i punkt 12.1 (b), (c), (h) eller (i) och på grund av omständighet som anges i punkt 12.1 (d)-(f) hänförligt till ett Koncernbolag med garanti från Bolaget, får dock endast ske om vad som inträffat är av den art att det kan inverka negativt på Innehavarnas intressen i väsentligt hänseende samt att uppsägningsgrunden alltså föreligger vid tidpunkten för uppsägning.
- 12.4** Om uppsägningsrätten föränleds av beslut av domstol, myndighet eller bolagsstämma erfordras inte att beslutet vunnit laga kraft eller att tiden för klandertalan löpt ut för att uppsägningsgrund ska anses föreligga.
- 12.5** Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Agenten om en omständighet av det slag som anges under punkt 12.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Agenten utgå från att någon sådan omständighet inte har inträffat eller kan förväntas inträffa förutsatt att det inte är känt för Agenten att motsatsen är fallet. Bolaget ska på begäran från Agenten inom fem (5) dagar tillstå Agenten ett intyg rörande förhållanden som behandlas i punkt 12.1. Bolaget ska vidare lämna Agenten de närmare upplysningar som Agenten rimligen kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i punkt 12.1 samt på begäran av Agenten tillhandahålla alla de handlingar som kan vara av betydelse härvidlag. All information som offentliggjorts för aktieägarna i Bolaget ska anses redan ha levererats till Agenten.
- 12.6** Om uppsägningsrätt föreligger enligt denna punkt 12 (Förtida uppsägning av Obligationslånet), ska Agenten inom tio (10) Bankdagar från dagen då Agenten fick kännedom om den aktuella omständigheten ta ställning till om Obligationslånet ska förklaras uppsagt till betalning. Om Agenten beslutat att inte säga upp Obligationslånet, ska Agenten snarast meddela Innehavarna att en situation som beskrivs i punkt 12.1 föreligger och sitt beslut att inte vidta någon åtgärd på grund av detta samt inhämta beslut i frågan från Innehavarna i enlighet med bestämmelserna i punkt 13 (Agentens rätt att företräda Innehavarna, Innehavarmöte m.m.).
- 13 AGENTENS RÄTT ATT FÖRETRÄDA INNEHAVARNA, INNEHAVARMÖTE M.M.**
- 13.1 Allmänt**  
Även utan särskilt uppdrag från Innehavarna är Agenten, eller den Agenten sätter i sitt ställe, med stöd av dessa Villkor berättigad att företräda Innehavarna i förhållande till Bolaget i allt som rör Obligationerna, såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet. Även om Agenten har rätt att företräda Innehavarna är Agenten inte skyldig att vidta åtgärder förutom i den mån det anges uttryckligen i dessa Villkor och Innehavarnas möjligheter att själva initiera åtgärder för Innehavarnas räkning anges i dessa Villkor.
- 13.2 Innehavarmöte och skriftligt beslutsförfarande**  
(a) Agenten har rätt, och ska på skriftlig begäran från en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp (sådan begäran kan endast giltigt göras av en person som är Innehavare på den Bankdag som följer omedelbart efter den dag då begäran mottas av Agenten och ska, om den görs av flera Innehavare, göras av dem gemensamt), på uppdrag av Innehavarna kalla till möte eller påkalla skriftligt beslutsförfarande bland Innehavarna. Innehavare

- som representerar tio (10) procent av Lånebeloppet får begära av Agenten att sådan kallelse sker.
- (b) En begäran av en Innehavare (eller flera Innehavare) i enlighet med punkt 13.2 (a) ska framställas skriftligen till Agenten med (i) uppgift om de frågor som ska behandlas och (ii) underlag som utvisar de aktuella Innehavarnas innehav. Om Agenten konstaterar att begäran inkommit i vederbörlig ordning ska Agenten senast inom tjugo (20) Bankdagar från mottagandet av sådan begäran, kalla till möte eller påkalla skriftligt beslutsförfarande. Sådan skyldighet föreligger dock inte om, enligt Agentens bedömning, (i) förslaget kräver Bolagets godkännande och Bolaget informerar Agenten att det inte avser att lämna sådant godkännande, (ii) förslaget inte är förenligt med tillämplig lag, förordning eller regelverk eller inte kan genomföras på grund av tekniska begränsningar hos CSD eller Nasdaq OMX Stockholm eller (iii) det framstår som klart osannolikt att förslaget kommer att få bifall mot bakgrund av redan genomfört möte eller skriftligt beslutsförfarande.
- (c) Kallelse ska ske genom meddelande till Innehavarna och Agenten eller, som tillämpligt, Bolaget i enlighet med punkt 17 (Meddelanden) nedan och ska ske senast tio (10) Bankdagar och tidigast trettio (30) Bankdagar före mötet eller den sista svarsdagen. Kallelsen ska ange (i) tid för mötet eller sista svarsdag, (ii) plats för mötet eller svarsadress, (iii) dagordning för mötet, (iv) uppgift om den dag då Innehavare ska vara införd som ägare eller, vid förvaltarregistrering och sådan möjlighet tillhandahålls av CSD, rösträttsberättigad i CSD:s skuldbok samt (v) vad som i övrigt krävs för att en Innehavare ska ha rätt att delta vid mötet. Bolaget eller, om Agenten är kallande, Agenten ska fastställa innehållet i kallelsen och tillhandahålla i pappersform eller elektronisk form ett fullmaktsformulär för Innehavarna att delta i mötet genom ombud eller, vid skriftligt förfarande, beslutsformulär med aktuella beslutsalternativ.
- (d) Beslut fattas genom omröstning vid möte (eller, vid skriftligt förfarande sammanräkning), varvid varje Innehavare som innefattas i definitionen Justerat Lånebelopp är röstberättigad. Varje Obligation berättigar Innehavaren till en röst. Varje Innehavare måste avge sina röster på samma sätt vid innehav av flera Obligationer. Ombud som företräder olika Innehavare får dock avge röster på olika sätt för skilda Innehavare och en förvaltare, i enlighet med lag om kontoföring av finansiella instrument (1998:1479), får avge röster på olika sätt för skilda underliggande kontohavare. Innehavarnas beslut ska anses vara den mening som representerar störst andel av Obligationernas Nominella Belopp.
- (e) I följande frågor krävs dock nedan angiven kvalificerad majoritet bland de avgivna rösterna respektive erhållna

svaren för att beslut ska anses fattat ("Kvalificerad Majoritet"):

- (i) två tredjedelar vid (1) medgivande till avvikelser i en enskild situation från särskilt åtagande enligt punkt 11 (Särskilda åtaganden), (2) byte av Agent på begäran av Bolaget eller av Innehavarna, (3) ändring av bestämmelse i dessa Villkor utom i fall som avses i (ii) nedan, eller
- (ii) tre fjärdedelar vid (1) reducering av kapitalbelopp, räntesats eller räntebelopp som ska erläggas av Bolaget, (2) förändring av någon förfalldag för kapital- eller räntebelopp och (3) förändring av bestämmelserna i denna punkt 13.2(e).
- Vid lika röstetal gäller den mening som enligt mötets ordförandes bedömning (eller, vid skriftligt förfarande, Agentens bedömning) är mest fördelaktig för Bolaget.
- (f) Beslutförhet föreligger endast om Innehavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp i vederbörlig ordning närvarar vid mötet (eller, vid skriftligt förfarande, avger svar). Om beslutförhet inte uppnåtts genom närvaro inom femton (15) minuter från utsatt mötestid (eller, vid skriftligt förfarande, genom erhållna svar vid utgången av svarstiden), ska mötet ajourneras (eller, vid skriftligt förfarande, svarstiden förlängas) till den dag som infaller på den femte Bankdagen därefter. Meddelande om tid och plats för fortsatt möte (eller, vid skriftligt förfarande, förlängd svarstid) ska snarast tillställas Innehavarna i enlighet med punkt 17 (Meddelanden). Vid fortsatt möte (eller, vid skriftligt förfarande, vid ny sammanräkning) kan beslut fattas genom enkel majoritet (eller, där så krävs enligt (c) ovan, genom Kvalificerad Majoritet) av röstberättigade Innehavare oavsett andel av Obligationerna som är representerade.
- (g) Vid mötet får Bolaget, Innehavarna och Agenten samt deras respektive representanter, ombud och biträden närvara. Mötet får besluta att ytterligare personer får närvara. Mötet öppnas av en av Bolaget utsedd och närvarande person (eller, i avsaknad av sådan person, av Agenten utsedd och närvarande person) och leds av den personen till dess att närvarande och representerade Innehavare har utsett en ordförande. Genom ordförandens försorg ska protokoll föras vid mötet, vari röstberättigade Innehavare ska förtecknas, vilka övriga personer som närvarat, vad som har avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Protokollet ska undertecknas av ordföranden och av minst en av mötet utsedd justeringsman. Vid skriftligt förfarande ska Agenten ombesörja sammanräkningen och upprätta protokoll över sammanräkningen. Agenten får begära kompletteringar och förtydliganden beträffande erhållna svar men har inte någon skyldighet att göra detta utan kan bortse från otydliga eller oläsliga svar. Agenten ska

bortse från svar som inte följer angivna svarsalternativ eller där rösträtt inte framgår av material tillhandahållet av Innehavaren eller CSD. Bolaget får närvara vid sammankallningen. Protokoll ska färdigställas skyndsamt och hållas tillgängligt för Innehavare hos Bolaget och Agenten.

- (h) Om Bolaget och Agenten bedömer det lämpligt får ett möte kombineras med att Innehavare ges möjlighet att avge svar enligt skriftligt beslutsformulär som alternativ till att närvara eller representeras genom ombud.
- (i) Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört möte eller skriftligt förfarande är bindande för samtliga Innehavare oavsett om de har varit närvarande eller representerade vid mötet eller deltagit i det skriftliga förfarandet samt oberoende av hur och om de har röstat.
- (j) Bolagets och Agentens kostnader i samband med ett möte eller ett skriftligt förfarande ska bäras av Bolaget oavsett vem som initierat mötet eller förfarandet.

### 13.3 Byte av Agent

13.3.1 Med förbehåll för punkt 13.3.6 kan Agenten avsäga sig uppdraget genom att meddela Bolaget och Innehavarna, varvid Innehavarna ska utse en efterträdande Agent vid ett möte som sammankallats av den avgående Agenten eller genom skriftligt förfarande som inletts av den avgående Agenten.

13.3.2 Med förbehåll för punkt 13.3.6, om Agenten är föremål för ett insolvensförfarande ska Agenten anses avgå som Agent och Bolaget ska inom tio (10) Bankdagar utse en efterträdande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat renommerat bolag som regelbundet fungerar som agent under skuldmissioner.

13.3.3 En Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp får, genom meddelande till Bolaget (sådan underrättelse får endast med giltig verkan ges av en person som är Innehavare den Bankdag som följer omedelbart efter den dag då anmälan mottagits av Bolaget och ska, om det ges av flera Innehavare, ska lämnas av dem gemensamt), begära att ett Innehavarmöte hålls i syfte att avsätta Agenten och utse en ny Agent. Bolaget kan, vid en Innehavarmöte som sammankallats av den eller genom skriftligt förfarande som inleddes genom den, föreslå Innehavarna att Agenten ska avsättas och en ny Agent utses.

13.3.4 Om Innehavarna inte har utsett en efterträdande Agent inom nittio (90) dagar efter (i) det tidigare av när meddelandet om uppsägning gavs eller frånträdande från uppdraget i annat fall skedde eller (ii) Agenten avsattes genom ett beslut av Innehavarna, ska Bolaget utse en efterträdande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat renommerat bolag som regelbundet fungerar som agent under emissioner av skuldinstrument.

13.3.5 Den avgående Agenten ska, på egen bekostnad, göra tillgängliga för den efterträdande Agenten de handlingar och

tillhandahålla den hjälp som den efterträdande Agenten skäligen kan begära för att kunna fullgöra sin funktion som Agent enligt dessa Villkor.

13.3.6 Agentens avgång eller avsättning ska träda i kraft först efter utnämningen av en efterträdande Agent och acceptans av sådan efterträdande Agent av sådan utnämning samt verkställande av all nödvändig dokumentation för att ersätta den avgående Agenten.

13.3.7 Vid utnämning av en efterträdare ska den avgående Agenten befrias från eventuella ytterligare skyldigheter avseende finansieringsdokumentationen men fortsätta att inneha rätt till förmåner i enlighet med dessa Villkor och förbli ansvarig enligt dessa Villkor avseende de åtgärder som utförde eller underlät att utföra i egenskap av Agent. Dess efterträdare, Bolaget och varje Innehavare ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan enligt dessa Villkor, såsom de skulle ha haft om sådan efterträdare hade varit den ursprungliga Agenten.

13.3.8 I händelse av att det sker ett byte av Agent i enlighet med denna punkt 13.3 (Byte av Agent), ska Bolaget verkställa sådana handlingar och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen kan kräva för att åsätta sådan ny Agent de rättigheter, befogenheter och skyldigheter som tillkommer Agenten och frigöra den avgående Agenten från sina fortsatta skyldigheter enligt dessa Villkor. Om inte Bolaget och den nya Agenten träffar överenskommelse om annat, ska den nya Agenten ha rätt till samma avgifter och samma ersättning som den avgående Agenten.

### 13.4 Kostnadsersättning för Agentens arbete

Agenten äger rätt till ersättning från Bolaget för sitt arbete som Agent i enlighet med dessa Villkor. Om Agenten på goda grunder befarar att Bolaget är eller kan komma att bli insolvent äger Agenten rätt att förbehålla sig skäligen ersättning från Innehavare för sitt fortsatta arbete i enlighet med dessa Villkor, dock ska Agenten vidta de åtgärder som följer av punkt 12.6 utan att först ha erhållit ersättning eller skadeslöshetsförbindelser från Innehavarna. Om Agenten meddelar Innehavarna att den inte kommer att vidta ytterligare åtgärder får respektive Innehavare självständigt företräda sitt innehav av Obligationer gentemot Bolaget utan hinder av bestämmelserna i punkterna 12 (Förtida uppsägning av Obligationen) och 13.1 (Allmänt).

### 13.5 Medel emottagna av agenten

Medel som Agenten erhåller (direkt eller indirekt) i samband med uppsägning av Obligationerna utgör redovisningsmedel och ska hållas på ett avskilt, räntebärande konto för Innehavarnas och övriga intressenters räkning. Agenten ska ombesörja betalningar av sådana medel till relevanta personer så snart det är praktiskt möjligt efter mottagandet av medlen.



## 14 ÄNDRING AV VILLKOREN

- 14.1** Agenten får, för Innehavarnas räkning, avtala med Bolaget om ändring av dessa Villkor under förutsättning att sådan ändring inte inskränker Bolagets förpliktelse att erlagga betalning av kapital- eller räntebelopp eller på annat sätt enligt Agentens bedömning kan inverka negativt på Innehavarnas intressen i väsentligt hänseende eller att ändringen sker utslutande i syfte att korrigerera uppenbara fel och misstag i dessa Villkor. Efter erforderligt beslut av Innehavarna i enlighet med punkt 13 (Agentens rätt att företräda Innehavarna, Innehavarmöte, m.m.) får Agenten även avtala med Bolaget om andra ändringar.
- 14.2** Avtalad ändring av Villkoren ska av Bolaget snarast meddelas i enlighet med punkt 17 (Meddelanden) med angivande av den dag då ändringarna träder i kraft.

## 15 PRESKRIPTION

- 15.1** Rätten att erhålla betalning av Nominellt Belopp preskriberas tio (10) år från den relevanta Återbetalningsdagen. Rätten att erhålla räntebetalning preskriberas tre (3) år från respektive förfallodag. De medel som avsatts för betalning av fordringar och där Innehavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats tillkommer Bolaget.
- 15.2** Om preskriptionsavbrott sker i enlighet med preskriptionslagen (1981:130) löper ny preskriptionstid om tio (10) år ifråga om Nominellt Belopp och tre (3) år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

## 16 ALLOKERING AV BETALNINGAR

### 16.1 Betalningar före uppsägning av Obligationslånet

Har såväl Nominellt Belopp som ränta förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav ska medlen i första hand användas till betalning av räntan och i andra hand till betalning av Nominellt Belopp.

### 16.2 Betalningar efter uppsägning av Obligationslånet

- 16.2.1** Alla betalningar som görs av Bolaget med anledning av Obligationslånet efter en uppsägning av Obligationslånet i enlighet med punkt 12 (Förtida Uppsägning av Obligationslånet) ska fördelas enligt följande prioriteringsordning, i enlighet med instruktioner från Agenten:

- (a) *i första hand*, som betalning pro rata av (i) alla obetalda avgifter, kostnader, utgifter och ersättningar som ska betalas av Bolaget till Agenten (annat än ersättning som ges för skadeståndsansvar gentemot Innehavare), (ii) andra kostnader, utlägg och ersättningar hänförliga till uppsägningen av Obligationslånet eller skydd av Innehavares rättigheter som kan ha uppstått genom Agenten samt (iii) eventuella kostnader och utgifter som Agenten i förhållande till ett Innehavarmöte inte har återbetalats av Bolaget i enlighet med paragraf (j) i punkt 13.2 (Innehavarmöte och skriftligt beslutsförfarande),

- (b) *i andra hand*, som betalning pro rata av upplupen men obetald ränta under Obligationslånet (Räntor hänförliga till en tidigare Ränteförfallodag ska betalas före alla räntor hänförliga till en senare Ränteförfallodag),
- (c) *i tredje hand*, som betalning pro rata av eventuella obetalda kapitalbelopp enligt Obligationslånet, och
- (d) *i fjärde hand*, som betalning pro rata av andra obetalda kostnader eller utestående belopp under Villkoren.

- 16.2.2** Om Bolaget eller Agenten ska göra en utbetalning enligt denna punkt 16.2 (Betalningar efter uppsägning av Obligationslånet) ska Bolaget eller Agenten, i förekommande fall, underrätta de Innehavare av någon sådan betalning minst femton (15) Bankdagar innan betalningen utförs. Sådan underrättelse ska ange Avstämningsdagen, likviddag och det belopp som ska betalas. Trots det föregående ska Avstämningsdagen som anges i punkten 7.2 (Betalningar av kapital och ränta) tillämpas för eventuell förfallen men obetald ränta.

## 17 MEDDELANDEN

- 17.1** Meddelanden från Bolaget eller Agenten ska tillställas Innehavare på den adress som denne registrerat hos CSD. Som komplement därtill kan meddelande även ges genom annons i en svensk rikstäckande tidning (vilken kan vara Dagens Industri, Dagens Nyheter eller Svenska Dagbladet) eller på Bolagets webbplats med meddelandet i dess helhet eller med hänvisning till den plats där meddelandet i dess helhet finns tillgängligt.
- 17.2** Meddelanden från Innehavare till Bolaget ska tillställas Bolaget med kopia till Agenten på deras registrerade adresser.

## 18 FÖRVALTARREGISTRERING

För Obligationer som är förvaltarregistrerade enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument ska förvaltaren betraktas som Innehavare vid tillämpningen av dessa Villkor dock med förbehåll för bestämmelserna om Innehavares rösträtt i punkt 13.2 (Innehavarmöte och skriftligt beslutsförfarande).

## 19 ANSVARSBEGRÄNSNING M.M.

- 19.1** Agenten, Emissionsinstitutet och CSD har inte något ansvar för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krig, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. I händelse av strejk, blockad, bojkott eller lockout gäller denna ansvarsbegränsning även om Agenten, Emissionsinstitutet eller CSD själva skulle initiera eller vara föremål för en sådan konflikt.
- 19.2** Agenten är inte ansvarig för skada som beror på att Agenten i egenskap av företrädare för Innehavarna har inrättat sig efter de beslut som fattats i enlighet med bestämmelserna i punkt 13 (Agentens rätt att företräda Innehavarna, Innehavarmöte m.m.). Detta gäller även om Agenten eller dess närmaste

agerat på annat sätt i förhållande till Bolaget inom ramen för andra mellanhavanden med Bolaget.

- 19.3** Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Agenten, Emissionsinstitutet eller CSD, om inte skadan är orsakad genom vårdslöshet. Under inga omständigheter kommer indirekt skada att ersättas.
- 19.4** Skulle Agenten, Emissionsinstitutet eller CSD bli förhindrade från att utföra sina förpliktelser på grund av någon omständighet som nämnts i punkt 19.1 ovan, kan förpliktelsens utförande senareläggas till dess utförandet inte längre är förhindrat av en sådan omständighet.

- 19.5** Bestämmelserna i denna punkt 19 (Ansvarsbegränsning m.m.) ska gälla så länge de inte är oförenliga med bestämmelserna i lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, vilka ska ha företräde.

## **20 TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

- 20.1** Dessa Villkor ska lyda under och tolkas i enlighet med svensk rätt.
- 20.2** Tvist eller krav som uppstår med anledning av dessa Villkor ska avgöras i svensk domstol, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Vi bekräftar härmed att Villkoren enligt ovan är bindande för Bolaget.

17 juni 2013

AB SAGAX (PUBL)

## ADRESSER

### ***AB SAGAX (PUBL)***

Engelbrektsplan 1, 6tr  
111 34 Stockholm  
Tel: +46 8 545 53 540  
Webbplats: [www.sagax.se](http://www.sagax.se)

### ***SWEDBANK AB (PUBL)***

105 34 Stockholm  
Besöksadress: Brunkebergstorg 8  
Tel: +46 8 585 900 00  
Webbplats: [www.swedbank.se](http://www.swedbank.se)

### ***ADVOKATFIRMAN LINDAHL KB***

Box 1065  
101 39 Stockholm  
Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 20  
Tel: +46 8 527 70 800  
Webbplats: [www.lindahl.se](http://www.lindahl.se)

### ***EUROCLEAR SWEDEN AB***

Box 7822  
103 97 Stockholm  
Besöksadress: Regeringsgatan 65  
Tel: +46 8 402 90 00  
Webbplats: [www.euroclear.eu](http://www.euroclear.eu)

### ***SWEDISH TRUSTEE AB (PUBL)***

c/o Ackordcentralen Stockholm AB  
Strandvägen 35  
114 56 Stockholm  
Tel: +46 8 7837900  
Webbplats: [www.swedishtrustee.se](http://www.swedishtrustee.se)

### ***ERNST & YOUNG AB***

Box 7850  
103 99 Stockholm  
Besöksadress: Jakobsbergsgatan 24  
Tel: +46 8 520 590 00  
Webbplats: [www.ey.se](http://www.ey.se)

# AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm  
Org. nr. 556520-0028  
Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549  
[www.sagax.se](http://www.sagax.se)