



Delårsrapport januari – september 2000

- Resultatet från den löpande verksamheten uppgick till 125 Mkr, en ökning med 45 procent.
- Den totala försäljningen i Pirens köpcentra ökade under årets första nio månader med 10 procent.
- Pirens nya köpcentrum i centrala Köpenhamn, Fisketorvet Shopping Center, invigdes planenligt den 10 oktober.
- Rodamco Europe äger 99,5 procent av aktierna i Piren. Förfarandet med tvångsinlösen av minoritetens aktier har inletts.
- Efter begäran från Pirens styrelse avnoterades Pirenaktien från Stockholms Fondbörs den 28 september.

		2000 9 mån	1999 9 mån	1999 Helår
Hysesintäkter	Mkr	479	441	597
Resultat från löpande verksamheten	Mkr	125	86	125
Vinst före skatt	Mkr	125	86	125
Vinst efter skatt	Mkr	120	86	125
Synligt eget kapital	Mkr	2 244	2 157	2 196
Soliditet	%	30	33	32

Fullständig delårsrapport återfinns på följande sidor



Delårsrapport januari – september 2000

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning under perioden 1 januari – 30 september 2000 var 480,8 (444,7) Mkr, varav hyresintäkterna utgjorde 478,9 (441,0) Mkr.

Rörelseresultatet uppgick till 267,6 (240,8) Mkr.

Resultatet före skatt uppgick till 124,9 (86,1) Mkr.

Avskrivningar enligt plan utgjorde 43,2 (39,9) Mkr, varav avskrivningar på fastigheter och goodwill uppgick till 41,7 (38,6) Mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 120,4 (86,1) Mkr.

Överskottsmedel hos SPP, som allokerats till Piren AB och dess dotterbolag, uppgår till 3,4 Mkr. Detta belopp har reducerat dels kostnaderna för fastighetsadministration och centrumledning med 0,4 Mkr, dels de centrala kostnaderna för administration och marknadsföring med 3,0 Mkr.

UTHYRNING

95 (95)* % av ytorna i Pirens svenska fastighetsbestånd var uthyrda per 2000-09-30. Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid samma datum till 3 (3)* %.

FISKETORVET SHOPPING CENTER

Fisketorvet Shopping Center har färdigställts och invigningen ägde rum den 10 oktober 2000. Kundtillströmning och försäljning i centret har varit god.

Centret omfattar totalt ca 57 000 kvm uthyrbar yta och innehåller, förutom ca 120 butiker och restauranger, ett biografcentrum med sammanlagt ca 3 200 sittplatser i tio biosalonger samt ca 2 000 parkeringsplatser. Efter det att samtliga entreprenadarbeten slutförts beräknas den totala investeringen uppgå till DKK 1,3 miljarder (SEK 1,5 miljarder).

INVESTERINGAR

Piren har under perioden januari – september 2000 investerat 742 (860) Mkr, varav den pågående investeringen i Fisketorvet Shopping Center utgör 472 (724) Mkr.

FÖRSÄLJNINGSENTVECKLINGEN I PIRENS KÖPCENTRUM

Under perioden januari – september 2000 har försäljningen i Pirens köpcentrum ökat i genomsnitt med 10 %, jämfört med motsvarande period 1999 och räknat i löpande priser. Enligt statistik från HUI, Handels Utredningsinstitut, har försäljningsökningen för den totala detaljhandeln, mätt på motsvarande sätt, varit 7 %.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens likvida medel vid september månads utgång uppgick till 148 (142)* Mkr.

Outnyttjade lånelöften och checkkrediter uppgick 2000-09-30 till 109 (28)* Mkr. Därtill kommer DKK 150 miljoner, som ännu ej utnyttjats av den överenskomna finansieringen av Fisketorvet Shopping Center på totalt DKK 900 miljoner.

Koncernens räntebärande lån uppgick 2000-09-30 till totalt 4 929 (4 201)* Mkr, varav 0 (100)* Mkr utgjorde ett konvertibelt lån. De konvertibla skuldebrevinlöstes den 31 juli 2000, varför data per aktie och nyckeltal ej längre redovisas efter konvertering. Det konvertibla lånet uppgick till 100,0 Mkr med en löptid t.o.m. den 31 juli 2000. De konvertibla skuldebrevin ägdes i sin helhet av Pirens moderbolag Rodamco Europe.

I det totala lånebeloppet ingår lån på DKK 1 080 (650)* miljoner till ett motvärde av SEK 1 234 miljoner. Omräkningskurs är 1,1422 SEK/DKK.

Medelräntan för Pirenkoncernens upplåning per 2000-09-30 var 5,7 (5,8)* % exklusive räntebidrag. Räntebidragen under de första nio månaderna 2000 uppgick till 1,0 (1,3) Mkr.



Den genomsnittliga räntebindningstiden för Pirens lån uppgick 2000-09-30 till 18 (22)* månader.

Soliditeten per 2000-09-30 uppgick till 29,5 (32,3)* %.

RODAMCO EUROPE ÄGER 99,5 % AV PIREN.

Den 24 januari 2000 meddelade Pirens tidigare största aktieägare, Skanska och Latour, att de träffat överenskommelse med Rodamco Europe om försäljning av samtliga sina aktier i Piren AB. Försäljningspriset uppgick till 69,60 kronor/aktie. Rodamco Europe 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 Europe per den 30 september 2000 99,5 % av samtliga aktier och röster i Piren.

Rodamco Europe har påkallat tvångsinlösen av minoritetens aktier och förfarandet med tvångsinlösen har inletts.

Rodamco Europe är ett av Europas ledande fastighetsbolag med säte i Rotterdam, Nederländerna. Rodamco Europe äger fastigheter i 10 europeiska länder till ett sammanlagt marknadsvärde på ca SEK 44 miljarder, inklusive förvärvet av Piren. Därav utgörs ca 75 % av detaljhandelsfastigheter. Rodamco Europe är noterat på börserna i Amsterdam, Frankfurt, Paris och Bryssel.

PIRENAKTIE AVNOTERAD

Efter begäran från Pirens styrelse avnoterades Pirenaktien från Stockholms Fondbörs den 28 september.

Pirenaktien har varit noterad på Stockholms Fondbörs A-lista sedan den 31 januari 1986.

AKTIEÄGARE 2000-09-30	Antal aktier	Kapital- och röstandel, %
Rodamco Europe	40 997 330	99,5
Övriga aktieägare (ca 1 500)	209 341	0,5
Summa	41 206 671	100,0

AKTIEDATA OCH NYCKELTAL	2000-09-30	1999-09-30	1999-12-31
Antal aktier	41 206 671	41 206 671	41 206 671
Rörelseresultat/aktie, Kr	6,49	6,57	8,64
Resultat före skatt/aktie, Kr	3,03	2,35	3,25
Resultat efter skatt/aktie, Kr	2,92	2,35	3,25
Eget kapital, Mkr	2 244	2 157	2 196
Eget kapital/aktie, Kr	54	52	53
Soliditet, %	30	33	32
Belåningsgrad, %	68	63	64



RESULTATRÄKNINGAR

Koncernen (Mkr)	2000 1/1-30/9	1999 1/1-30/9	1999 1/1-31/12
Hysesintäkter	478,9	441,0	596,8
Övriga rörelseintäkter	1,9	3,7	5,7
Nettoomsättning	480,8	444,7	602,5
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drifts- och underhållskostnader	-91,2	-86,7	-119,5
Fastighetsadministration och centrumledning	-32,2	-34,0	-45,2
Fastighetsskatt	-29,9	-22,8	-30,3
Övriga rörelsekostnader	-3,2	-3,6	-5,6
Avskrivningar på fastigheter och goodwill	-41,7	-38,6	-51,5
Summa fastighetskostnader	-198,2	-185,7	-252,1
Bruttoresultat	282,6	259,0	350,4
Centrala kostnader för administration och marknadsföring	-15,4	-18,3	-24,2
Andel i intresseföretag	0,4	0,1	0,1
Rörelseresultat	267,6	240,8	326,3
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	2,1	2,7	3,3
Räntebidrag	1,0	1,3	1,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-145,8	-158,7	-206,6
Finansiellt netto	-142,7	-154,7	-201,7
Resultat före skatt	124,9	86,1	124,6
Skatt	-4,5	-	-
Periodens vinst	120,4	86,1	124,6



BALANSRÄKNINGAR

Koncernen (Mkr)

	2000-09-30	1999-09-30	1999-12-31
Tillgångar			
Anläggningsfastigheter	7 271,7	6 261,6	6 571,0
Övriga anläggningstillgångar	127,6	118,2	118,8
Omsättningstillgångar (exkl. likvida medel)	55,0	45,4	34,0
Likvida medel	147,8	141,9	79,3
Summa tillgångar	7 602,1	6 567,1	6 803,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 243,9	2 157,1	2 195,7
Avsättningar	83,9	83,9	83,9
Skulder			
- Räntebärande skulder	4 928,8	3 951,1	4 201,3
- Icke räntebärande skulder	345,5	375,0	322,2
Summa skulder	5 274,3	4 326,1	4 523,5
Summa eget kapital och skulder	7 602,1	6 567,1	6 803,1

KASSAFLÖDESANALYSER

Koncernen (Mkr)

	2000 1/1-30/9	1999 1/1-30/9	1999 1/1-31/12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	156,3	146,9	207,8
Förändring av rörelsekapital	10,1	140,6	90,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-742,2	-859,9	-1 183,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	644,3	488,3	738,6
Förändring av likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	68,5	-84,1	-146,7

Täby den 26 oktober 2000

Lars Söderblom
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte granskats av bolagets revisorer.

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 delårsrapport återfinns också på Pirens hemsida: www.piren.se