

Pressmeddelande

2003-10-16

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2003

- Hyresintäkterna uppgick till 216 (222) MSEK, en minskning med 6 MSEK.
- Resultat efter finansnetto uppgick till 89 (94) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 63 (67) MSEK.
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 3,38 (3,58) SEK.
- Resultat efter finansnetto för helåret 2003, inklusive realisationsvinsten om cirka 10 MSEK, bedöms bli något lägre än föregående år.
- Fusionsförhandlingar med Home Invest AB pågår.

DELÅRSPERIODEN I SAMMANDRAG

Hotellkonjunkturen har under delårsperioden uppvisat en nedgång jämfört med 2002.

Caponas hyresintäkter uppgick till 216 (222) MSEK, en minskning med 3 procent. Av Caponas hyresintäkter svarade Sverige för 79 procent, Norge för 11, Danmark för 6 och Finland för 4 procent. Av hyresintäkterna kommer 25 (28) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten, det vill säga de tre hotell som drivs i egen regi. Direktavkastningen, rullande tolv månader, ökade till 9,9 (9,6) procent.

Fastighetsverksamhetens resultat ökade till 156 (155) MSEK. Resultatet från hotelloperatörsverksamheten uppgick till 10 (15) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 151 (158) MSEK och resultatet efter finansnetto till 89 (94) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 63 (67) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 3,38 (3,58) SEK.

Investeringar uppgick till 27 (22) MSEK, varav investeringar i fastighetsverksamheten svarade för 26 (20) MSEK, där den enskilt största posten avser uppgraderingen av Scandic Hotel Uplandia Uppsala. Investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten svarade för 1 (2) MSEK.

Under perioden har 65 300 aktier, motsvarande 0,3 (1,2) procent av Caponas totala antal aktier, återköpts för 3 (14) MSEK till en snittkurs av 50,49 SEK.

Capona sålde i mars hotellfastigheten Scandic Hotel Trondheim för cirka 47 MSEK med en realisationsvinst om cirka 10 MSEK, som redovisas under kvartal fyra. Hotellfastigheten tillträdde av köparna den 1 oktober 2003. Hotellfastigheten är på 7 142 kvadratmeter och har 154 rum.



Fastighetsbeståndet 2003-09-30 per delmarknad

	Antal hotell	Antal hotellrum	Bokfört värde		Direktav- kast. ¹⁾ , %
			Totalt, MSEK	Andel, % Per rum, TSEK	
Storstockholm	7	1 400	863	36	616 9,7
Göteborg	2	307	91	4	296 9,7
Öresundsregionen	6	901	249	10	276 10,5
Oslo	2	293	151	6	515 8,1
Helsingfors/Vanda	2	323	132	6	409 8,3
S:a storstadsregioner	19	3 224	1 486	62	461 9,5
Regionstäder	21	3 285	857	36	261 10,6
Övriga orter	2	207	47	2	227 9,6
Totalt	42	6 716	2 390	100	356 9,9

1) Driftsöverskott rullande tolv månader, justerat för köpta och sålda fastigheter, dividerat med bokfört värde fastigheter inklusive hotellfastighetsinventarier per bokslutsdagen, omräknat med genomsnittlig valutakurs.

HOTELLMARKNADEN

Nedgången i hotellkonjunkturen under delårsperioden är främst en följd av det osäkra konjunkturläget.

Till och med juli, rullande tolv månader, minskade antalet sålda hotellrum på den nordiska hotellmarknaden med 1,5 procent jämfört med 2002. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 0,7 procent, vilket medförde en nedgång i hotellbeläggningen med 2,1 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) ökade med 0,5 procent. Sammantaget innebar detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med 1,7 procent.

Nordiska hotellmarknaden, augusti 2002 - juli 2003

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj	14,8	10,1	7,2	7,6	39,7	-1,5
Rumskapacitet, milj	32,0	21,0	14,5	16,0	83,5	0,7
Beläggningsgrad, %	46,1	48,2	49,9	47,6	47,6	-2,1
ARR, SEK	808	765	717	694	759	0,5
RevPAR, SEK	372	369	358	331	361	-1,7

1) Jämfört med helår 2002.

På de marknader där Capona är verksamt, det vill säga storstadsregioner och regionstäder i Sverige, Norge, Danmark och Finland, minskade antalet sålda hotellrum till och med juli, rullande tolv månader, med 1,4 procent jämfört med 2002. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 1,3 procent, vilket medförde en nedgång i hotellbeläggningen med 2,7 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) ökade med 0,1 procent och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med 2,6 procent.



Hotellmarknader där Capona är verksamt, augusti 2002 - juli 2003

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj	9,3	3,9	2,8	1,9	17,9	-1,4
Rumskapacitet, milj	17,4	6,4	4,5	3,0	31,4	1,3
Beläggingsgrad, %	53,2	61,2	62,6	60,9	56,9	-2,7
ARR, SEK	853	797	738	878	825	0,1
RevPAR, SEK	454	488	462	535	470	-2,6

1) Jämfört med helår 2002.

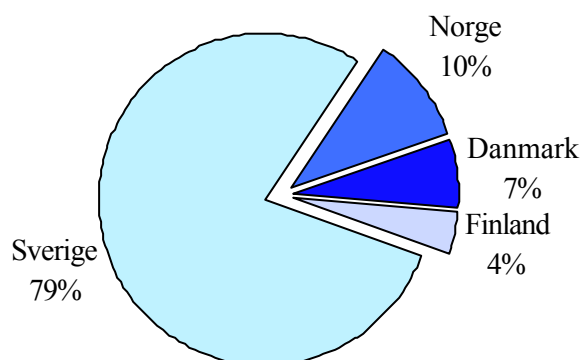
AKTUELL RAPPORTPERIOD JULI-SEPTEMBER 2003

HYRESINTÄKTER

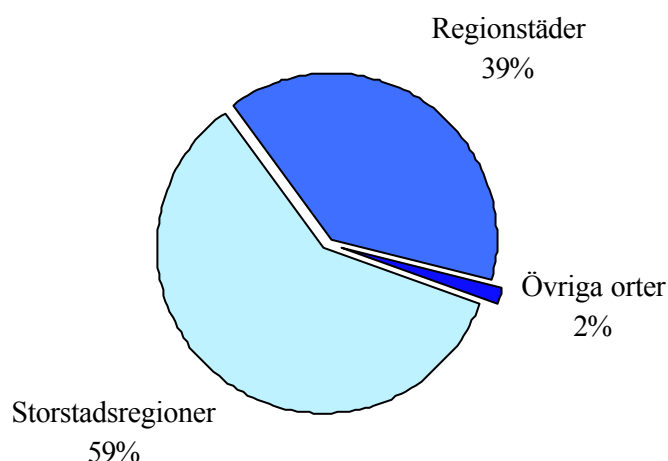
Hyresintäkterna uppgick till 74 (76) MSEK, en minskning med 2 procent. Av hyresintäkterna kom 9 (10) MSEK från den egna hotelloperatörsverksamheten.

Hyresintäkterna kommer till 95 procent från omsättningsbaserade hyresavtal, varav drygt 30 procent har någon form av minimihyra. De omsättningsbaserade hyresavtalen är uppbyggda så att hyran utgör en procentuell andel av hotelloperatörernas omsättning. Det innebär att en förändring av hotellens omsättning även förändrar Caponas hyresintäkter. Capona och hotelloperatörerna har därmed samma ekonomiska incitament att öka hotellens omsättning.

Hyresintäkter fördelade per land



Hyresintäkter geografiskt fördelade





Hyresintäkter per delmarknad

MSEK	3 månader		9 månader		12 månader	
	2003 jul-sep	2002 jul-sep	2003 jan-sep	2002 jan-sep	2002/03 okt-sep	2002 jan-dec
Storstockholm	25	26	72	75	98	101
Göteborg	3	3	9	9	12	12
Öresundsregionen	9	9	26	26	34	34
Oslo	4	5	12	13	16	17
Helsingfors/Vanda	3	3	9	10	12	13
S:a storstadsregioner	44	46	128	133	172	177
Regionstäder	29	29	84	85	113	114
Övriga orter	1	1	4	4	6	6
Totalt	74	76	216	222	291	297

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet minskade med 1 procent till 59 (60) MSEK. I rörelseresultatet ingår dels resultatet från fastighetsverksamheten, som ökade med 2 procent till 57 (56) MSEK, dels hotelloperatörsverksamhetens resultat, som uppgick till 6 (7) MSEK. Administrationskostnaderna uppgick till 5 (4) MSEK.

RESULTAT EFTER FINANSNETTO

Resultat efter finansnetto uppgick till 38 (38) MSEK. Finansnettot uppgick till minus 21 (-22) MSEK.

PERIODENS RESULTAT

Resultatet efter skatt uppgick till 27 (27) MSEK och resultat per aktie till 1,44 (1,42) SEK. Koncernens skattesats under rapportperioden var 28 (28) procent.

INVESTERINGAR

Investeringar uppgick till totalt 6 (4) MSEK. Investeringar i fastighetsverksamheten uppgick till 6 (3) MSEK och består av ett antal mindre projekt. Investeringar i den egna hotelloperatörsverksamheten uppgick till 0 (1) MSEK.

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Per den 30 september 2003 uppgick de räntebärande skulderna till 1 498 (1 563) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,9 (2,9) år och den genomsnittliga låneräntan till 5,6 (5,8) procent. Caponas likvida medel vid periodens utgång var 89 (88) MSEK.

FASTIGHETSVÄRDERING

Marknadsvärdet på samtliga fastigheter bedöms uppgå till cirka 2 925 (cirka 2 925, den 31 december 2002) MSEK. Det bedömda marknadsvärdet överstiger fastigheternas bokförda värde med cirka 535 MSEK eller cirka 29 SEK per aktie.



MODERBOLAGET

Verksamheten utgörs förutom av koncerngemensamma funktioner även av ägande och förvaltning av huvuddelen av de svenska hotellfastigheterna med ett samlat bokfört värde om 1 712 (1 705) MSEK. Under delårsperioden uppgick hyresintäkterna till 163 (172) MSEK. Resultat efter finansnetto uppgick till 69 (79) MSEK och resultat efter skatt till 49 (57) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång var 79 (84) MSEK. Investeringar i fastigheter uppgick under delårsperioden till 24 (19) MSEK.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendation RR 20 Delårsrapportering.

De siffror som redovisas har i vissa fall avrundats, vilket innebär att tabellerna inte alltid summerar.

Resultaträkningar	<u>3 månader</u>		<u>9 månader</u>		<u>12 månader</u>	
	2003 jul-sep	2002 jul-sep	2003 jan-sep	2002 jan-sep	2002/03 okt-sep	2002 jan-dec
MSEK						
Hysesintäkter	74	76	216	222	291	297
Drifts- och förvaltningskostnader	-4	-3	-12	-10	-16	-14
Underhållskostnader	-2	-5	-14	-22	-18	-26
Fastighetsskatt & tomträttsavgäld	-4	-5	-15	-15	-18	-18
Summa fastighetskostnader	-10	-13	-41	-46	-52	-58
Driftsöverskott	64	63	176	176	239	239
Avskrivningar	-7	-7	-20	-21	-27	-28
Resultat fastighetsverksamheten	57	56	156	155	212	211
Hotelloperatörsintäkter	36	38	96	107	130	141
Hotelloperatörskostnader	-30	-31	-87	-92	-116	-122
Resultat hotelloperatörsverksamheten	6	7	9	15	13	19
Administrationskostnader	-5	-4	-14	-12	-19	-17
Rörelseresultat	59	60	151	158	207	213
Finansnetto	-21	-22	-62	-64	-84	-85
Resultat efter finansnetto	38	38	89	94	123	128
Skatt	-11	-11	-25	-27	-35	-36
Periodens resultat	27	27	63	67	88	92
Resultat per aktie, SEK	1,44	1,42	3,38	3,58	4,72	4,90
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	18 699	18 755	18 720	18 759	18 728	18 793



Balansräkningar

MSEK	2003-09-30	2002-09-30	2002-12-31	2001-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Fastigheter ¹⁾	2 390	2 435	2 435	2 433
Övriga tillgångar	33	49	20	30
Likvida medel	89	88	117	79
Summa tillgångar	2 512	2 572	2 572	2 542
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	815	813	841	823
Räntebärande skulder	1 498	1 563	1 529	1 525
Icke räntebärande skulder	199	196	202	194
Summa eget kapital och skulder	2 512	2 572	2 572	2 542

1) Inklusive hotellfastighetsinventarier.

Kassaflödesanalys	2003	2002	2002	2001
MSEK	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec
Rörelseresultat	151	158	213	203
Avskrivningar ¹⁾	23	24	33	30
Övriga ej likviditetspåverkande poster	2	-1	-1	-3
Netto erhållen och erlagd ränta	-59	-61	-80	-72
Betald inkomstskatt	-13	-8	-26	-32
Förändring av rörelsekapitalet	-31	-39	4	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75	73	143	141
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27	-20	-23	-311
Förändring av lån	-5	35	-2	251
Återköp av aktier	-3	-14	-14	-22
Utbetald utdelning	-66	-66	-66	-67
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-74	-44	-82	162
Periodens kassaflöde	-26	9	38	-8
Omräkningsdifferens	-2	0	-	1
Förändring av kassa	-28	9	38	-7
Likvida medel vid periodens slut	89	88	117	79

1) Inklusive den egna hotelloperatörsverksamheten.



Nyckeltal

	9 månader			12 månader	
	2003 jan-sep	2002 jan-sep	2002/03 okt-sep	2002 jan-dec	2001 jan-dec
<i>Fastighetsrelaterade</i>					
Direktavkastning fastigheter ¹⁾ , %	9,9	9,6	9,9	9,9	9,8
Överskottsgrad ²⁾ , %	81	79	82	81	77
Belåningsgrad ³⁾ , %	63	64	63	63	63
<i>Finansiella</i>					
Räntetäckningsgrad ⁴⁾ , ggr	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6
Avkastning på eget kapital ⁵⁾ , %	7,8	8,3	10,8	10,9	11,1
Avkastn. på sysselsatt kapital ⁶⁾ , %	6,6	6,7	9,1	9,2	8,8
Nettoskultsättningsgrad ⁷⁾ , ggr	1,7	1,8	1,7	1,7	1,8
Genomsnittlig räntesats ⁸⁾ , %	5,6	5,8	5,6	5,8	5,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,9	2,9	2,9	2,8	2,6
Soliditet ⁹⁾ , %	32	32	32	33	32

1) Driftsöverskott rullande tolv månader, justerat för köpta och sålda fastigheter, dividerat med bokfört värde fastigheter inklusive hotellfastighetsinventarier per bokslutsdagen, omräknat med genomsnittlig valutakurs.

2) Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

3) Räntebärande skulder dividerat med bokfört värde fastigheter per bokslutsdagen.

4) Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

5) Periodens resultat dividerat med eget kapital per bokslutsdagen.

6) Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutningen minus icke räntebärande skulder per bokslutsdagen.

7) Räntebärande skulder minus likvida medel dividerat med eget kapital per bokslutsdagen.

8) Räntebärande skulders genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

9) Eget kapital dividerat med balansomslutning per bokslutsdagen.

Kvartalsfördelade resultaträkningar

MSEK	kv3-03	kv2-03	kv1-03	kv4-02	kv3-02	kv2-02	kv1-02	kv4-01
Hysesintäkter	74	72	70	74	76	77	69	78
Fastighetskostnader	-10	-14	-17	-11	-13	-17	-17	-20
Driftsöverskott	64	58	53	63	63	60	52	58
Avskrivningar	-7	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7
Resultat fastighetsverksamheten	57	52	46	56	56	54	45	51
Hotelloperatörsintäkter	36	31	29	34	38	39	31	41
Hotelloperatörskostnader	-30	-29	-28	-30	-31	-32	-30	-36
Resultat hotelloperatörs- verksamheten	6	2	1	4	7	7	1	5
Administrationskostnader	-5	-5	-5	-4	-4	-5	-4	-4
Rörelseresultat	59	49	43	56	60	56	42	52
Finansnetto	-21	-21	-21	-22	-22	-22	-20	-20
Resultat efter finansnetto	38	29	22	34	38	34	22	32
Skatt	-11	-8	-6	-9	-11	-10	-6	-9
Periodens resultat	27	21	16	25	27	24	16	23
Resultat per aktie, SEK	1,44	1,10	0,84	1,33	1,42	1,29	0,85	1,16
Genomsnittligt antal aktier, '000	18 699	18 721	18 739	18 753	18 755	18 771	18 925	19 053



Resultatredovisning per delmarknad 2003-09-30

MSEK	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drifts- överskott	Bokfört värde	Direktav- kast. ¹⁾ , %
Storstockholm	72	-12	60	863	9,7
Göteborg	9	-2	7	91	9,7
Öresundsregionen	26	-6	20	249	10,5
Oslo	12	-2	10	151	8,1
Helsingfors/Vanda	9	-1	8	132	8,3
S:a storstadsregioner	128	-23	105	1 486	9,5
Regionstäder	84	-17	68	857	10,6
Övriga orter	4	-1	3	47	9,6
Totalt	216	-41	176	2 390	9,9

1) Driftsöverskott rullande tolv månader, justerat för köpta och sålda fastigheter, dividerat med bokfört värde fastigheter inklusive hotellfastighetsinventarier per bokslutsdagen, omräknat med genomsnittlig valutakurs.

Räntebindningsstruktur räntebärande skulder 2003-09-30

Räntebindningstid	Lånebelopp i respektive valuta omräknat till MSEK				Totalt	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %
	SEK	NOK	DKK	EUR			
2003	65	51	7	56	179	12	4,2
2004	200	46	-	-	246	16	5,8
2005	150	-	-	31	181	12	5,9
2006	200	-	35	-	235	16	5,7
2007-2011	600	40	17	-	657	44	5,9
Summa	1 215	137	59	87	1 498	100	5,6
Andel, %	81	9	4	6	100		
Genomsnittlig ränta, %	5,7	5,9	5,8	4,9	5,6		
Genomsnittlig ränte- bindningstid, år	3,2	1,4	2,9	1,0	2,9		
Valutakurs	-	1,09	1,20	8,91			

Data per aktie

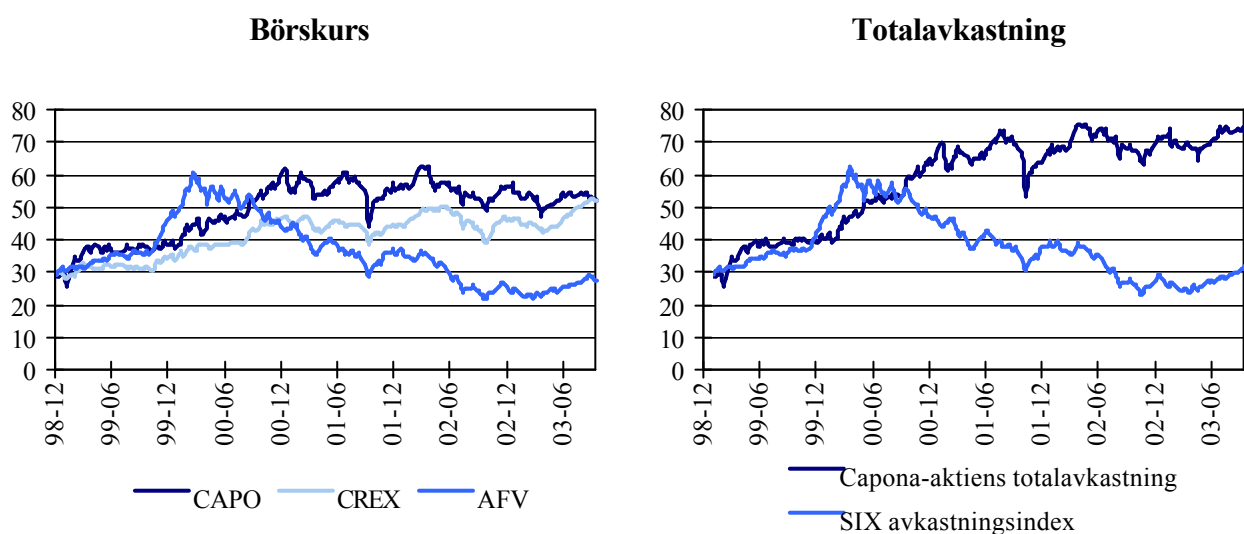
	9 månader		12 månader		
	2003 jan-sep	2002 jan-sep	2002/03 okt-sep	2002 jan-dec	2001 jan-dec
SEK					
Resultat ¹⁾	3,38	3,58	4,72	4,90	4,77
Utdelning	-	-	3,50	3,50	3,50
Eget kapital ²⁾	44	43	44	45	43
Fastigheternas bokförda värde ²⁾	128	130	128	130	128
Börskurs	49,10	47,50	49,10	55,00	53,00
P/E-tal ³⁾	10,4	10,1	10,4	11,2	11,1
P/CE-tal ⁴⁾	8,0	7,7	8,0	8,6	8,7
Ebdit-multiplier ⁵⁾	10,0	10,0	10,0	10,2	10,8
<i>Antal aktier, '000</i>					
Genomsnittligt antal, utestående	18 720	18 759	18 728	18 793	19 173
Utestående antal	18 687	18 753	18 687	18 753	18 996
Totalt	18 966	20 040	18 966	18 996	20 040



- 1) Resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.
- 2) Beräknat på utestående antal aktier per bokslutsdatum.
- 3) Börskurs i förhållande till periodens resultat per aktie rullande tolv månader.
- 4) Börskurs i förhållande till periodens resultat, plus avskrivningar som belastar resultatet, per aktie rullande tolv månader.
- 5) Börsvärde plus räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar dividerat med rörelseresultatet plus avskrivningar som belastar resultatet rullande tolv månader.

AKTIENS UTVECKLING

I diagrammen nedan visas utvecklingen över Capona-aktiens börskurs sedan introduktionen i december 1998 jämfört med Affärsvärldens generalindex och Carnegies fastighetsindex. Dessutom visas utvecklingen över aktiens totalavkastning, Caponas börskursutveckling inklusive återinvesterad utdelning, jämfört med SIX avkastningsindex.



Källa: SIX

Under tredje kvartalet 2003 sjönk Caponas börskurs med 6 (-10) procent. Under samma period steg Affärsvärldens generalindex med 8 (-26) procent och Carnegies fastighetsindex med 10 (-17) procent.

Aktiens totalavkastning var under perioden -6 (-10) procent och SIX avkastningsindex 8 (-26) procent.



Förändring av eget kapital och antal aktier

MSEK	2003 jan-sep	2002 jan-sep	2002 jan-dec	2001 jan-dec
Ingående eget kapital	841	823	823	804
Utdelning	-66	-66	-66	-67
Omräkningsdifferens	-20	2	6	16
Återköp av egna aktier	-3	-14	-14	-22
Årets resultat	63	67	92	92
Utgående eget kapital	815	812	841	823
<i>Antal aktier, '000</i>				
Totalt	18 996	20 040	20 040	20 040
Återköpta aktier	-309	-243	-243	-1 044
Indragna aktier	-	-1 044	-1 044	-
Totalt antal aktier, exklusive återköp	18 687	18 753	18 753	18 996
Genomsnittligt antal aktier, utestående	18 720	18 759	18 793	19 173

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Under tredje kvartalet har 27 400 aktier, motsvarande 0,1 procent av Caponas totala antal aktier, återköpts för 1,4 MSEK till en snittkurs av 51,00 SEK. Det totala antalet aktier, exklusive återköpta aktier, uppgick den 30 september 2003 till 18 687 246.

ÄGARSTRUKTUR

Per den 30 september 2003 uppgick antalet aktieägare i Capona till 4 636 (4 810, den 30 juni 2003). De utländska ägarna svarade för cirka 20 (5, den 30 juni 2003) procent av ägandet i Capona. Capona är noterat på O-listan vid Stockholmsbörsen under beteckningen CAPO och har ett aktieslag med lika rösträtt.

Caponas aktieägare 2003-09-30

	Kapitalandel/röster, %	Justerad röstandel ¹⁾ , %
Choice Hotels Sweden	39,9	40,5
Odin fonder	8,5	8,6
Skandia	4,6	4,7
JP Morgan Chase	4,2	4,3
JP Morgan Capital Corp	3,4	3,4
Robur fonder	2,7	2,7
LF fastighetsfonden	1,9	1,9
Bengt & Christina Norman	1,5	1,5
Provobis / Hotel Invest Rolf Lundström	1,5	1,5
Spar Hotel AB	1,4	1,5
Röda Korset	1,3	1,3
Övriga	27,5	28,1
Externa ägare	98,4	100,0
Capona AB	1,6	0,0
Totalt	100,0	100,0

1) Röstandel justerad för Caponas återköpta aktier.

Källa: VPC



BESLUT VID CAPONAS EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Vid Caponas extra bolagsstämma den 12 augusti 2003 valdes Henrik A. Christensen, Per-Anders Ovin samt Petter A. Stordalen som nya styrelseledamöter intill slutet av nästa ordinarie bolagsstämma. Monica Caneman och Olle Persson, som valdes som styrelseledamöter vid den ordinarie bolagsstämman den 25 mars 2003 kommer att sitta kvar som styrelseledamöter, medan styrelseledamöterna Kjell-Åke Dahlström, Olle Isberg, Bo Jungner och Kerstin Lindberg Göransson har lämnat styrelsen. Således har styrelsen fått följande sammansättning efter bolagsstämman: Monica Caneman, Henrik A. Christensen, Per-Anders Ovin, Olle Persson och Petter A. Stordalen. På det efterföljande konstituerande styrelsemötet valdes Petter A. Stordalen till styrelsens ordförande.

FUSIONS- OCH FÖRVÄRVSFÖRHANDLINGAR

Caponas styrelse beslutade den 29 augusti 2003 att inleda fusionsförhandlingar med hotellfastighetsbolaget Home Invest AB. Home Invest äger 23 fastigheter varav 16 är belägna i Sverige och sju i Norge. Motivet till att inleda fusionsförhandlingar är att Home Invest AB:s fastighetsportfölj passar väl in i Caponas mål och strategier. Capona har utsett Handelsbanken och Catella som rådgivare i fusionsförhandlingarna med Home Invest AB. Förhandlingarna har påbörjats i september och beräknas vara klara före årsskiftet. Genomförs fusionen kommer Capona att vara Nordens största hotellfastighetsbolag.

Förvärvsförhandlingar avseende Quality Hotel 11 har avbrutits som en följd av att parterna inte har kunnat enas.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Capona har sålt kontorsdelen av sin hotellfastighet Scandic Hotel Uplandia Uppsala för 36 MSEK med en realisationsvinst om cirka 4 MSEK, som kommer att redovisas under kvartal fyra. Köpare är Arostornet AB. Fastigheten tillträds av köparen när fastighetsregleringen är genomförd, vilken beräknas vara klar under november 2003. Den avstyckade kontorsdelen består av cirka 4 000 kvm kommersiella ytor. Efter försäljningen kommer fastigheten Scandic Hotel Uplandia Uppsala att bestå av drygt 5 200 kvm hotellyta.

UTSIKT FÖR 2003

Den osäkerhet som råder om hur konjunkturen kommer att utvecklas avspeglar sig även i utvecklingen av hotellkonjunkturen. Caponas bedömning är att osäkerheten kommer att bestå under större delen av innevarande år.

Caponas prognos för 2003 är oförändrad jämfört med tidigare lämnad prognos, innebärande att resultatet efter finansnetto, inklusive realisationsvinsten om cirka 10 MSEK, bedöms bli något lägre än motsvarande resultat för 2002, som uppgick till 128 MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 6,83 SEK.



Delårsrapporten har ej granskats av bolagets revisorer.

Danderyd den 16 oktober 2003
Capona AB (publ)

Olle Persson
Verkställande direktör

KORT OM CAPONA

Capona, som äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter, är ett av de ledande hotellfastighetsbolagen på den nordiska hotellfastighetsmarknaden. Fastighetsbeståndet per den 30 september 2003 bestod av totalt 42 hotellfastigheter varav 32 var belägna i Sverige, fem i Norge, tre i Danmark och två i Finland. Det totala antalet hotellrum uppgick till cirka 6 700. Capona är noterat på O-listan vid Stockholmsbörsen under beteckningen CAPO. Namnet Capona kommer från det latinska ordet *caupona* som betyder hotell.

För ytterligare information kontakta:

Olle Persson, Verkställande direktör, tel. 08-446 59 72

E-post: olle.persson@caponase.se

Clas Hjorth, vVD Finans & Investerarrelationer, tel. 08-446 59 71

E-post: clas.hjorth@caponase.se

Detta och tidigare pressmeddelanden finns även på www.caponase.se

Ekonomisk information lämnas vid följande tillfälle:

* Bokslutskommuniké för 2003

Tisdagen den 20 januari 2004