

Pandox äger sex hotellfastigheter med 1 262 rum i den snabbt växande Öresundsregionen. Öresundsregionen är Pandox näst största marknad och står för 19 procent av intäkterna. Efterfrågan på hotelltjänster förväntas fortsätta växa som en positiv effekt av Öresundsbron.



Provobis Hotel Kramer, 113 rum
Centrala Malmö



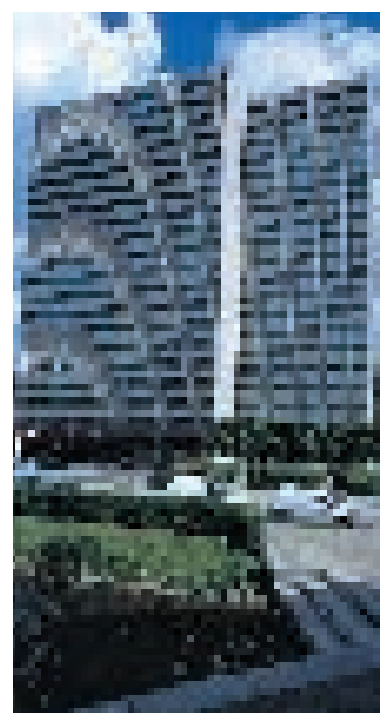
First Express Malmö, 101 rum
Centrala Malmö



Provobis Star Hotel, 196 rum
Lund



Radisson SAS Grand Hotel, 117 rum
Stortorget, Helsingborg



Scandic Hotel Copenhagen, 470 rum
Centrala Köpenhamn



Scandic Hotel S:t Jörgen, 265 rum
Centrala Malmö

Internationalisering och fokusering

- *Resultatet efter skatt för perioden januari-juni 2000 uppgick, exklusive engångsintäkter, till 80,4 (35,6) Mkr. Detta motsvarade en vinst per aktie på 4,03 (2,37) kronor.*
- *Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick per aktie till 5,01 (3,68) kronor.*
- *Hotellus International AB har förvärvats och konsolideras fr o m andra kvartalet 2000.*

Förvärv av Hotellus

Padox strategi utvärderades under föregående år. På basis av detta arbete fattade styrelsen beslut att utveckla strategin, innefattande bland annat en utökning av den geografiska strategin till att omfatta norra Europa. Motivet var att ett utökat geografiskt område ger bättre förutsättningar för fortsatt marknadstillväxt och ökad riskspridning. Vidare kan hotellkonjunkturcykeln bättre utnyttjas för lönsamma förvärv.

Under februari träffades överenskommelse med samtliga ägare i Hotellus International AB om förvärv av bolaget. Förvärvet omfattar 16 hotellfastigheter, varav 8 är belägna utanför Sverige.

Padox tillförs genom förvärvet av Hotellus en portfölj av välkända hotellfastigheter belägna centralt i större hotellmarknader. Förvärvet skapar ett stort renodlat hotellfastighetsbolag med välkända varunamn och verksamhet i norra Europa.

Padox fastighetsbestånd per den 30 juni inklusive Hotellus omfattar totalt 47 hotellfastigheter med sammanlagt 8 494 hotellrum och en total yta om 516 292 kvm. Portföljen är av hög kvalitet.

Genomsnittstorleken per hotell är 180 rum, vilket är mer än 3 gånger så stort som genomsnittshotellet i Sverige. Hotellverksamheten i fastigheterna drivs till 98 procent under välkända varunamn och cirka 95 procent är belägna i starka naturliga hotellägen.

Genom förvärvet skapas en stark bas för den utvecklade strategin. Intäktsstrukturen blir stark, cirka 71 procent av intäkterna

kommer från internationella hotellmarknader som Stockholm, Göteborg, Öresundsregionen, London och Bryssel.

Padox börsvärde blir väsentligt större vilket skapar förutsättningar för ökad likviditet i aktien och ett ökat intresse från utländska investerare. Förvärvet genomfördes den 1 april och konsolidering har skett fr o m andra kvartalet 2000.

Intäkter och driftsöverskott – hotellfastighetsverksamhet

Förvaltningsintäkterna för första halvåret 2000 uppgick till 216,3 Mkr (129,8), motsvarande en förbättring om 86,5 Mkr. Fastighetskostnaderna, exklusive avskrivningar, uppgick till 41,6 Mkr (26,9).

Driftsöverskottet ökade med 71,8 Mkr till 174,7 Mkr (102,9). Ökningen är en effekt av tillskott från Hotellusförvärvet och hotellfastigheter förvärvade under 1999, ökade hyresintäkter från omsättnings- och resultatbaserade hyresavtal samt omförhandlade hyresavtal. Från och med år 2000 bokförs samtliga omsättningshyror löpande.

Justerad direktavkastning uppgick för perioden till 9,4 (9,4) procent. Justerad direktavkastning inklusive fastighetsrelaterade administrativa kostnader uppgick till 9,0 (9,0) procent.

Intäkter och resultat – operatörsverksamhet

Genom förvärvet av Hotellus tillfördes Padox Hotel Albert Premier med 288 rum i centrala Bryssel. Hotellet drivs via ett

managementavtal med Scandic, vilket innebär att operatören driver hotellet i Padox regi. Padox intäkter är baserade på resultatet från operatörsverksamheten, vilket skapar en direktkoppling till den underliggande hotellverksamheten. Operatörsrörelsen konsolideras fr o m andra kvartalet 2000.

I hotellet pågår ett större investeringsprogram motsvarande cirka 100 miljoner kronor. Investeringen innebär att hotellet, över en tvåårsperiod utvecklas från ett turisthotell till ett fyrstjärnigt hotell av internationell standard.

Intäkterna för operatörsverksamheten under perioden april – juni 2000, blev 11,9 Mkr. Kostnaderna, inklusive internt redovisade hyror om 6,5 Mkr uppgick till 11,4 Mkr. Intäkter och resultat följer uppgjorda planer.

Resultat

Koncernens resultat efter skatt, exklusive engångsintäkter, har ökat med 44,8 Mkr jämfört med föregående år och resultatet för perioden uppgick till 80,4 Mkr (35,6).

Resultatförbättringen förklaras främst av Hotellusförvärvet, ett förbättrat driftsöverskott, en god hotellmarknad samt intäktsförhöjande investeringar i portföljen.

Resultatet har påverkats positivt av förändringen av avskrivningsprocenten med 8,2 Mkr.

Finansiering och kassaflöde

Finansnettot för perioden uppgick till -62,6 Mkr (-37,9). Koncernens räntebärande skulder var vid halvårsskiftet

2 959,6 Mkr (1 347,7). Låneportföljen har en spridd förfallostruktur med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,1 år. Den genomsnittliga räntan uppgick till 5,70 procent. Hotellfastigheternas belåningsgrad var 64 procent.

Disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit på 50 Mkr uppgick till 109,2 Mkr. Kassaffödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick för perioden till 99,9 Mkr (55,2), motsvarande 5,01 kr (3,68) per aktie.

Investeringar

Pandex koncernens investeringar, exklusive fastighetsförvärv, uppgick under perioden till 49,1 Mkr vilket i huvudsak avsåg produktförbättringar i ett antal hotellfastigheter. Under perioden har hotellfastigheter förvärvats för 2 169,3 Mkr.

Avskrivning på byggnad

Pandex och Hotellus tillämpade olika avskrivningsprocent för avskrivning på byggnad. För att fastställa lämplig framtida avskrivningsprocent har en genomgång skett av hotellfastighetsportföljens kvalitet och fysiska standard samt det löpande investeringsbehovet. Vidare har historiskt genomförda underhålls- och investeringsprogram gått igenom samt Pandox rutiner och uppföljningsmetoder för att tillsammans med samarbetspartners bibehålla den goda fysiska standarden på hotellfastigheterna studerats.

En samlad bedömning ger vid handen att en avskrivningsprocent om 1 procent ger ett rättvist uttryck för hotellfastigheternas värdeminskning varför Pandox kommer att tillämpa denna avskrivningsprocent från och med år 2000.

Hög tillväxt i Pandox

Den goda tillväxten i Pandox fortsätter. Intäkterna de första sex månaderna blev 216 Mkr, en ökning med cirka 66 procent. Kassaffödet ökade med cirka 80 procent och vinsten per aktie, beräknat på genomsnittligt antal aktier, steg till 4,03 kronor.

Resultattillväxten har åstadkommit dels från lönsamma förvärv och tillväxt i hotellmarknaden, som kommer Pandox till del genom omsättnings- och resultatbaserade hyresavtal, samt dels genom förädling av portföljen. För jämförbara enheter var förädlingstakten i den sammanlagda portföljen, inklusive Hotellus, 7,8 procent.

Pandex är ett renodlat hotellfastighetsbolag med strategi att äga hotellfastigheter i stora orter i Sverige och norra Europa. Hotellen skall vara stora samt belägna i centrala lägen. Hotellprodukten skall tillhöra de övre mellanpris- och högprissegmenten. Pandox intäktsstruktur är stark, 71 procent kommer från internationella hotellmarknader med hög tillväxtpotential såsom Stockholm, Öresundsregionen, London, Göteborg och Bryssel. Portföljen är av god kvalitet. Genomsnittshotellet har 180 rum och 95 procent av hotellen är belägna i naturliga, starka hotellägen. Hotellverksamheten som ofta drivs i partnerskap med operatören, marknadsförs till 98 procent av välkända varunamn med starka marknadspositioner.

Pandex har sedan börsintroduktionen i juni 1997 vuxit kraftigt rörande storlek, kvalitet, resultat och marknadsvärde. Bolagets hotellfastighetsportfölj har ökat från 1,3 miljarder till drygt 4,5 miljarder. Marknadsvärdet har fyrdubblats och omstruktureringsåtgärder i portföljen har lett till högre kvalitet avseende intäktsstruktur, storlek och läge.

Utvecklad strategi

Pandex beslutat att utveckla strategin att framgent omfatta norra Europa har ökat potentialen. De flesta hotellmarknader i Europa är under tillväxt som en följd av ett bättre ekonomiskt klimat. Dessutom befinner sig huvuddelen av marknaderna i utvecklingsfaser efter Sverige vilket innebär att de förväntas växa under längre tid. Risken i bolaget begränsas också av den nya strategin då man framöver inte blir beroende av enskilda marknader utan kan utnyttja hotellkonjunkturcykeln för lönsamma förvärv, försäljningar och marknadstillväxt.

Pandex förvärv av Hotellus, som konsolideras sedan 1 april 2000, skapar en god bas för den nya geografiska strategin. Integrationen av Hotellus följer uppgjorda planer. Ett av de hotell som övertogs var ett nybyggnadsprojekt, Scandic Hotel i Mölndal, som nu har öppnat. Förutsättningen för nybyggnadsprojektet var att det tidigare Scandic hotellet i Mölndal konverterades till annan verksamhet. Mölndal är en av Sveriges företagstaste kommuner med en stark efterfrågan av hotelltjänster.

Ett annat nytt intressant projekt för Pandox är utbyggnaden av Scandic Hotel Copenhagen till att framgent omfatta 485

rum. Utbyggnaden och produktutvecklingen förväntas skapa goda förutsättningar för ett högre snittpris och därmed ökade intäkter för Pandox.

Förbättrad lönsamhet

Pandex befintliga marknader har i huvudsak uppvisat ökad tillväxt och förbättrad lönsamhet i operatörsverksamheten. I Stockholm har intäkten per tillgängligt rum ökat med cirka 3,5 procent under det första halvåret. Liknande tillväxt uppvisar Öresundsregionen.

I Belgien har Bryssel och Antwerpen haft en stark tillväxt under det första halvåret som en följd av fotbolls-EM. Londons hotellmarknad fortsätter att öka trots att de flesta bedömare har prognosticerat en minskning. Holiday Inn Nelson Dock, som är beläget i Docklands, har med sina 368 rum erhållit sin andel av tillväxten och därigenom givit Pandox ökade intäkter.

Köpenhamns hotellmarknad har haft en stigande efterfrågan med cirka 3 procent. Justerar man för ny kapacitet som tillkommit det sista året har dock marknaden minskat något. Av de tyska orterna som Pandox är representerade i, Bremen, Dortmund och Lübeck, har Bremen uppvisat den största ökningen, motsvarande ca 5 procent. Vårt hotell Holiday Inn Bremen har med sitt goda läge erhållit en god andel av den ökade marknaden. Dortmunds intäkt per tillgängligt rum har dock minskat sedan föregående år, vilket har inneburit ett något sämre resultat från denna delmarknad. Holiday Inn Lübeck har utvecklats i nivå med marknaden och ökat sina intäkter med 1 procent.

Prognos 2000

Resultatet efter skatt för år 2000, inklusive Hotellus med nio månader, beräknas uppgå till 175 miljoner kronor. Detta motsvarar ett resultat per aktie om 7,80 kronor (5,21) och ett kassafföde per aktie om 10,23 kronor (7,94), beräknat på genomsnittligt antal aktier för året.

Stockholm den 28 augusti 2000

Anders Nissen
Verkställande direktör

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-jun 2000	Jan-jun 1999	Helår 1999
Fastighetsverksamhet			
Hysesintäkter	206,4	121,2	254,0
Övriga fastighetsintäkter	9,9	8,6	18,0
Totala förvaltningsintäkter	216,3	129,8	272,0
Fastighetskostnader	-41,6	-26,9	-54,2
Driftsöverskott	174,7	102,9	217,8
Avskrivning	-19,3 ¹	-19,2 ²	-40,3 ³
Resultat fastighetsverksamhet	155,4	83,7	177,5
Operatörsverksamhet			
Rörelseintäkter	11,9	0,0	0,0
Rörelsekostnader	-11,4	0,0	0,0
Resultat operatörsverksamhet	0,5	0,0	0,0
Bruttoresultat	155,9	83,7	177,5
Administrativa kostnader	-12,7	-10,2	-21,6
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	0,0	4,1	5,3
Rörelseresultat	143,2	77,6	161,2
Finansnetto	-62,6	-37,9	-77,5
Resultat efter finansiella poster	80,6	39,7	83,7
Betald skatt	-0,2	0,0	-0,3
Resultat	80,4	39,7	83,4

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2000-06-30	1999-06-30	1999-12-31
Tillgångar			
Fastigheter inklusive inventarier	4 589,0	2 217,9	2 393,7
Övriga anläggningstillgångar	14,1	15,6	14,5
Omsättningstillgångar	92,0	15,5	17,9
Likvida medel	59,2	24,3	3,9
Summa tillgångar	4 754,3	2 273,3	2 430,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 560,7	839,8	883,6
Räntebärande skulder	2 959,6	1 347,7	1 463,6
Icke räntebärande skulder	234,0	85,8	82,8
Summa eget kapital och skulder	4 754,3	2 273,3	2 430,0

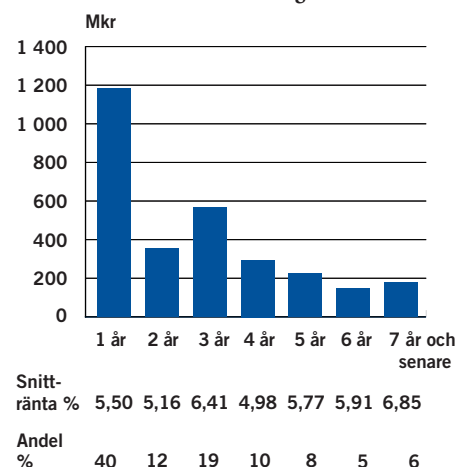
Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2000	Jan-juni 1999	Helår 1999
Resultat efter skatt	80,4	39,7	83,4
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	0,0	-4,1	-5,3
Avskrivningar	19,5	19,6	41,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99,9	55,2	119,1
Summa förändring av rörelsekapital	77,1	-2,4	-7,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	177,0	52,8	111,3
Summa förvärv och investeringar netto	-2 218,4	-152,3	-348,8
Kassaflöde efter investeringar	-2 041,4	-99,5	-237,5
Reavinster	0,0	4,1	5,3
Nyemission	638,0	0,0	0,0
Förändring finansiella anläggningstillgångar	3,9	0,9	1,4
Förändring räntebärande lån	1 496,0	65,8	181,7
Utdelning	-41,2	-30,0	-30,0
Summa kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 096,7	36,7	153,1
Årets förändring av likvida medel	55,3	-58,7	-79,1

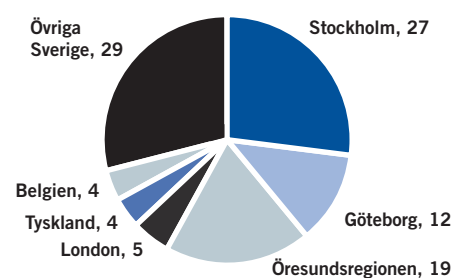
1) Vid 1,5 procents avskrivning skulle avskrivningarna uppgå till 27,5 Mkr. 2) Vid 1 procents avskrivning skulle avskrivningarna uppgå till 13,7 Mkr.

3) Vid 1 procents avskrivning skulle avskrivningarna uppgå till 29,4 Mkr

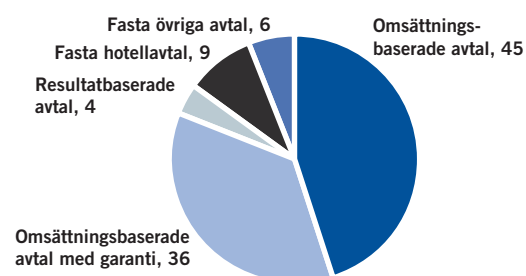
Förfallostruktur avseende räntebindning



Intäktsstruktur, %



Avtalsstruktur, %



Nyckeltal

	Jan-juni 2000	Jan-juni 1999	Helår 1999
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheternas bokförda värde inkl. inventarier, Mkr	4589,0	2 217,9	2 393,7
Totala förvaltningsintäkter, Mkr	216,3	129,8	272,0
Driftsöverskott, Mkr	174,7	102,9	217,8
Justerat driftsöverskott, Mkr	216,1	103,8	229,6
Direktavkastning 1, %	9,4	9,4	9,6
Direktavkastning 2, %	9,0	9,0	9,2

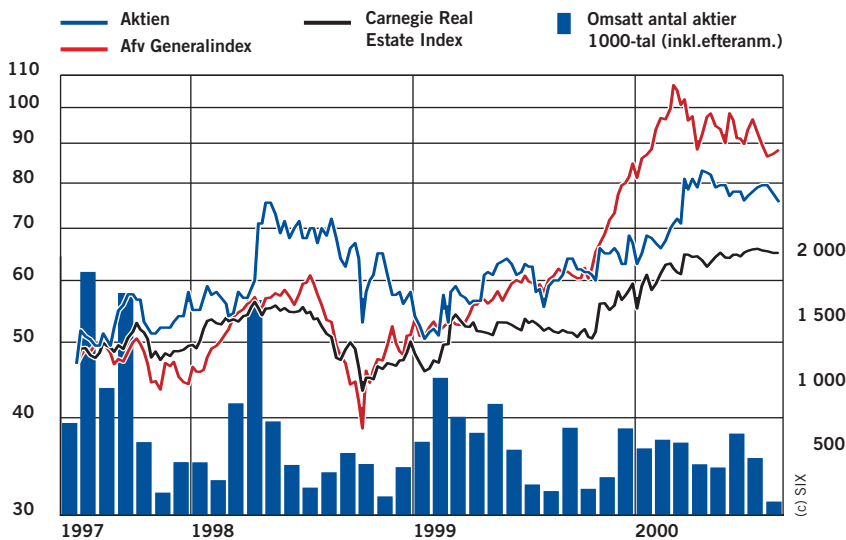
Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr	2,22	2,02	2,05
Avkastning på totalt kapital, %	8,1	7,0	7,0
Avkastning på eget kapital, %	13,2	9,5	9,7
Soliditet, %	32,8	36,9	36,4
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar; Mkr	99,9	55,2	119,1
Investeringar exkl. förvärv, Mkr	49,1	13,1	28,6
Förvärv av fastighet, Mkr	2169,3	150	331

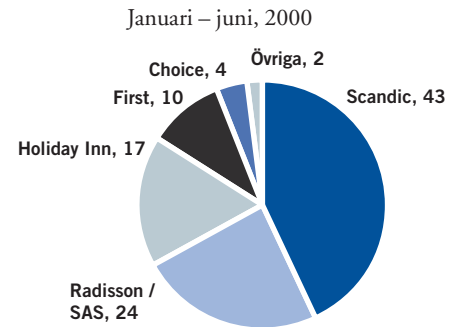
Data per aktie, Kr

Periodens resultat, exkl. engångsintäkter	4,03	2,37	5,21
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	5,01	3,68	7,94
Eget kapital per aktie	61,26	55,99	58,90
Genomsnittligt antal aktier	19 950	15 000	15 000

Pandoxaktiens kursutveckling



Hyresintäkter från samarbetspartners, %



Större aktieägare i Pandox

Större aktieägare i Pandox	Andel av röster och kapital
Scandic Hotels	20,8
Zenit Fond	10,6
Nordisk Renting	8,5
Skanska	6,0
Ratos	6,0
Länsförsäkringar Wasa Liv	4,3
Robur Aktiefonder	3,5
Hagströmer & Qviberg aktiefonder	2,7
SPP	2,3
Sjätte AP-Fonden	2,2
Svenska Industritjänstemannaförb.	2,1
Utländska ägare och förvaltare	6,7
Övriga	24,3
Totalt	100,0

Källa: VPC, Pandox

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Totala förvaltningsintäkter Summan av hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter.

Driftsöverskott Förvaltningsintäkter minus drifts- underhållskostnader, fastighetsskatt, tomrättsavgäld och övriga fastighetskostnader.

Justerat driftsöverskott Driftsöverskott justerat för under året sålda och köpta fastigheter.

Direktavkastning 1 Justerat driftsöverskott i relation till bokfört värde på fastigheter och hotellinventarier vid periodens slut. Bokfört värde på hotellinventarier ingår i nämnaren beroende på att inventariehyran ingår i täljaren.

Direktavkastning 2 Justerat driftsöverskott inkl. fastighetsrelaterad administration i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Fastighetsrelaterad administration Den del av totala administrationskostnaden som är direkt knuten till fastigheternas förvaltning och utveckling. Övriga administrationskostnader avser central administration och kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering.

Finansiella

Räntetäckningsgrad Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Avkastning på totalt kapital Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

FASTIGHETSBESTÅND PER 1 JUNI 2000

Anläggning	Antal rum	Läge
Radisson SAS Arlandia Hotel, Arlanda	334	Internationell flygplats
Scandic Hotel Slussen, Stockholm	292	City
Provobis Star Hotel, Sollentuna	269	Mässanläggning
Scandic Hotel Järva Krog, Stockholm	215	Stockholm Norr
Scandic Hotel Park, Stockholm	198	City
Scandic Hotel, Upplands-Väsby	150	Stockholm Norr
Quality Hotel Nacka, Stockholm	146	Sickla-Nacka
Scandic Hotel Bromma, Stockholm	144	Stockholm Väst
First Hotel Royal Star, Älvsjö	103	Mässanläggning
Summa Stockholm	1 851	
Scandic Hotel Copenhagen	470	City
Scandic Hotel S:t Jörgen, Malmö	265	City
Provobis Star Hotel, Lund	196	Centralt
Radisson SAS Grand Hotel, Helsingborg	117	City
Provobis Hotel Kramer, Malmö	113	City
First Express, Malmö	101	City
Summa Öresund	1 262	
Scandic Hotel Crown, Göteborg	322	City
Radisson SAS Park Avenue, Göteborg	318	City
Scandic Hotel Mölndal	208	City
Summa Göteborg	848	
Scandic Hotel Grand, Örebro	219	City
Radisson SAS Hotel, Luleå	209	City
Scandic Hotel Winn, Karlstad	199	City
Radisson SAS Hotel, Östersund	177	City
Scandic Hotel Ferrum, Kiruna	170	City
First Hotel Grand, Borås	158	City
Quality Grand Hotel, Kristianstad	149	City
Scandic Hotel, Kalmar	148	Kringled
Scandic Hotel, Karlstad	143	Kringled
Scandic Hallandia, Halmstad	133	City
First Hotel, Linköping	133	City
First Hotel Plaza, Karlstad	121	City
Provobis Stora Hotellet, Jönköping	116	City
First Hotel Linné, Uppsala	116	City
Provobis Billingen Plaza, Skövde	106	City
Summa Regionstäder	2 307	
First Resort Mora, Mora	135	Centralt
First Hotel Park Astoria, Enköping	134	Centralt
Scandic Hotel Säffle	101	Centralt
Scandic Hotel, Karlshamn	99	Kringled
Stadshotellet Princess, Sandviken	84	Centralt
Hotell Sten Stensson Sten, Eslöv	80	Centralt
Good Morning Hotell, Boden	51	Centralt
Summa Övriga orter	684	
Holiday Inn Nelson Dock, London	368	Docklands
Hotel Albert Premier, Brussels	287	City
Scandic Hotel Grand Place, Brussels	100	City
Holiday Inn Antwerpen	204	Kringled
Holiday Inn Crowne Plaza, Bremen	235	City
Holiday Inn Crowne Plaza, Dortmund	190	Mässanläggning
Holiday Inn Lübeck	158	Kringled
Summa Internationellt	1 542	
Summa Pandox totalt	8 494	

Tidpunkter för ekonomisk information

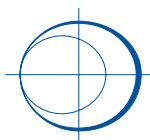
Delårsrapport januari – september

Bokslutskommuniké 2000

27 oktober 2000

22 februari 2001

Pandox



PANDOX AB, Box 5364 · SE-102 49 Stockholm

Tel +46 8 506 205 50, Fax +46 8 506 205 70

www.pandex.se · pandox@pandex.se