

EJ FÖR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLICERING ELLER DISTRIBUTION, DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL USA, AUSTRALIEN, KANADA, JAPAN ELLER SYDAFRIKA ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR DET SKULLE VARA OTILLÅTET.

AB | SAGAX

PRESSMEDDELANDE nr. 27, 2023

Stockholm den 13 november 2023

SAGAX UTREDER FÖRUTSÄTTNINGARNA FÖR ATT GENOMFÖRA EN RIKTAD NYEMISSION AV CIRKA 10 MILJONER STAMAKTIER AV SERIE B

AB Sagax (publ) ("**Sagax**" eller "**Bolaget**") har uppdragit åt ABG Sundal Collier AB och J.P. Morgan SE (tillsammans "**Joint Bookrunners**") att utreda förutsättningarna för att genomföra en riktad nyemission av cirka 10 miljoner stamaktier av serie B ("**Emissionen**") genom ett så kallat accelererat book building-förfarande.

Sagax är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax investerar huvudsakligen i fastigheter med stabila kassaflöden belägna i europeiska storstadsregioner. Historiskt har Sagax expanderat genom små och medelstora transaktioner. Under perioden 2020 till 2022 har Sagax investerat 13,6 miljarder kronor genom 138 separata transaktioner. Under 2023 har Sagax investerat 5,4 miljarder kronor genom 31 separata transaktioner i 7 länder.

Bolaget genomförde i juni 2023 en riktad nyemission av stamaktier av serie B om 2 miljarder kronor för att tillvarata attraktiva investeringsmöjligheter och samtidigt upprätthålla en konservativ kapitalstruktur och stark likviditetsposition. Sagax har sedan nyemissionen investerat 4,3 miljarder kronor genom 18 separata transaktioner i 6 länder. Dessa förvärv bedöms generera en attraktiv riskjusterad avkastning och bidra till ett ökat förvaltningsresultat per aktie.

Sagax har utvecklats positivt under 2023 och Bolaget har successivt kunnat höja prognosen för innevarande års förvaltningsresultat från 3 600 miljoner kronor till 3 900 miljoner kronor. Sagax har även under 2023 åsatts en höjd kreditrating ("**Baa2, Stable outlook**"). Den höjda ratingen är en konsekvens av fortsatt stark operationell och finansiell utveckling enligt Moody's Investors Service.

Sagax bedömer att Bolagets investeringsstrategi bidrar till fortsatt god tillväxt av förvaltningsresultatet per aktie, vilken i genomsnitt varit 21 procent per år under den senaste femårsperioden och att rådande marknadsklimat kan leda till fler attraktiva investeringsmöjligheter för Sagax aktieägare. Sagax bedömer samtidigt att externa risknivåer är förhöjda samt att de finansiella marknaderna är volatila. Bolaget eftersträvar därför att upprätthålla en konservativ kapitalstruktur och en stark likviditetsposition parallellt med att de investeringsmöjligheter som bedöms vara värdeskapande för aktieägarna tillvaratas.

Sagax styrelse bedömer att Emissionen skulle leda till ett högre förvaltningsresultat, kassaflöde och substansvärde per aktie efter att likviden från Emissionen investerats. Således utreder Bolaget förutsättningarna för att genomföra Emissionen.

Styrelsen har noga övervägt möjligheten att anskaffa kapital genom en företrädesemission och gör bedömningen att det för närvarande finns flera skäl till att det är mer fördelaktigt för aktieägarna att anskaffa kapital genom en riktad nyemission. En företrädesemission skulle kunna ha en negativ påverkan på bolaget, bland annat eftersom det skulle innebära högre kostnader för Bolaget och ta betydligt längre tid att genomföra, vilket, särskilt under rådande marknadsläge, skulle medföra en exponering mot potentiell marknadsvolatilitet. Vidare önskar Bolaget utöka och stärka sin bas av institutionella ägare i syfte att stärka likviditeten i Bolagets aktie.

EJ FÖR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLICERING ELLER DISTRIBUTION, DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL USA, AUSTRALIEN, KANADA, JAPAN ELLER SYDAFRIKA ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR DET SKULLE VARA OTILLÅTET.

Styrelsens bedömning är således att Emissionen är det mest lämpliga alternativet och bäst tillvaratar samtliga aktieägares intressen. Emissionskursen skulle komma att fastställas genom ett book building-förfarande. Styrelsens bedömning är att emissionskursen därigenom skulle komma att vara marknadsmässig genom att återspegla rådande marknadsförhållanden och investerarefterfrågan.

Villkor för Emissionen

Emissionen skulle komma att beslutas av styrelsen med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 9 maj 2023. Prissättning och tilldelning beräknas i så fall ske innan handeln öppnar på Nasdaq Stockholm den 14 november 2023. Bolaget kommer att informera om utfallet av Emissionen i ett pressmeddelande när book building-förfarandet avslutats. Styrelsen kan välja att när som helst avsluta processen och avstå från att genomföra Emissionen.

Lock-up

Förutsatt att Emissionen genomförs kommer Bolaget att åta sig att inte, under en period av 90 kalenderdagar efter likviddagen för Emissionen, utan samtycke från Joint Bookrunners, föreslå eller emittera ytterligare aktier, med vissa sedvanliga undantag.

Vidare kommer Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare åta sig att inte, med vissa undantag, utan samtycke från Joint Bookrunners, avyttra eller annars avhända sig sina aktier i Bolaget under en period om 90 kalenderdagar efter likviddagen för Emissionen

Rådgivare

ABG Sundal Collier AB och J.P. Morgan SE är Joint Global Coordinators and Bookrunners i samband med Emissionen. Cirio Advokatbyrå AB är legal rådgivare till Bolaget och Baker & McKenzie Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Joint Global Coordinators and Bookrunners.

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 30 september 2023 till 4 170 000 kvadratmeter fördelat på 811 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) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 13 november 2023 kl. 17.31 (CET).

VIKTIG INFORMATION

Informationen i detta pressmeddelande är ej för offentliggörande, publicering eller distribution, direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Kanada, Japan eller Sydafrika eller i någon annan stat eller jurisdiktion där detta skulle vara otillåtet eller skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt.

Detta pressmeddelande är endast för informationsändamål och utgör ej ett erbjudande om att sälja eller emittera, köpa eller teckna något av de värdepapper som beskrivs häri (tillsammans "Värdepapperna") eller något annat finansiellt instrument i Sagax. Erbjudanden lämnas inte till, och anmälningssedlar godkänns inte från, tecknare eller personer som agerar på uppdrag av tecknare, i samtliga jurisdiktioner där sådana anmälningar om teckning skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar eller skulle kräva att prospekt upprättas eller registreras eller andra åtgärder företas utöver vad som följer av svensk lag. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Inga av Värdepapperna har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, pantsättas, säljas, levereras eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med annan tillämplig

värdepapperslagstiftning. Det kommer inte att ske något offentligt erbjudande av något Värdepapper i USA.

I Storbritannien riktas och kommuniceras detta pressmeddelande endast till personer som är kvalificerade investerare enligt definitionen i artikel 2(e) i Prospektförordningen (2017/1129) som är (i) personer som faller inom definitionen av "professionella investerare" i artikel 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, i dess ändrade lydelse ("Föreskriften"), eller (ii) personer som omfattas av artikel 49(2)(a) till (d) i Föreskriften, eller (iii) personer till vilka det annars lagligen får förmedlas (alla sådana personer som avses i (i), (ii) och (iii) ovan benämns gemensamt "Relevanta Personer"). Personer i Storbritannien som inte är Relevanta Personer ska inte vidta några åtgärder på grundval av detta pressmeddelande och ska inte förlita sig på det.

Detta pressmeddelande utgör inte en investeringsrekommendation. Priset på, och värdet av, värdepapper samt varje inkomst som härrör från värdepapper kan gå såväl ned som upp och du kan förlora hela din investering. Tidigare prestation är inte en indikation på framtida prestation. Informationen i detta meddelande kan inte förlitas på som indikation på framtida prestation.

Detta pressmeddelande innehåller viss information som återspeglar Sagax aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information och återspeglar Sagax uppfattningar och förväntningar och involverar ett antal risker, osäkerheter och antaganden som kan leda till att faktiska händelser och resultat skiljer sig väsentligt från alla förväntade framtida händelser eller prestationer som uttrycks eller underförstås av det framåtriktade uttalandet. Informationen i detta pressmeddelande kan ändras utan något föregående meddelande och förutom vad som krävs enligt tillämplig lag åtar sig Sagax inte något ansvar eller skyldighet att offentligt uppdatera eller granska några av de framåtblickande uttalandena i det och har inte heller för avsikt att göra det. Du bör inte ha otillbörligt förtroende för framåtblickande uttalanden, som endast gäller under dagen för detta pressmeddelande. Som ett resultat av dessa risker, osäkerheter och antaganden bör du inte lägga otillbörligt förtroende för dessa framåtriktade uttalanden som en förutsägelse av faktiska framtida händelser eller på annat sätt.

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, i konsoliderad version, ("MiFID II"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593, som kompletterar MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "Produktstyrningskraven i MiFID II") samt för att friskriva sig från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som någon "tillverkare" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II) annars kan omfattas av, har Sagx aktier varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att dessa aktier är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och jämbördiga motparter, såsom definierat i MiFID II (den "Positiva Målmarknaden"); och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II. Distributörer bör notera att: priset på Sagax aktier kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att Sagax aktier inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd och att en investering i Sagax aktier endast är lämplig för investerare som inte är i behov av garanterad avkastning eller kapitalskydd och som (ensamma eller med hjälp av lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i. Omvänt är en investering i aktierna i Sagax inte lämplig för investerare som behöver fullständigt kapitalskydd eller full återbetalning av investerat belopp, inte kan bära någon risk eller som kräver garanterad avkastning eller förutsebar avkastning (den "Negativa Målmarknaden", och tillsammans med den Positiva Målmarknaden, "Målmarknaden"). Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av den Riktade Nyemissionen. Vidare ska noteras att oaktat Målmarknadsbedömningen kommer Managers endast att tillhandahålla investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och jämbördiga motparter.

Målmarknadsbedömningen utgör, för undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende

EJ FÖR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLICERING ELLER DISTRIBUTION, DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL USA, AUSTRALIEN, KANADA, JAPAN ELLER SYDAFRIKA ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR DET SKULLE VARA OTILLÅTET.

Sagax aktier. Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen målmarknadsbedömning avseende Sagax aktier samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.