



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1999

- **Rodamco Continental Europe, ägare till 81 procent av aktierna i Piren, lägger ett bud på resterande aktier i bolaget. Budet uppgår till 69:60 kr/aktie. Därtill kommer utdelningen för räkenskapsåret 1999. Detta är samma pris som de tidigare huvudägarna Skanska och Latour erhållit.**
- **Styrelsen föreslår en utdelning på 1,75 kr/aktie.**
- **Vinsten efter skatt blev 125 Mkr eller 3,25 kr/aktie.**
- **Resultatet från den löpande verksamheten uppgick 125 Mkr, en förbättring med 48 procent jämfört med föregående år.**

		1999	1998
Hysesintäkter	Mkr	597	569
Resultat från löpande verksamheten	Mkr	125	84
Realisationsvinst	Mkr	-	18
Vinst före skatt	Mkr	125	102
Vinst efter skatt	Mkr	125	103
Synligt eget kapital	Mkr	2 196	1 780
Synlig soliditet	%	32	31
Utdelning per aktie	Kr	1,75*	1,44

* Styrelsens förslag

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

KONCERNEN

Affärsidé

Piren skall äga, utveckla och driva köpcentrumanläggningar i kommersiellt attraktiva lägen på den nordiska marknaden.

För närvarande äger och driver Piren 11 köpcentrumanläggningar i Sverige, varav 8 ligger i Stockholmsområdet. Det nya projektet Fisketorvet Shopping Center i Köpenhamn, som nu utvecklas av Piren, blir Pirens första investering utanför Sverige.

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning 1999 var 602,5 (575,8)* Mkr, varav hyresintäkterna utgjorde 596,8 (568,9) Mkr.

Resultatet före skatt uppgick till 124,6 (102,3) Mkr, varav realisationsvinster utgjorde 0 (18,2) Mkr.

Avskrivningar enligt plan utgjorde 53,5 (51,1) Mkr, varav avskrivningar på fastigheter och goodwill uppgick till 51,5 (49,6) Mkr.

Resultatet efter skatt redovisas till 124,6 (102,6) Mkr.

Investeringar

Piren har under 1999 investerat 1 186 (122) Mkr, varav den pågående investeringen i Fisketorvet Shopping Center utgör 918 Mkr.

I december 1999 förvärvade Piren det s.k. Medborgarhuset i Solna Centrum av Råsunda Förstads AB (Solna Stad) till ett pris om 75 Mkr. Tillträde till fastigheten ägde rum per 2000-01-01. Fastigheten omfattar 6 949 kvm uthyrbar yta, varav 1 950 kvm utgörs av butiksytor. 2 663 kvm är kontorslokaler och 2 336 kvm är lager och övriga ytor.

Fisketorvet Shopping Center i Köpenhamn

Piren förvärvade hela projektet från Skanska 1999-01-29. Med Skanska Jensen som totalentreprenör påbörjades byggarbetena i februari 1999 och köpcentrets invigning planeras till oktober 2000. Den totala investeringen för projektet beräknas uppgå till DKK 1,3 miljarder (ca SEK 1,5 miljarder).

För att finansiera förvärvet genomfördes under året en nyemission om 346 Mkr med företräde för Pirens aktieägare. Därutöver har Piren tecknat avtal om lån till projektet på totalt DKK 900 miljoner (SEK 1 035,5 miljoner). Av detta belopp har Piren lyft DKK 320 miljoner per 1999-12-31.

Fisketorvet Shopping Center omfattar totalt 54 000 kvm uthyrbar yta och skall, förutom ca 100 butiker och restauranger, innehålla ett biografcentrum med sammanlagt ca 3 200 platser i 10 salonger. Därtill kommer totalt ca 2 000 parkeringsplatser dels på köpcentrets tak, dels i dess

* Föregående års belopp anges inom parentes.

nedersta plan. Totalt beräknas köpcentrumanläggningen att omsätta DKK 1,3 miljarder (ca SEK 1,5 miljarder) per år.

Per 2000-01-31 är ca 60 % av ytorna uthyrda. Bland hyresgästerna märks CinemaxX, Føtex, Kwickly, Silvan, Electric City, H&M, The Stadium, JC, BR Legetøj, Neye, Birk Sko, Billing Sko, Imerco, Hemtex, B&O Fredegaards Radio & TV, Tele Danmark, Merlin Foto, m.fl.

Det färdigställda köpcentret förväntas 2001 ge ett driftsnetto om ca DKK 114 miljoner, beaktat en långsiktig vakans om ca 2 %. Direktavkastningen beräknas överstiga 8 %. Fisketorget Shopping Center förväntas tillföra Piren ett resultat efter finansnetto på ca DKK 45 miljoner (SEK 51,8 miljoner).

Uthyrning

95 (95) % av ytorna i Pirens fastighetsbestånd (exkl. Fisketorget Shopping Center) var uthyrda per 1999-12-31. Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid samma tillfälle till 3 (3) %.

Försäljningsutvecklingen i Pirens köpcentrum

Under 1999 ökade försäljningen i Pirens köpcentrum i genomsnitt med ca 10 % jämfört med 1998 och räknat i löpande priser. Enligt statistik från HUI, Handels Utredningsinstitut, har försäljningsökningen för den totala detaljhandeln, mätt på motsvarande sätt, varit ca 5 %.

Finansiering, likviditet och soliditet.

Koncernens räntebärande skulder per 1999-12-31 uppgick till totalt 4 201 (3 749) Mkr, varav 100 (100) Mkr utgör ett konvertibelt lån. Av skulderna utgör 747,8 Mkr motvärdet per 1999-12-31 av DKK 650 miljoner. Omräkningskurs är 1,1505 SEK/DKK.

Medelräntan för Pirenskoncernens totala upplåning per 1999-12-31 var 5,8 (6,1) % exklusive räntebidrag. Räntebidragen för 1999 uppgick till 1,6 (1,8) Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden för Pirens lån uppgick 1999-12-31 till 22 (24) månader.

Koncernens likvida medel vid årsskiftet 1999/2000 uppgick till 79 (106) Mkr. Till det redovisade beloppet kommer kortfristiga placeringar på 0 (120) Mkr.

Soliditeten per 1999-12-31 uppgick till 32,3 (30,6) %. Efter full konvertering uppgår soliditeten till 33,7 (32,3) %.

Händelser efter verksamhetsårets utgång

Den 24 januari 2000 meddelade Pirens två största aktieägare, Skanska och Latour, att de träffat överenskommelse med Rodamco Continental Europe N.V. (RCE) om försäljning av samtliga sina aktier i Piren AB, vilket motsvarar ca 65 % av det totala antalet aktier i Piren. Försäljningspriset uppgår till 69,60 kronor per aktie. Därtill har avtalats att den utdelning som kommer att beslutas för 1999 skall tillfalla säljarna. RCE har meddelat att de kommer att lämna ett bud på samtliga aktier i Piren till samma villkor som avtalats med Skanska och Latour. RCE kommer att offentliggöra ett prospekt i slutet av februari 2000 i samband med budet på övriga aktier. Likviddag beräknas till i slutet av mars 2000. RCE har meddelat att de per 2000-02-08 äger 81,3 % av totala antalet aktier i Piren.

Rodamco Continental Europe N.V. är ett av Europas ledande fastighetsbolag med säte i Rotterdam, Holland. RCE äger, före förvärvet av aktierna i Piren, fastigheter i flera europeiska länder till ett sammanlagt marknadsvärde på ca SEK 16 miljarder. Därav utgör ca 75 % köpcentrum och butiksfastigheter.

Prognos för 2000

Hyresintäkterna 2000 exklusive Fisketorvet Shopping Center beräknas öka med ca 5 % jämfört med 1999. Resultatet 2000 från den löpande verksamheten förväntas bli bättre än 1999 års resultat.

Aktiedata och nyckeltal

	Före konvertering		Efter full konvertering*	
	1999	1998	1999	1998
Antal aktier den 31 december	41 206 671	32 965 337	42 975 982	34 652 223
Vinst före skatt/aktie (Kr)	3,25	2,97	3,23	2,98
Dito exkl. realisationsvinster (Kr)	3,25	2,45	3,23	2,48
Vinst efter skatt/aktie (Kr)	3,25	2,98	3,23	2,99
Dito exkl. realisationsvinster (Kr)	3,25	2,45	3,23	2,48
Eget kapital (Mkr)	2 195,7	1 780,2	2 295,7	1 880,2
Eget kapital/aktie (Kr)	53,28	51,76	53,42	52,01
Börskurs den 30 december (Kr)	59,50	49,36	59,50	49,36
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,6	1,4	1,6	1,5
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,9	2,1	1,8	1,9
Belåningsgrad (%)	63,9	68,9	62,4	67,1
Soliditet (%)	32,3	30,6	33,7	32,3

* Piren har utgivit konvertibla skuldebrev på sammanlagt 100,0 Mkr med en löptid t.o.m. den 31 juli 2000. Skuldebreven löper med en

rörlig ränta, som är lika med SEB:s basränta eller motsvarande plus två procentenheter. Per 1999-12-31 uppgick SEB:s basränta till 3,25%. Årsräntan för de konvertibla skuldebreven har 1999 uppgått till 5,1 (5,4) Mkr. Konvertering till aktier kan ske under tiden t.o.m.

2000-07-31. Efter omräkning för genomförda nyemissioner och sammanläggning av aktier uppgår konverteringskursen till 56,52 (59,28)

kronor/aktie, vilket medger konvertering till högst 1 769 311 (1 686 886) aktier vid full konvertering. Konvertibellånet är ej börsnoterat.

De konvertibla skuldebreven ägs i sin helhet av SEB-Invest.

Aktieägare

Ägare 2000-02-08	Antal aktier	Kapital- och röstandel, %
Rodamco Continental Europe N.V.	33 497 741	81,3
Styrelse och ledning i Piren	56 281	0,1
Övriga aktieägare (ca 12 000)	7 652 649	18,6

* Föregående års belopp anges inom parentes.

Summa	41 206 671	100,0
--------------	-------------------	--------------

INTRESSEBOLAG

I koncernredovisningen tillämpar Piren den s.k. kapitalandelsmetoden för redovisningen av intressebolagsandelar.

Sollentuna Centrum Fastighets AB

Sollentuna Centrum Fastighets AB (SCFAB) ägs till 50 % av vardera Piren och NCC.

SCFAB redovisar för räkenskapsåret 1999 ett resultat på 0,1 (0,1) Mkr.

Aktieinnehavet i SCFAB är i Piren bokfört till 92,5 Mkr. Därtill kommer Pirens lånefordran på SCFAB uppgående till 14,5 Mkr.

Vid årsskiftet 1999/2000 uppgick bolagets likvida medel till 6 (7) Mkr.

1999-12-31 var bolagets synliga soliditet 35,3 (36,2) % och det synliga egna kapitalet uppgick till 185 (185) Mkr.

På uppdrag från SCFAB förvaltar Piren köpcentrumanläggningen Sollentuna Centrum samt ombesörjer SCFAB:s hela administration.

MODERBOLAGET

Piren AB tillhandahåller koncerngemensamma tjänster till övriga bolag i Pirenkoncernen.

Piren AB:s fakturering på dotterbolag uppgick 1999 till 39,3 (33,3) Mkr. Inköp av tjänster från dotterbolag uppgick till 1,9 (1,9) Mkr.

Mottagna utdelningar från dotterbolag utgjorde 54,3 (52,1) Mkr.

Årsredovisning 1999

Pirens årsredovisning för 1999 distribueras i slutet av mars 2000.

Ordinarie bolagsstämma 2000

Ordinarie bolagsstämma kommer att hållas den 12 april 2000.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning skall lämnas med 1,75 kronor per aktie.

RESULTATRÄKNINGAR

Koncernen (Mkr)	1999	1998
Hysesintäkter	596,8	568,9
Övriga rörelseintäkter	5,7	6,9
Nettoomsättning	602,5	575,8
<u>Fastighetskostnader</u>		
Drifts- och underhållskostnader	-119,5	-112,4
Fastighetsadministration och centrumledning	-45,2	-47,0
Fastighetsskatt	-30,3	-29,4
Övriga rörelsekostnader	-5,6	-6,6
Avskrivningar på fastigheter och goodwill	-51,5	-49,6
Summa fastighetskostnader	-252,1	-245,0
Bruttoresultat	350,4	330,8
Centrala kostnader för administration och marknadsföring	-24,2	-20,6
Realisationsvinster	-	18,2
Andel i intresseföretag	0,1	0,0
Rörelseresultat	326,3	328,4
<u>Finansiella poster</u>		
Ränteintäkter	3,3	5,1
Räntebidrag	1,6	1,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-206,6	-233,0
Finansiellt netto	-201,7	-226,1
Resultat före skatt	124,6	102,3
Skatt	-	0,3
Årets vinst	124,6	102,6

KASSAFLÖDESANALYSER

Koncernen (Mkr)	1999	1998
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	207,8	144,7
Förändring av rörelsekapital	210,5	11,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 183,6	-97,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	738,6	47,5
Förändring av likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	-26,7	106,4

* Föregående års belopp anges inom parentes.

BALANSRÄKNINGAR

Koncernen (Mkr)	1999-12-31	1998-12-31
Tillgångar		
Anläggningsfastigheter	6 571,0	5 440,2
Övriga anläggningstillgångar	118,8	114,9
Omsättningstillgångar (exkl likvida medel)	34,0	161,0
Likvida medel	79,3	106,0
Summa tillgångar	6 803,1	5 822,1
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 195,7	1 780,2
Avsättningar	83,9	83,9
Skulder		
- Räntebärande skulder	4 201,3	3 749,1
- Icke räntebärande skulder	322,2	208,9
Summa skulder	4 523,5	3 958,0
Summa eget kapital och skulder	6 803,1	5 822,1

Täby den 10 februari 2000

Styrelsen

Eventuella frågor besvaras av Lars Söderblom eller Lennart Wedin.
PIREN AB (publ), Box 1333, 183 13 Täby. Telefon 08-638 33 00. Telefax 08-792 25 70.
Denna bokslutskommuniké återfinns också på Pirens hemsida: www.piren.se