

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag. Detta pressmeddelande är inte ett erbjudande utan ett offentliggörande av styrelsen för Sagax villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Sagax aktieägare. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

AB | SAGAX

PRESSMEDDELANDE nr. 7, 2018

Stockholm den 5 april 2018

SAGAX - FÖRETRÄDESEMISSION AV STAMAKTIER AV SERIE D OM 656 MKR

- Sagax har beslutat om nyemission av stamaktier av serie D med företrädesrätt för bolagets aktieägare om högst 656 miljoner kronor.
- Varje tiotal aktier, oavsett aktieslag, berättigar till teckning av 1 stamaktie av serie D för 27,50 kronor (1:10).
- Nyemitterade stamaktier av serie D beräknas ge 7,3 % utdelning i förhållande till teckningskursen.
- Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kommer att teckna sina pro rata andelar av emissionen och totalt har de förbundit sig att teckna 31 % av emissionen motsvarande 205 miljoner kronor.
- Styrelsens beslut förutsätter godkännande vid årsstämman den 7 maj 2018. Aktieägare representerande 38 % av rösterna i bolaget har åtagit sig att rösta för styrelsens förslag.
- Anmälningsperioden beräknas löpa från och med den 15 maj till och med den 29 maj 2018.

Kommentar av David Mindus, verkställande direktör, Sagax:

- *"Sagax investerar löpande i nya fastigheter vilka bidrar till såväl kassaflöde som förvaltningsresultat. Varje ny investering ökar därutöver diversifieringen i fastighetsportföljen och sänker därmed bolagets operationella risk. Nyemissionen bidrar till att stärka bolagets kreditprofil som idag ligger ett steg under så kallad "Investment Grade".*
- *"Nyemissionen bedöms medföra att bolagets räntebärande nettoskuld sjunker under 7,5 gånger EBITDA och att belåningsgraden sjunker under 50 % trots att Sagax tillträtt fastigheter för 1,4 miljarder kronor under årets inledning".*
- *"Sagax bedömer att det egna kapitalet som tillförs bolaget kan investeras till högre avkastning än den utdelning om 48 miljoner kronor som belöper på de tillkommande D-aktierna. Sammantaget sänks således den finansiella risken till en förhållandevis begränsad kostnad".*

Bakgrund och motiv

AB Sagax (publ) ("**Sagax**" eller "**Bolaget**") är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax verksamhet har historiskt präglats av god lönsamhet och successiv expansion. Per 31 december 2007 omfattade fastighetsportföljen 740 000 kvadratmeter lokalarea fördelade på 98 fastigheter i två länder med ett marknadsvärde om 5,1 miljarder kronor. Under den efterföljande tioårsperioden har Sagax fastighetsinnehav ökat för att per 31 december 2017 nå ett marknadsvärde om 23,8 miljarder kronor och omfatta 2 500 000 kvadratmeter lokalarea fördelat på 495 fastigheter i sex länder. Sagax förvaltningsresultat uppgick till 189 miljoner kronor 2008 och prognostiseras till 1 490 miljoner kronor för innevarande år.

Expansionen av verksamheten har minskat Bolagets operativa och finansiella risker genom en ökad diversifiering av fastighetsportföljen samtidigt som Bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde ökat.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag. Detta pressmeddelande är inte ett erbjudande utan ett offentliggörande av styrelsen för Sagax villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Sagax aktieägare. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Utvecklingen av verksamheten har inte skett på bekostnad av ett ökat risktagande: belåningsgraden har minskat från 68 % till 50 % och den räntebärande nettoskulden har sjunkit från 11,6 till 8,1 gånger EBITDA.

Parallellt har Sagax kapitalmarknadsfinansiering successivt utvecklats och Bolaget emitterar idag både obligationer och certifikat i såväl svenska kronor som euro. Styrelsens bedömning är att utvecklingen som åstadkommits är gynnsam och att en fortsatt närvaro på obligations- och certifikatmarknaderna är önskvärd. Efter att ha ansökt om en officiell rating åsattes Sagax i augusti 2017 en rating om Ba1 med så kallad "positive outlook" av Moody's Investors Service. Den erhållna ratingen understiger Investment Grade (Baa3) med 1 steg. En officiell rating i kategorin Investment Grade bedöms vara till godo för Bolaget då det skulle innebära en lägre refinansieringsrisk och en lägre finansieringskostnad.

För att åstadkomma en ökad diversifiering av kassaflödet genom kompletterande investeringar och stärka Sagax kreditprofil ur ett ratingperspektiv i syfte att nå en Investment Grade rating bedömer styrelsen att det är lämpligt att öka det egna kapitalet genom en nyemission av stamaktier av serie D. Ett ökat antal utestående stamaktier av serie D förväntas även förbättra likviditeten i dessa aktier vilket långsiktigt bedöms minska riskpremien och förbättra förutsättningarna för ett ökat institutionellt ägande.

Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat om föreliggande företrädesemission av stamaktier av serie D. Teckningskursen har fastställts till 27,50 kronor per stamaktie av serie D och vid full teckning kommer Sagax att tillföras 656 miljoner kronor före emissionskostnader.

Huvudsakliga villkor för företrädesemissionen

Styrelsen i Sagax har beslutat om nyemission av stamaktier av serie D med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Styrelsens beslut är villkorat av godkännande av årsstämman den 7 maj 2018. Kallelse till årsstämman kommer att offentliggöras separat. Beslutet innebär att Bolagets aktiekapital vid full teckning ökar med högst 41 758 874,50 kronor, från 419 338 760,75 kronor till högst 461 097 635,25 kronor, genom nyemission av högst 23 862 214 stamaktier av serie D vilket medför en maximal utspädning för de aktieägare som väljer att inte delta i företrädesemissionen om 9 % av kapitalet och 6 % av rösterna.¹

Innehav av tio (10) befintliga aktier, oavsett aktieslag, medför rätt att teckna en (1) ny stamaktie av serie D till kursen 27,50 kronor per aktie. Avstämningsdag för fastställandet av vilka aktieägare som är berättigade att erhålla teckningsrätter för att teckna nya stamaktier av serie D i företrädesemissionen är den 11 maj 2018. Teckning skall ske under tiden från och med den 15 maj till och med den 29 maj 2018.

Teckningsåtaganden

Styrelse och ledning i Sagax har förbundit sig att teckna sin pro rata andel av företrädesemissionen motsvarande 192 miljoner kronor och har därutöver lämnat teckningsförbindelser om 14 miljoner kronor. Sammantaget motsvarar teckningsförbindelserna från styrelse och ledning 205 miljoner kronor motsvarande 31 % av företrädesemissionen. Aktieägare representerande 38 % av rösterna i Bolaget har åtagit sig att rösta för styrelsens förslag.

¹ Bolaget innehar 1 000 000 egna stamaktier av serie B som inte berättigar till rätt att delta i företrädesemissionen.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag. Detta pressmeddelande är inte ett erbjudande utan ett offentliggörande av styrelsen för Sagax villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Sagax aktieägare. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Prospekt

Fullständig information avseende företrädesemissionen kommer att inkluderas i ett prospekt som beräknas offentliggöras den 14 maj 2018.

Preliminär tidsplan för företrädesemissionen

7 maj 2018	Årsstämma i Sagax
9 maj 2018	Första handelsdag i Sagax aktier utan rätt att delta i företrädesemissionen
11 maj	Avstämningsdag, dvs. aktieägare som är registrerade i aktieboken denna dag kommer att erhålla teckningsrätter som medför rätt att delta i företrädesemissionen
14 maj	Beräknad dag för offentliggörande av prospekt
15 – 25 maj	Handel i teckningsrätter
15 – 29 maj	Teckningsperiod
1 juni	Offentliggörande av utfallet av företrädesemissionen

Kort om Sagax stamaktier av serie D

Enlig Sagax bolagsordning medför stamaktier av serie D en rätt till utdelning om fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst 2,00 kronor per aktie och år. Utbetalning av utdelning på stamaktier av serie D skall ske kvartalsvis. Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger 2,00 kronor skall utdelningsbegränsningen höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 2,00 kronor per år delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen skall återgå till 2,00 kronor. Varje stamaktie av serie D berättigar till en tiondels (1/10) röst. I händelse av Bolagets upplösning skall samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets tillgångar. Stamaktier av serie D skall dock ha rätt till maximalt 35,00 kronor per aktie. Stamaktie av serie D är sedan den 9 november 2016 noterade på Nasdaq Stockholm. Sagax bolagsordning finns tillgänglig på Bolagets hemsida: www.sagax.se.

För ytterligare information, vänligen kontakta VD David Mindus på telefon 08 - 545 83 540.

Om AB Sagax

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav uppgick den 31 december 2017 till 2 489 000 kvadratmeter fördelat på 495 fastigheter. AB Sagax (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Mer information finns på www.sagax.se.

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) skall offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersons försorg för offentliggörande den 5 april 2018 kl. 08.30.

Viktig information om LEI och NID

Som en följd av MiFID II/MIFIR, behöver alla juridiska och fysiska personer ett LEI-nummer (Legal Entity Identifier) respektive NID-nummer (Nationellt ID) för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner efter den 3 januari 2018. Ett LEI-nummer är en global identifieringskod för juridiska personer och NID är en global identifieringskod för fysiska personer.

Investerare som vill ansöka om teckning av aktier utan företrädesrätt måste inneha ett LEI-nummer (juridiska personer) eller en NID-kod (fysiska personer).

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag. Detta pressmeddelande är inte ett erbjudande utan ett offentliggörande av styrelsen för Sagax villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Sagax aktieägare. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Emissionsinstitutet har rätt att helt bortse från teckningsanmälningar om ett LEI-nummer eller en NID-kod (beroende på vad som är tillämpligt) inte har tillhandahållits vid teckningsanmälan.

En juridisk person som saknar LEI-nummer bör ansöka om ett LEI-nummer i god tid innan anmälan om teckning utan företrädesrätt då det föreligger en administrativ handläggningstid hos leverantörer av LEI-nummer.

En fysisk person med enbart svenskt medborgarskap har ett NID-nummer bestående av "SE" följt av sitt personnummer. Vid utländskt medborgarskap måste NID-numret säkerställas genom gängse kanaler.

Viktig information

Detta pressmeddelande innehåller inte och utgör inte en inbjudan eller ett erbjudande att förvärva, sälja, teckna eller på annat sätt handla med aktier eller andra värdepapper i Sagax. Inbjudan till berörda personer att teckna aktier i Sagax kommer endast att ske genom det prospekt som Sagax avser att offentliggöra på Bolagets webbplats, efter godkännande och registrering av Finansinspektionen. Prospektet kommer bland annat att innehålla riskfaktorer, finansiell information samt information om Bolagets styrelse. Detta pressmeddelande har inte godkänts av någon regulatorisk myndighet och är inte ett prospekt. Investerare bör inte teckna eller köpa värdepapper refererandes till i detta pressmeddelande förutom på grundval av den information som kommer att finnas i det prospekt som kommer att offentliggöras.

Offentliggörande eller distribution av detta pressmeddelande kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner enligt lag, och personer i de jurisdiktioner där detta pressmeddelande har offentliggjorts eller distribuerats bör informera sig om och följa sådana legala restriktioner.

Detta pressmeddelande riktar sig inte till personer som vistas i USA (med USA avses: Förenta Staterna, dess territorier, varje stat i Förenta Staterna samt District of Columbia), Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller annat land där erbjudande eller försäljning av värdepapper inte är tillåten. Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller annat land där sådan åtgärd helt eller delvis är föremål för legala restriktioner eller där sådan åtgärd skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder utöver vad som följer enligt svensk lag. Informationen i detta pressmeddelande får inte heller vidarebefordras, reproduceras eller uppvisas på sätt som står i strid med sådana restriktioner eller som skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder. Underlåtenhet att efterkomma denna anvisning kan innebära brott mot United States Securities Act från 1933, med tillägg, ("**Securities Act**") eller tillämpliga lagar i andra jurisdiktioner.

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

Detta pressmeddelande kan innehålla viss framåtriktad information som återspeglar Sagax aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "kommer", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender än historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Denna information, de åsikter och de framåtriktade uttalanden som återfinns i detta pressmeddelande gäller enbart vid detta datum och kan ändras utan underrättelse därom.