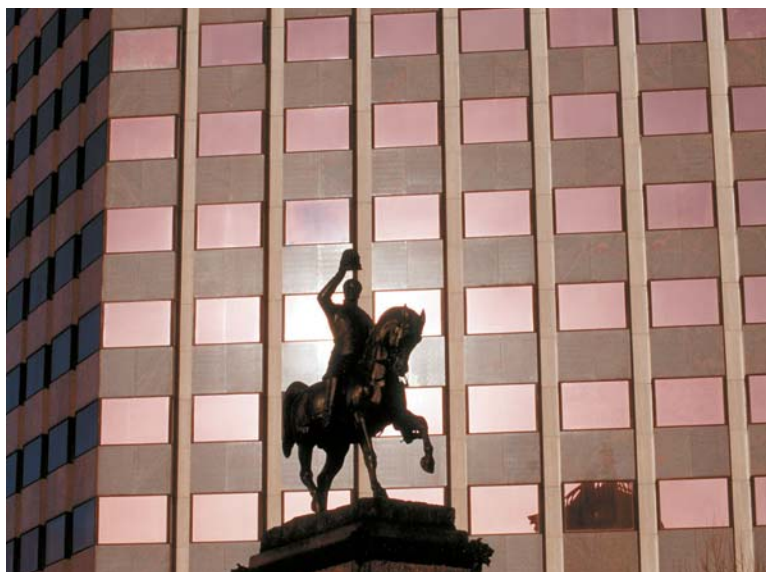


BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI - DECEMBER 2004



AB | SAGAX

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2004

- **Verksamhet**

Koncernens verksamhetsinriktning ändrades under tredje kvartalet till fastighetsinvesteringsverksamhet och teknikerörelsen delades ut till bolagets aktieägare.

- **Fastighetsförvärv**

Under fjärde kvartalet 2004 förvärvades tre fastigheter för 290 miljoner kronor. Det bokförda värdet på koncernens fastigheter var 1,3 miljarder kronor vid periodens utgång, vilket är i nivå med bedömt marknadsvärde.

- **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 64,7 miljoner kronor. För fjärde kvartalet 2004 uppgick hyresintäkterna till 34,3 miljoner kronor.

- **Resultat**

Fastighetsrörelsens resultat före skatt uppgick till 12,8 miljoner kronor under perioden, motsvarande 1,18 kronor per aktie. Resultat från fastighetsförsäljningar ingick med 0 kronor. Resultat före skatt för fjärde kvartalet 2004 uppgick till 7,2 miljoner kronor motsvarande 0,66 kronor per aktie.

- **Utdelning och prognos**

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning och att ingen utdelning lämnas för 2004. För 2005 beräknas koncernens resultat vid oförändrade redovisningsprinciper att uppgå till cirka 25 miljoner kronor före skatt.

VD HAR ORDET

Under det fjärde kvartalet 2004 fortsatte Sagax att utvecklas positivt. Fastighetsportföljen kunde fortsätta expanderas och omfattade vid årsskiftet 30 fastigheter med 258 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Mot bakgrund av att Sagax i juli 2004 endast ägde 147 000 kvadratmeter uthyrningsbar area har bolaget haft en hög expansionstakt. Expansionen gynnar Sagax. Det relativa beroendet av enskilda hyresgäster sjunker vid varje förvärv som genomförs, vilket minskar risken för oväntade väsentliga negativa förändringar av Sagax intjäning.

Sagax investerade 290 miljoner kronor under fjärde kvartalet genom förvärvet av tre lager- och industrifastigheter från Bröderna Edstrand-koncernen. Genom hyresavtalens löptid, den överenskomna driftsfördelningen och hyresgästens finansiella styrka bedömer vi inte att förvaltningsrisken i Sagax ökade trots att investeringarna skedde i nya geografiska marknader.

Sagax kommer under år 2005 att fortsätta på den inslagna vägen och expandera genom kompletterande förvärv av lager- och industrifastigheter. Även om vi för närvarande bedömer förutsättningarna som goda är takten med vilken Sagax kan genomföra ytterligare förvärv osäker. Expansionstakten styrs till viss del av faktorer som ligger utanför bolagets kontroll såsom det allmänna affärsflödet och konkurrensituationen på investeringsmarknaden.

Sagax största enskilda kostnad utgörs av räntekostnader. Sagax har i jämförelse med många andra fastighetsbolag valt att skapa en längre genomsnittlig räntebindning. Den genomsnittliga

räntebindningen uppgick vid periodens utgång till 4,1 år. Denna räntebindningsstrategi medför att vi sänker vårt löpande resultat genom att vi belastas med högre räntekostnader än vad som annars skulle ha varit fallet. I gengäld reduceras bolagets finansiella risk. Den längre räntebindningen medför även att en något lägre soliditet tidvis kan motiveras. I nuvarande ränteläge bedöms denna strategi skapa den bästa riskjusterade avkastningen för Sagax aktieägare.

Uthyrningsgraden är fortsatt hög i beståndet och uppgick till 93% vid periodens utgång. 96% av de hyresavtal som var uppsägningsbara under fjärde kvartalet förlängdes. Sagax genomsnittliga återstående hyresavtalstid uppgick till 4,5 år vid periodens utgång.

Efter periodens utgång har bolaget avtalat om förvärv av en lagerfastighet i Upplands Väsby. Fastigheten som är uthyrd till ICA är modern och av hög standard. Sagax har efter periodens utgång även ökat sitt rörelsekapital med 30 miljoner kronor genom att emittera ett VPC-registrerat obligationslån. Emissionen skedde via dotterbolag med dotterbolagets tillgångar som enda säkerhet. Moderbolaget AB Sagax är obelånat och utan borgensåtaganden.

Stockholm den 22 februari 2005
AB SAGAX (publ)

David Mindus
Verkställande direktör

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 8,8 miljoner kronor. Fastighetsrörelsen har bidragit med 12,3 miljoner kronor och den i juli 2004 utdelade teknikrörelsen har belastat resultatet med -3,5 miljoner kronor.

Hysesintäkter

Periodens hyresintäkter uppgick till 64,7 miljoner kronor. Under fjärde kvartalet uppgick hyresintäkterna till 34,3 miljoner kronor. Koncernen har under fjärde kvartalet haft sammanlagda hyresförluster om 0,3 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 93%.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick sammanlagt till 14,3 miljoner kronor under perioden. Under fjärde kvartalet uppgick dessa kostnader till 8,9 miljoner kronor vilket anses vara normalt med hänsyn tagen till säsongsvariationer. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 4,5 miljoner kronor under perioden, varav 2,3 miljoner kronor är hänförliga till fjärde kvartalet.

Avskrivningar

Periodens avskrivningar uppgick till 5,3 miljoner kronor. Sagax fastigheter utgörs av anläggningsfastigheter och avskrivs årligen med 1% av byggnadernas anskaffningsvärde.

Central administration

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Kostnader för notering och marknads-kommunikation ingår även under denna rubrik.

Personal

Sagax har idag sex anställda varav en kvinna. Samtliga anställda tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm. Funktioner såsom fastighetsskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

Underskottsavdrag

Sagax skattemässiga underskottsavdrag enligt 2004 års taxering uppgår till 306 miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 19,9 miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1146,2 miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 1070,1 miljoner kronor efter kapitalisering och utdelning av teknikrörelsen. Förändringen av likvida medel har således under perioden uppgått till -56,3 miljoner kronor.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 208,2 miljoner kronor. Koncernens egna kapital justerat för negativ goodwill uppgick till 256,4 miljoner kronor vid periodens utgång.

Räntebärande skulder

Sagax har under fjärde kvartalet tagit upp lån om 19,7 miljoner euro för att delfinansiera förvärvet av två fastigheter i Finland. I nedanstående tabeller har detta lån omräknats till svenska kronor med en växelkurs om 9,02 kronor per euro. Eurolånet löper med en genomsnittlig ränta om 5,10%. För detta lån uppgick den genomsnittliga kapital- och räntebindningen till 6,0 år vid periodens utgång.

Räntebärande skulder Räntebindning, år	Mkr	Genomsnittlig	
		ränta	Andel
2005	138	5,5%	12,7%
2006	57	4,5%	5,2%
2007	12	5,3%	1,1%
2008	301	6,0%	27,5%
2009	449	5,5%	41,0%
2010	8	5,1%	0,7%
>2010	129	5,1%	11,8%
Summa / genomsnitt	1 094	5,5%	100%

Räntebärande skulder Kapitalbindning, år	Mkr	Genomsnittlig	
		ränta	Andel
2005	30	4,4%	2,7%
2006	18	5,0%	1,6%
2007	18	5,0%	1,7%
2008	59	5,8%	5,4%
2009	767	5,9%	70,1%
2010	8	5,0%	0,8%
>2010	193	4,0%	17,7%
Summa / genomsnitt	1 094	5,5%	100%

Den genomsnittliga räntebindningen vid periodens utgång inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick till 4,1 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,1 år vid periodens utgång.

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden förvärvat 30 fastigheter för sammanlagt 1,3 miljarder kronor (för fastighetslista, se www.absagax.se). Av dessa investeringar är tre fastigheter med en total uthyrningsbar area om 80 000 kvadratmeter hänförliga till förvärv under fjärde kvartalet.

MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på -13,7 miljoner kronor. Resultatet justerat för kostnader i samband med omstrukturering av verksamhet inför utdelning av teknikrörelsen uppgick till -0,6 miljoner kronor. Balansomslutningen uppgick till 197,8 miljoner kronor och eget kapital uppgick till 195,7 miljoner kronor. Omsättningen bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster och uppgick till 4,2 miljoner kronor.

RESULTATRÄKNINGAR

Koncernen	2004	2004	2003	2003
Belopp i miljoner kronor	jan-dec	okt-dec	jan-dec	okt-dec
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	64,7	34,3	-	-
Drift- och underhållskostnader	-14,3	-8,9	-	-
Tomträttsavgäld	-3,3	-1,7	-	-
Fastighets beskattning	-1,2	-0,6	-	-
Fastighetsadministration	-0,9	-0,5	-	-
Driftnetto	45,0	22,6	-	-
Avskrivningar	-5,3	-2,7	-	-
Bruttoresultat	39,7	19,9	-	-
Central administration	-4,0	-1,1	-	-
Rörelseresultat	35,7	18,8	-	-
Finansiella intäkter	1,0	0,5	-	-
Finansiella kostnader	-23,9	-12,1	-	-
Fastighetsrörelsens resultat före skatt	12,8	7,2	-	-
Uppskjuten skatt	-0,1	-0,1	-	-
Aktuell skatt	-0,4	-0,4	-	-
Fastighetsrörelsens resultat	12,3	6,7	0,0	0,0
Utdelad verksamhet				
Nettoomsättning	12,8	-	21,2	3,7
Rörelsens kostnader	-17,7	-	-33,2	-6,7
Rörelseresultat	-5,0	-	-12,0	-3,0
Finansiella intäkter	1,4	-	5,0	0,8
Teknikrörelsens resultat före skatt	-3,5	0,0	-7,0	-2,2
Aktuell skatt	-	-	0,1	0,1
Teknikrörelsens resultat	-3,5	0,0	-6,9	-2,1
Periodens resultat	8,8	6,7	-6,9	-2,1
Data per aktie				
Resultat	1,07 kr	0,61 kr	-1,20 kr	-0,38 kr
Resultat efter full utspädning	1,06 kr	0,61 kr	-	-
Antal aktier vid årets slut	10 866 822	10 866 822	5 494 265	5 494 265
Antal aktier efter full utspädning	10 916 822	10 916 822	5 661 165	5 661 165

BALANSRÄKNINGAR

Koncernen	2004-12-31	2004-09-30	2003-12-31	2003-09-30
Belopp i miljoner kronor				
Förvaltningsfastigheter	1 332,1	1 046,8	-	-
Övriga tillgångar	27,9	19,9	7,2	6,7
Uppskjuten skattefordran	40,8	40,5	-	-
Likvida medel	51,5	88,1	107,8	112,7
Summa tillgångar	1 452,3	1 195,3	115,0	119,4
Eget kapital	208,2	201,5	104,2	106,5
Avsättningar	12,5	31,4	-	2,4
Negativ goodwill	48,3	48,5	1,3	1,3
Räntebärande skulder	1 094,5	854,3	-	-
Övriga skulder	88,8	59,6	9,5	9,2
Summa eget kapital och skulder	1 452,3	1 195,3	115,0	119,4

EGET KAPITAL

Koncernen	2004	2004	2003	2003
Belopp i miljoner kronor	jan-dec	okt-dec	jan-dec	okt-dec
Ingående balans	104,2	201,5	111,0	106,5
Periodens resultat	8,8	6,7	-6,9	-2,1
Omräkningsdifferens	-0,1	-0,1	0,1	-0,2
Utdelning av teknikrörelsen	-20,8	-	-	-
Apportemission	116,1	-	-	-
Utgående balans	208,2	208,2	104,2	104,2

KASSAFLÖDESANALYSER

Koncernen	2004	2004	2003	2003
Belopp i miljoner kronor	jan-dec	okt-dec	jan-dec	okt-dec
Fastighetsrörelsens resultat före skatt	12,8	7,2	-	-
Teknikrörelsens resultat	-3,5	0	-8,8	-4,4
Poster ej ingående i kassaflödet	-13,4	-15,5	-	-
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	24,0	24,1	-4,5	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19,9	15,8	-13,3	-4,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 146,2	-292,5	-0,6	-0,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 070,1	240,2	-	-
Periodens kassaflöde	-56,2	-36,5	-13,9	-4,9
Kursdifferens i likvida medel	-0,1	-0,1	-0,1	0,0
Förändring av likvida medel	-56,3	-36,6	-14,0	-4,9
Likvida medel vid periodens slut	51,5	51,5	107,8	107,8

NYCKELTAL

Koncernen	2004	2004	2004	2003	2003
Fastighetsrelaterade	jan-dec	okt-dec	jul-sep	jan-dec	okt-dec
Direktavkastning	8,5%	8,1%	8,9%	-	-
Areamässig uthyrningsgrad	94%	94%	88%	-	-
Ekonomisk uthyrningsgrad	93%	93%	91%	-	-
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital	5%	6%	6%	neg	neg
Avkastning på eget kapital	6%	13%	11%	neg	neg
Belåningsgrad	75%	75%	71%	-	-
Soliditet	14%	14%	17%	91%	91%
Justerad soliditet	18%	18%	21%	-	-
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,5	1,6	1,5	-	-
Data per aktie					
Börskurs vid periodens utgång	27,20 kr	27,20 kr	21,40 kr	24,00 kr	24,00 kr
Eget kapital per aktie	19,15 kr	19,15 kr	18,54 kr	19,00 kr	19,00 kr
Eget kapital per aktie efter full utspädning	19,17 kr	19,17 kr	18,56 kr	-	-
Justerat eget kapital per aktie	23,59 kr	23,59 kr	23,01 kr	-	-
Justerat eget kapital per aktie efter full utspädning	23,59 kr	23,59 kr	23,00 kr	-	-
Resultat per aktie	1,07 kr	0,61 kr	0,52 kr	-1,20 kr	-0,38 kr
Resultat per aktie efter full utspädning	1,06 kr	0,61 kr	0,51 kr	-	-
Kassaflöde per aktie	2,16 kr	0,87 kr	0,71 kr	-2,40 kr	-1,60 kr
Kassaflöde per aktie efter full utspädning	2,15 kr	0,87 kr	0,70 kr	-	-
Antal aktier vid periodens utgång	10 866 822	10 866 822	10 866 822	5 494 265	5 494 265
Antal aktier vid periodens utgång efter full utspädning	10 916 822	10 916 822	10 916 822	5 661 165	5 661 165
Genomsnittligt antal aktier	8 180 544	10 866 822	10 866 822	5 494 265	5 494 265
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	8 230 544	10 916 822	10 916 822	5 661 165	5 661 165

Samtliga uppgifter per aktie har justerats för den sammanläggning av aktier i förhållandet 10:1 som skett under perioden.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Vid extra bolagsstämma den 20 september 2004 beslutades att genomföra en sammanläggning av aktier där en ny aktie erhöles för tio gamla aktier. I enlighet med detta ändrades aktiens nominella belopp från 0,50 kronor till 5,00 kronor per aktie. Sammanläggningen skedde per den 4 oktober 2004.

Sista betalkurs den 30 december 2004 uppgick till 27,20 kronor per aktie. Den 1 oktober 2004 uppgick betalkursen till 21,20 kronor per aktie efter justering för sammanläggning. Bolaget hade vid periodens utgång 9 353 aktieägare.

Under fjärde kvartalet har Sagax-aktien varit föremål för i genomsnitt 29 transaktioner per handelsdag. Aktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 48 % och den genomsnittliga handelsvolymen till 463 299 kronor per dag.

Största aktieägarna per 31 december 2004	Antal aktier	Andel av röster och kapital
Stockholm Realty Management AB	2 495 156	23,0%
Four Invest AB	1 087 026	10,0%
Fam. Salén inklusive bolag	721 913	6,6%
Förvaltnings AB Hummelbosholm	690 227	6,4%
STN Förvaltnings AB	454 615	4,2%
Recapital AB	437 731	4,0%
LF Småbolagsfonden	274 100	2,5%
Byggnadsbyrå Herman-Bygg AB	259 866	2,4%
Öruds Mekaniska AB	243 096	2,2%
LF Fastighetsfonden	220 400	2,0%
Övriga aktieägare	3 982 692	36,7%
Totalt	10 866 822	100,0%

REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciper under 2004

Denna rapport har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer. I enlighet med RR 19 särskiljs den utdelade teknirkörelsen i denna kommuniké från den kvarvarande fastighetskörelsen. Beträffande den utdelade teknirkörelsen har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i årsredovisningen för år 2003 använts. De nytillkomna rekommendationer som trätt i kraft under rapportperioden har beaktats men inte haft någon effekt på redovisningen.

IFRS

Från och med år 2005 skall noterade bolag inom EU upprätta sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Tillämpning skall ske från den 1 januari 2005 och jämförelseåret 2004 skall omräknas enligt det nya regelverket. Övergångsreglerna finns i IFRS 1 Förstagångstillämpning av internationella redovisningsstandarder och har som utgångspunkt att alla standarder skall tillämpas retroaktivt. Jämförelseåret 2004 skall därför omräknas. Från och med den 1 januari 2005 upprättar Sagax sin koncernredovisning i enlighet med IFRS varvid övergångsreglerna i IFRS 1 tillämpas. Nedan redovisas effekterna på 2004 års resultat och på koncernens egna kapital. De effekter som redovisas är preliminära och baserade på gällande standarder vilka kan komma att ändras under 2005.

Belopp i miljoner kronor	Not	Resultaträkning 2004	Eget kapital
Ingående balans enligt svensk och IFRS-redovisning, 1 jan 2004			104,2
Resultat efter skatt 2004		8,8	8,8
Övriga förändringar av eget kapital, se Eget Kapital			95,2
IFRS-justeringar:			
Förvaltningsfastigheter, värdejustering	A	-	-
Förvaltningsfastigheter, återföring av avskrivningar	A	5,3	5,3
Uppskjuten skatt (28 % av ovanstående avskrivningar)		-1,5	-1,5
Nedskrivning av goodwill	B	-35,7	-35,7
Uppskjuten skatteintäkt	B	86,0	86,0
Resultat enligt IFRS-redovisning 2004		62,9	
Utgående balans enligt IFRS-redovisning 31 december 2004			262,3
Värdeförändring av finansiella instrument 1 januari 2005	C		-14,6
Ingående balans enligt IFRS-redovisning 1 januari 2005			247,7

Not A: Förvaltningsfastigheter kommer i enlighet med IAS 40 att värderas till verkligt värde i koncernredovisningen. Fastigheterna kommer inte att avskrivas. Intern värdering av fastighetsinnehavet per den 31 december 2004 visar inte någon värdeförändring. Jämförelseåret justeras genom att avskrivningarna återläggs.

Not B: Förvärvsanalyser avseende förvärv under 2004 räknas om. Enligt tidigare tillämpade principer tas värdet av underskottsavdrag hänförligt till moderbolaget upp som uppskjuten skattefordran i förvärvs-kalkylen om en sådan skattefordran inte redovisas av moderbolaget före förvärvet. Den förvärvs-kalkyl som låg till grund för 2004 års redovisning innehöll en sådan skattefordran vilket resulterade i negativ goodwill (48 miljoner kronor). I förvärvs-kalkylen upprättad enligt det nya regelverket beaktas inte att underskottsavdraget kan åsättas ett värde till följd av förvärvet.

I stället redovisas effekten av underskottsavdraget i det bolag där underskottsavdraget ligger. Det sker genom att en skatteintäkt (86 miljoner kronor) redovisas i resultaträkningen. Genom att den uppskjutna skattefordran inte tas upp i den förvärvs-kalkyl som upprättas enligt de nya reglerna resulterar kalkylen i att en goodwill (35,7 miljoner kronor) uppkommer. En prövning av goodwillvärdet enligt IAS 36 Nedskrivningar resulterar i en nedskrivning.

Not C: Sagax kommer att följa IAS 39 Finansiella Instrument: Redovisning och värdering. Derivat- och andra finansiella instrument kommer att värderas till verkligt värde. Förändringar av verkligt värde kommer att redovisas i resultaträkningen eller mot eget kapital beroende på hur instrumenten klassificeras.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattade per den sista december 30 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 258 000 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean utgörs till 79% av lager- och industrilokaler. Återstående 21% utgörs huvudsakligen av kontorslokaler. 63% av den uthyrningsbara arean och 78% av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 162,6 miljoner kronor vid periodens utgång. Vid periodens utgång uppgick kontrakterad årshyra till 151,8 miljoner kronor motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 93%.

Löptider för hyreskontrakt per den 31 december 2004

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, andel
2005	33	17,7	12%
2006	39	41,5	27%
2007	41	26,3	17%
2008	19	18,6	12%
2009	14	9,1	6%
>2009	13	38,6	25%
Totalt	159	151,8	100%

Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område den 31 december 2004

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	25	162 788	78%
Göteborg	2	15 575	6%
Övrigt	3	79 988	16%
Totalt	30	258 351	100%

FRÅN EFFNET TILL SAGAX

Den 27 maj 2004 offentliggjordes en överenskommelse mellan Effnet Group AB och ägarna till Stockholm Realty innebärandes att Effnet Group AB avsåg att förvärva Stockholm Realty. Stockholm Realty bestod av de två kommanditbolagen Stockholm Realty Alpha och Stockholm Realty Beta innehållandes 19 kommersiella fastigheter samt av förvaltningsrörelsen i Stockholm Realty Management AB.

På extra bolagsstämma den 2 juli 2004 beslöts att affären skulle genomföras och att likvid för Stockholm Realty skulle erläggas med 53 725 566 nyemitterade aktier i Effnet Group AB, motsvarande 49,4% av samtliga utstående aktier efter genomförd emission.

Bolagsstämman antog dessutom en ny bolagsordning anpassad till förändringen av verksamhetsinriktningen, innebärandes bland annat byte av verksamhetsföremål och av bolagets firma till AB

Sagax (publ). Vidare beslöts att den befintliga teknikrörelsen skulle överföras till Effnet Holding AB och därefter delas ut till aktieägarna. Effnet Holding-koncernen kapitaliserades med cirka 20 miljoner kronor inför utdelningen till aktieägarna i AB Sagax. Utdelningen av aktierna uppfyllde Lex Asea och skedde således skattefritt i Sverige för såväl AB Sagax som för aktieägarna.

Anskaffningskostnaden för en aktie i Effnet Group AB skall enligt meddelande från Skatteverket (2004:15) fördelas med 84% till aktien i AB Sagax och med 16% till aktien i Effnet Holding AB.

Vid denna rapport avlämnande har samtliga transaktioner genomförts och AB Sagax är nu ett renodlat fastighetsbolag. Effnets tidigare teknikrörelser finns samlade i Effnet Holding-koncernen. Båda bolagens aktier är noterade på Nya Marknaden.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning och att ingen utdelning lämnas för 2004.

PROGNOS

För 2005 beräknas koncernens resultat vid oförändrade redovisningsprinciper att uppgå till cirka 25 miljoner kronor före skatt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Obligationslån

I syfte att underlätta en fortsatt expansion ökade Sagax den 15 januari 2005 sitt rörelsekapital med 30 miljoner kronor genom att via dotterbolag emittera ett VPC-registrerat obligationslån.

Fastighetsförvärv

Sagax har efter periodens utgång träffat avtal om förvärv av en lager- och distributionsfastighet i Upplands Väsby. Den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgår till 68 miljoner kronor. Den initiala direktavkastningen bedöms uppgå till 9%. Fastigheten tillträds den 1 april 2005.

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 22 februari 2005

AB SAGAX (publ)

David Mindus

Verkställande direktör

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Årsredovisningen för 2004 beräknas finnas tillgänglig på Sagax kontor och på bolagets hemsida i början av april 2005.

Ordinarie bolagsstämma äger rum tisdagen 26 april klockan 17.30 på bolagets kontor på Smålandsgatan 4 i Stockholm.

Delårsrapport januari-mars 2005	26 april 2005
Halvårsrapport januari-juni 2005	30 augusti 2005
Delårsrapport januari-september 2005	26 oktober 2005

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat före finansnetto i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

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.

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresvärde

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

Justerat eget kapital

Eget kapital inklusive negativ goodwill.

Justerat eget kapital per aktie

Justerat eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.

Justerad soliditet

Justerat eget kapital i relation till totala tillgångar vid periodens utgång.

Periodens kassaflöde per aktie

Periodens resultat före skatt ökat med av- och nedskrivningar samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och fastighetsbolag. Sagax fokus är lager- och industri-fastigheter. Sagax fastighetsinnehav uppgår till 258.000 kvadratmeter fördelat över 30 fastigheter. AB Sagax (publ) är anslutet till Nya Marknaden.

AB | SAGAX

AB SAGAX (publ), Smålandsgatan 4, 114 34 Stockholm
Telefon 08 - 545 83 540, Fax 08 - 545 83 549
E-post info@absagax.se, www.absagax.se