

**ASTICUS AB (publ)
DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 1999**

17 NOVEMBER, 1999
GOTHENBURG
SWEDEN

- **Periodens rörelseresultat före finansnetto ökade med 48 Mkr och uppgick till 242 Mkr (194).**
- **Periodens resultat efter skatt ökade med 109 Mkr och uppgick till 124 Mkr (15) eller 3,94 kr/aktie (0,49).**
- **Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 142 Mkr (57) eller 4,51 kr/aktie (1,83).**
- **IVG Holding AG ("IVG") har, genom ett svenskt dotterbolag, förvärvat 98,7 procent av aktierna i Asticus AB ("Asticus").**

Verksamheten

Asticus är ett internationellt fastighetsbolag, vars verksamhet är helt fokuserad på den europeiska marknaden. Våra fastigheter finns i bästa lägen i Bryssel, London och Paris. Det bokförda värdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick den 30 september 1999 till 7 643 miljoner kronor, varav 51 procent avsåg Bryssel, 28 procent London och 21 procent Paris. Det totala antalet fastigheter i koncernen uppgick till 39.

Våra hyresmarknader har fortsatt att utvecklas positivt.

I Bryssel förbättras vår uthyrning. Vakansgraden om 13 procent per den 30 September är dock fortfarande alltför hög i beståndet. Generellt är efterfrågan särskilt stark utanför de 19 kommunerna på grund av lägre fastighetsskatter. Hyresmarknaden i Antwerpen utvecklas positivt liksom marknaden i Luxemburg.

I London är efterfrågan på moderna lokaler fortsatt stark. De sista 4 000 kvm kontor, av totalt 15 000 kvm, är nu uthyrda i vårt projekt Great Marlborough Street, som färdigställdes i oktober månad. Därmed är beståndet i London nu fullt uthyrt.

I Paris är efterfrågan stark. Vakanserna sjunker och hyresnivåerna stiger något. Vårt bestånd i Paris är nu fullt uthyrt.

ASTICUS AB (publ)

P.O.BOX 5305

SE-402 27 GOTHENBURG, SWEDEN

OFFICE ADDRESS: VÄDURSGATAN 5

PHONE: +46 31 837 850

FAX: +46 31 773 8110

E-MAIL: info@asticus.com

ASTICUS (BELGIUM) SA

AVENUE DES PLEIADES 11A

B-1200 BRUSSELS, BELGIUM

PHONE: +32 2 775 01 75

FAX +32 2 772 54 17

ASTICUS (UK) LTD

39 ST. JAMES'S STREET

GB-LONDON SW1A 1JD

PHONE: +44 171 659 0800

FAX: +44 171 659 0801

E-MAIL: info@asticus.co.uk

ASTICUS INTERNATIONAL SA

7, PLACE VENDÔME

F-75001 PARIS, FRANCE

PHONE: +33 1 53 30 28 68

FAX: +33 1 53 30 28 76

E-MAIL: info@asticus.fr

www.asticus.com

På investeringssidan har samtliga våra marknader utvecklats positivt. Bättre uthyrning och stigande hyror har gjort att aktiviteten på investeringsmarknaden har ökat i alla våra marknadsområden.

Vi förväntar oss en fortsatt hög aktivitetsnivå också under resten av året.

Resultat

Hysesintäkterna under perioden ökade med 11 procent och uppgick till 449 Mkr (406), varav 247 Mkr (254) avsåg Marknadsområde Bryssel, 105 Mkr (66) London och 97 Mkr (86) Paris. Kostnader för drift, förvaltning, underhåll och lokalanpassningar m.m. utgjorde totalt 118 Mkr (127). Resultatet från fastighetsförvaltningen (driftnetto) uppgick till 331 Mkr (279), varav 168 Mkr (164) avsåg Bryssel, 89 Mkr (46) London och 74 Mkr (69) Paris. Avskrivningarna uppgick till 42 Mkr (42). Koncernens administrativa kostnader uppgick till 47 Mkr (43). I administrationskostnaderna ingår kostnader om ca 5 Mkr av engångskaraktär. Rörelseresultatet före finansnetto var 242 Mkr (194).

En sedan 1983 pågående skattetvist i Frankrike har under perioden avgjorts till Asticus fördel. Tidigare reserverade skatter om sammanlagt 25 Mkr har därigenom kunnat återföras.

Periodens resultat efter skatt, inklusive återförda skatter, ökade med 109 Mkr och uppgick till 124 Mkr (15). Resultatförbättringen beror i övrigt främst på högre hyresintäkter och lägre räntekostnader än för motsvarande period 1998.

Resultatet, uttryckt i förvaltningsfastigheternas direktavkastning, jämfört med 30 september 1998, är en förbättring totalt från 5,5 procent till 6,3 procent. Direktavkastningen i Bryssel var 5,9 procent (5,2), i London 7,5 procent (6,3) och i Paris 6,2 procent (5,7).

Finansiering, likviditet och valutaeffekter

Koncernens egna kapital är valutaexponerat i proportion till fastighetsvärdena i respektive land. De koncernmässiga omräkningseffekter, som uppstår vid fluktuerande valutakurser, redovisas över eget kapital och påverkar ej resultaträkningen. Under perioden har omräkningsdifferensen i eget kapital förändrats negativt med 238 Mkr. Detta beror på svenska kronans förstärkning mot euro och brittiska pund.

Räntebärande skulder i koncernen uppgick per den 30 september till 3 829 Mkr (4 123).

Fastigheterna är finansierade i lokal valuta för att minimera valutariskerna. Av de totala fastighetslånen om 3 827 Mkr är motsvarande 2 679 Mkr upptagna i euro och 1 148 Mkr i brittiska pund. Koncernens genomsnittliga upplåningsränta var den 30 september 1999 5,0 procent (5,97).

Koncernens likvida medel uppgick per den 30 september 1999 till 155 Mkr (145). Per den 30 september var det synliga egna kapitalet 3 733 Mkr (3 726).

Fastighetsportföljen

Det bokförda värdet på koncernens fastighetsbestånd per den 30 september 1999 om totalt 7 643 Mkr fördelas enligt följande:

Marknads område	Förvaltningsfastigheter			Projektfastigheter			Totalt		
	Bokfört värde			Bokfört värde			Bokfört värde		
	Mkr	Andel %	Antal fastigheter	Mkr	Andel %	Antal fastigheter	Mkr	Andel %	Antal fastigheter
Bryssel	3 830	56	23	45	5	1	3 875	51	24
London	1 378	20	4	782	95	2	2 160	28	6
Paris	1 608	24	9				1 608	21	9
Totalt	6 816	100	36	827	100	3	7 643	100	39

Eftersom fastigheterna Long Acre och Conduit Street i London färdigställdes under 1998, klassificeras de som förvaltningsfastigheter 1999.

Under perioden har en tomt i Luxemburg sålts till bokfört värde. Samtidigt har avtal träffats med köparen om uppförande av en kontorsbyggnad om 7 200 kvm på den försålda tomten.

Som en följd av kronkursens förändring under året, minskade det bokförda värdet på koncernens fastigheter med 507 Mkr.

Viktiga händelser efter periodens utgång

Asticus har i oktober månad förvärvat en kontorsbyggnad om ca 5.400 m² vid 20 Soho Square i Londons West End från Diageo (pensionsfond) till en köpeskilling om ca GBP 21 miljoner. Detta är Asticus första förvärv efter det att bolaget tidigare i år togs över av den tyska fastighetsgruppen IVG. För närvarande är fastigheten fullt uthyrd. Asticus avser att företa en genomgripande renovering efter det att befintliga hyresavtal löper ut i februari 2001.

Moderbolaget IVG har tillsammans med Asticus under november månad tecknat ett syndikerat sjuårigt låneavtal. Lånet skall i första hand ersätta projektfinansieringen för Great Marlborough Street och befintlig finansiering av koncernens fastigheter i London och Paris.

Investeringar

Asticus genomför löpande investeringar i fastighetsportföljen. Under perioden utgjorde investeringarna totalt 185 Mkr. Investeringarna avser i huvudsak Great Marlborough Street, ett nybyggnadsprojekt i London för två kontorsbyggnader med en sammanlagd uthyrningsbar yta på ca 15 000 kvm, vilka var färdigställda i oktober 1999.

Moderbolaget

Moderbolaget Asticus äger fastigheten Long Acre i London och bedriver därutöver sedvanlig koncernövergripande verksamhet. Moderbolagets omsättning uppgick till 39 Mkr (30). Resultatet efter finansiella poster var -41 Mkr (-14). Likvida medel uppgick den 30 september till 3 Mkr (42).

Ägarförhållande

IVG offentliggjorde den 8 mars 1999 ett erbjudande till aktieägarna i Asticus att kontant förvärva samtliga aktier i Asticus för 117 kronor per aktie. IVG äger per den 8 november 1999 aktier i Asticus motsvarande 98,7 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget.

Genom sitt svenska dotterbolag äger IVG sammanlagt mer än 90 procent av aktierna med mer än 90 procent av röstetalet för samtliga aktier i Asticus. Enligt aktiebolagslagen äger därför IVG, genom nämnda svenska dotterbolag, rätt att av övriga aktieägare inlösa dessas aktier. Den 11 maj 1999 beslutade IVG använda sig av denna rätt genom att begära, att tvisten skulle hänskjutas till avgörande av skiljemän. Denna process pågår.

Uppgifterna i denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg den 17 november 1999

Torbjörn Seifert
Verkställande direktör

För ytterligare information kontakta:

Torbjörn Seifert, tel: 031-837 850

Bo Ahlén, Information/Investor Relations

tel: 031-837 860, 070-326 7860, e-post: info@asticus.com

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	1/1-30/9 1999	1/1-30/9 1998	Helår 1998
Hysesintäkter	449	406	550
Drifts- och förvaltningskostnader	-58	-61	-81
Underhåll och lokalanpassningar	-13	-23	-29
Fastighetsskatt	-41	-36	-48
Arrenden	-6	-7	-9
Driftnetto	331	279	383
Avskrivningar fastigheter	-42	-42	-57
Fastighetsförsäljningar	0	-	11
Administrationskostnader	-47	-43	-61
Rörelseresultat före finansnetto	242	194	276
Räntenetto och övriga finansiella intäkter och kostnader	-143	-179	-244
Resultat efter finansiella poster	99	15	32
Skatt	25	0	0
Periodens resultat	124	15	32

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	30/9 1999	30/9 1998	31/12 1998
Tillgångar			
Fastigheter	7 643	8 024	8 051
Fastighetsfordran	102	107	111
Övriga tillgångar	139	168	151
Likvida medel	155	145	106
Summa tillgångar	8 039	8 444	8 419
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 733	3 726	3 847
Avsättningar	208	213	227
Räntebärande skulder	3 829	4 123	3 946
Ej räntebärande skulder	269	382	399
Summa eget kapital och skulder	8 039	8 444	8 419

KASSAFLÖDESANALYS	1/1 – 30/9	1/1-30/9	Helår
Mkr	1999	1998	1998
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital	142	57	78
Förändring av rörelsekapital	-118	997	1 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24	1 054	1 101
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-145	-249	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	170	-796	-1 093
Periodens kassaflöde	49	9	-62

EKONOMISKA NYCKELTAL

Direktavkastning ¹⁾, %

Totalt	6,3 ²⁾	5,5 ²⁾	5,4
Bryssel	5,9 ²⁾	5,2 ²⁾	5,1
London	7,5 ²⁾	6,3 ²⁾	6,9
Paris	6,2 ²⁾	5,7 ²⁾	5,8

Ekonomisk uthyrningsgrad ¹⁾, %

Totalt	90	86	86
Bryssel	85	84	83
London	98	100	100
Paris	94	86	88

Övriga nyckeltal

Synligt eget kapital per aktie, kr	119	119	123
Börskurs, kr	116	78	79,50
Resultat per aktie efter skatt, kr	3,94	0,49	1,01
Kassaflöde per aktie, kr ³⁾	4,51	1,83	2,49
Bokfört fastighetsvärde per aktie, kr	244	256	257
Driftnetto, Mkr	331	279	383
Synlig soliditet, %	46	44	46
Belåningsgrad, %	50	51	49
Antal aktier	31 354 581	31 354 581	31 354 581

1) Avser förvaltningsfastigheter.

2) Periodens avkastning för förvaltningsfastigheterna uppräknas till helårstal. Uppräkningen tar inte hänsyn till kvartalsmässiga skillnader som normalt uppstår i verksamheten. Vid omräkning av driftnettot och det bokförda värdet på fastigheterna till svenska kronor, används den genomsnittliga valutakursen för respektive valuta.

3) Avser kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.