

# PIREN AB

## HALVÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2000

- Resultatet från den löpande verksamheten uppgick till 75 Mkr, en ökning med 53 procent.
- Den totala försäljningen i Pirens köpcentra ökade under första halvåret med 11,2 procent.
- Pirens nya köpcentrum i centrala Köpenhamn, Fisketorvet Shopping Center, är snart färdigställt och invigs den 10 oktober.
- Rodamco, äger drygt 99 procent av aktierna i Piren.

|                                    |     | <b>2000<br/>6 mån</b> | <b>1999<br/>6 mån</b> | <b>1999<br/>Helår</b> |
|------------------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hyresintäkter                      | Mkr | <b>321</b>            | 294                   | 597                   |
| Resultat från löpande verksamheten | Mkr | <b>75</b>             | 49                    | 125                   |
| Vinst före skatt                   | Mkr | <b>75</b>             | 49                    | 125                   |
| Vinst efter skatt                  | Mkr | <b>72</b>             | 49                    | 125                   |
| Synligt eget kapital               | Mkr | <b>2 196</b>          | 2 120                 | 2 196                 |
| Soliditet                          | %   | <b>30</b>             | 33                    | 32                    |

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning under perioden 1 januari – 30 juni 2000 var 322,6 (296,2) Mkr, varav hyresintäkterna utgjorde 321,2 (293,8) Mkr.

Rörelseresultatet uppgick till 170,3 (154,6) Mkr.

Resultatet före skatt uppgick till 75,2 (48,7) Mkr.

Avskrivningar enligt plan utgjorde 28,0 (26,4) Mkr, varav avskrivningar på fastigheter och goodwill uppgick till 27,0 (25,5) Mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 72,2 (48,7) Mkr.

Överskottsmedel hos SPP, som allokerats till Piren AB och dess dotterbolag och som preliminärt har angivits till 3,4 Mkr, har ej medtagits i bokslutet per 2000-06-30.

## UTHYRNING

95 (95)\* % av ytorna i Pirens fastighetsbestånd (exkl. Fisketorget Shopping Center) var uthyrda per 2000-06-30. Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid samma datum till 3 (3)\* %.

## FISKETORVET SHOPPING CENTER

Fisketorget Shopping Center omfattar totalt ca 54 000 kvm uthyrbar yta och skall, förutom ca 120 butiker och restauranger, innehålla ett biografcentrum med sammanlagt ca 3 200 sittplatser i tio biosalonger samt ca 2 000 parkeringsplatser. Vid invigningen den 10 oktober 2000 beräknas anläggningen vara fullt uthyrd. Dock kommer ca 5 % av butiksytorna inte att hinna färdigställas förrän efter invigningen.

## INVESTERINGAR

Piren har under perioden januari – juni 2000 investerat 484 (585) Mkr, varav den pågående investeringen i Fisketorget Shopping Center utgör 319 (512) Mkr.

## FÖRSÄLJNINGSGRÄNSUTVECKLINGEN I PIRENS KÖPCENTRUM

Under perioden januari – juni 2000 har försäljningen i Pirens köpcentrum ökat i genomsnitt med 11,2 %, jämfört med motsvarande period 1999 och räknat i löpande priser. Enligt statistik från HUI, Handelns Utredningsinstitut, har försäljningsökningen för den totala detaljhandeln, mätt på motsvarande sätt, varit 7,5 %.

## FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens likvida medel vid juni månads utgång uppgick till 127 (79)\* Mkr.

Outnyttjade lånelöften och checkkrediter uppgick 2000-06-30 till 46,2 (27,6)\* Mkr. Därtill kommer DKK 230 miljoner, som ännu ej utnyttjats av den överenskomna finansieringen av Fisketorget Shopping Center på totalt DKK 900 miljoner.

---

Inom parentes utan asterisk anges jämförelsebelopp per 1999-06-30 eller för perioden januari – juni 1999  
Inom parentes med asterisk anges jämförelsebelopp per 1999-12-31

Koncernens lån uppgick 2000-06-30 till totalt 4 644 (4 201)\* Mkr, varav 100 (100)\* Mkr utgjorde ett konvertibelt lån. I det totala lånebeloppet ingår lån på DKK 1 000 (650)\* miljoner till ett motvärde av SEK 1 128 miljoner. Omräkningskurs är 1,1275 SEK/DKK.

Medelräntan för Pirenkoncernens upplåning per 2000-06-30 var 5,7 (5,8)\* % exklusive räntebidrag. Räntebidragen under de första tre månaderna 2000 uppgick till 0,6 (0,9) Mkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för Pirens lån uppgick 2000-06-30 till 20 (22)\* månader.

Soliditeten per 2000-06-30 uppgick till 30,0 (32,3)\* %.

### KONVERTIBLA SKULDEBREVEN INLÖSTA

De konvertibla skuldebrev inlöstes den 31 juli 2000. Eftersom konvertering ej ägde rum redovisas ej längre data per aktie och nyckeltal efter konvertering. Det konvertibla lånet uppgick till 100,0 Mkr med en löptid t.o.m. den 31 juli 2000. De konvertibla skuldebrev ägdes i sin helhet av Pirens moderbolag Rodamco.

### PROGNOS FÖR 2000

Resultatet för den löpande verksamheten förväntas bli bättre än 1999 års resultat.

### NÄSTA RAPPORTTILLFÄLLE

Delårsrapport för perioden januari – september 2000 kommer att lämnas den 26 oktober 2000.

### RODAMCO ÄGER 99,3 % AV PIREN.

Den 24 januari 2000 meddelade Pirens tidigare största aktieägare, Skanska och Latour, att de träffat överenskommelse med Rodamco Continental Europe N.V. (Rodamco) om försäljning av samtliga sina aktier i Piren AB. Försäljningspriset uppgick till 69,60 kronor/aktie. Rodamco lämnade också ett erbjudande till övriga aktieägare att sälja samtliga sina aktier på samma villkor som avtalats med Skanska och Latour. Ett prospekt över erbjudandet distribuerades till aktieägarna i slutet av februari 2000. Efter anmälningstidens utgång och efter köp på marknaden ägde Rodamco per den 30 juni 2000 99,3 % av samtliga aktier och röster i Piren.

Rodamco är ett av Europas ledande fastighetsbolag med säte i Rotterdam, Nederländerna. Rodamco äger 750 fastigheter i 10 europeiska länder till ett sammanlagt marknadsvärde på ca SEK 40 miljarder, inklusive förvärvet av Piren. Därav utgörs ca 75 % av detaljhandelsfastigheter. Rodamco är noterat på börserna i Amsterdam, Frankfurt, Paris och Bryssel.

| <b>AKTIEÄGARE 2000-06-30</b> | <b>Antal aktier</b> | <b>Kapital- och röstandel, %</b> |
|------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Rodamco                      | 40 919 149          | 99,3                             |
| Övriga aktieägare (ca 1 500) | 287 522             | 0,7                              |
| <b>Summa</b>                 | <b>41 206 671</b>   | <b>100,0</b>                     |

Inom parentes utan asterisk anges jämförelsebelopp per 1999-06-30 eller för perioden januari – juni 1999

Inom parentes med asterisk anges jämförelsebelopp per 1999-12-31

**AKTIEDATA OCH NYCKELTAL**

|                             |     | <b>2000-06-30</b> | <b>1999-06-30</b> | <b>1999-12-31</b> |
|-----------------------------|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| Antal aktier                |     | 41 206 671        | 41 206 671        | 41 206 671        |
| Rörelseresultat/aktie,      | Kr  | 4,13              | 4,50              | 8,64              |
| Resultat före skatt/aktie,  | Kr  | 1,83              | 1,42              | 3,25              |
| Resultat efter skatt/aktie, | Kr  | 1,75              | 1,42              | 3,25              |
| Eget kapital,               | Mkr | 2 196             | 2 120             | 2 196             |
| Eget kapital/aktie,         | Kr  | 53                | 51                | 53                |
| Soliditet,                  | %   | 30                | 33                | 32                |
| Belåningsgrad,              | %   | 66                | 64                | 64                |

## RESULTATRÄKNINGAR

| Koncernen (Mkr)                                          | 2000<br>1/1-30/6         | 1999<br>1/1-30/6         | 1999<br>1/1-31/12         |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                                            | 321,2                    | 293,8                    | 596,8                     |
| Övriga rörelseintäkter                                   | 1,4                      | 2,4                      | 5,7                       |
| <b>Nettoomsättning</b>                                   | <b>322,6</b>             | <b>296,2</b>             | <b>602,5</b>              |
| <u>Fastighetskostnader</u>                               |                          |                          |                           |
| Drifts- och underhållskostnader                          | -66,1                    | -62,2                    | -119,5                    |
| Fastighetsadministration och centrumledning              | -23,0                    | -24,5                    | -45,2                     |
| Fastighetsskatt                                          | -19,9                    | -15,2                    | -30,3                     |
| Övriga rörelsekostnader                                  | -2,2                     | -2,3                     | -5,6                      |
| Avskrivningar på fastigheter och goodwill                | -27,0                    | -25,5                    | -51,5                     |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                         | <b>-138,2</b>            | <b>-129,7</b>            | <b>-252,1</b>             |
| <b>Bruttoresultat</b>                                    | <b>184,4</b>             | <b>166,5</b>             | <b>350,4</b>              |
| Centrala kostnader för administration och marknadsföring | -14,3                    | -12,0                    | -24,2                     |
| Andel i intresseföretag                                  | 0,2                      | 0,1                      | 0,1                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                   | <b>170,3</b>             | <b>154,6</b>             | <b>326,3</b>              |
| <u>Finansiella poster</u>                                |                          |                          |                           |
| Ränteintäkter                                            | 1,1                      | 2,0                      | 3,3                       |
| Räntebidrag                                              | 0,6                      | 0,9                      | 1,6                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter               | -96,8                    | -108,8                   | -206,6                    |
| Finansiellt netto                                        | -95,1                    | -105,9                   | -201,7                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                               | <b>75,2</b>              | <b>48,7</b>              | <b>124,6</b>              |
| Skatt                                                    | -3,0                     | -                        | -                         |
| <b>Periodens vinst</b>                                   | <b>72,2</b>              | <b>48,7</b>              | <b>124,6</b>              |
| <b>Moderbolaget (Mkr)</b>                                | <b>2000<br/>1/1-30/6</b> | <b>1999<br/>1/1-30/6</b> | <b>1999<br/>1/1-31/12</b> |
| Nettoomsättning                                          | 26,6                     | 21,4                     | 40,8                      |
| Rörelseresultat                                          | 0,8                      | 0,4                      | 0,3                       |
| Resultat före bokslutsdispositioner och skatt            | 34,3                     | 2,5                      | 106,3                     |

**BALANSRÄKNINGAR****Koncernen (Mkr)**

|                                             | 2000-06-30     | 1999-06-30     | 1999-12-31     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                           |                |                |                |
| Anläggningsfastigheter                      | 7 028,4        | 6 000,5        | 6 571,0        |
| Övriga anläggningstillgångar                | 123,2          | 118,3          | 118,8          |
| Omsättningstillgångar (exkl. likvida medel) | 48,7           | 162,0          | 34,0           |
| Likvida medel                               | 126,8          | 104,9          | 79,3           |
| <b>Summa tillgångar</b>                     | <b>7 327,1</b> | <b>6 385,7</b> | <b>6 803,1</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>             |                |                |                |
| Eget kapital                                | 2 195,7        | 2 119,7        | 2 195,7        |
| Avsättningar                                | 83,9           | 83,9           | 83,9           |
| Skulder                                     |                |                |                |
| - Räntebärande skulder                      | 4 643,7        | 3 857,0        | 4 201,3        |
| - Icke räntebärande skulder                 | 403,8          | 325,1          | 322,2          |
| Summa skulder                               | 5 047,5        | 4 182,1        | 4 523,5        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>       | <b>7 327,1</b> | <b>6 385,7</b> | <b>6 803,1</b> |

**KASSAFLÖDESANALYSER****Koncernen (Mkr)**

|                                                                                 | 2000<br>1/1-30/6 | 1999<br>1/1-30/6 | 1999<br>1/1-31/12 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten<br>före förändringar av rörelsekapital | 128,7            | 113,4            | 207,8             |
| Förändring av rörelsekapital                                                    | 37,9             | -43,2            | 90,5              |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                        | -484,4           | -585,4           | -1 183,6          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                       | 365,3            | 394,1            | 738,6             |
| Förändring av likvida medel inkl. kortfristiga<br>placeringar                   | 47,5             | -121,1           | -146,7            |

Täby den 29 augusti 2000

Lars Söderblom  
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Eventuella frågor besvaras av Lars Söderblom.

PIREN AB (publ), Box 1333, 183 13 Täby. Telefon 08-638 33 00. Telefax 08-792 25 70.

Denna delårsrapport återfinns också på Pirens hemsida: [www.piren.se](http://www.piren.se)