

OM TROPHI

Trophis är Nordens ledande fastighetsägare av dagligvarubutiker med verksamhet i Sverige och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter för handel. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för dagligvarubutiker och annan handel. Det innebär att Trophi ska skapa mervärde för sina hyresgäster och vara deras självklara fastighetspartner. Trophis verksamhet kännetecknas av stabila kassaflöden samt en långsiktig och stark ägare i form av Tredje AP-fonden.

Sammanfattning januari-juni 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 549 miljoner kronor (508) och driftnettot uppgick till 411 miljoner kronor (374)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,7 procent (97,3)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 13 358 miljoner kronor (12 578)
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74)
- Direktavkastning på marknadsvärde uppgick till 6,1 procent (5,7)

Viktiga händelser april-juni 2019

- Implementeringen av den nya förvaltningsorganisationen har fortsatt under kvartalet och följer plan.
- Under kvartalet frånträdde totalt sex fastigheter med ett bokfört värde om cirka 130 mkr.
- Under kvartalet tecknades totalt åtta nya hyresavtal till ett hyresvärde om cirka 11 miljoner kronor. Genomsnittlig hyreslängd för de nya avtalen var 7,8 år. Utöver detta omförhandlades 10 hyresavtal till ett nytt hyresvärde om cirka åtta miljoner kronor.

Poster inom parantes avser jämförelseperiod 2018.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	jan-juni 2019	jan-juni 2018	jan-dec 2018
Hyresintäkter, mnkr	549	508	1 018
Driftnetto, mnkr	411	374	755
Förvaltningsresultat, mnkr	290	265	538
Resultat efter skatt, mnkr	170	311	560
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	13 358	12 578	13 267
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	16 016	15 909	15 877
Antal fastigheter, st	273	260	281
Uthyrningsbar yta, tkvm	821	791	836
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	97,3	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,6	4,9	5,0
Överskottsgrad, %	75	74	74
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	6,1	5,7	5,9
Värdeförändring, %*	-0,1	2,1	0,7

* avser rullande tolv månader.

PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni 2019 av 273 fastigheter (260), varav 163 (168) i Sverige och 110 (92) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 821 000 kvm (791 000) varav 581 000 kvm (587 000) i Sverige och 240 000 kvm (204 000) i Finland. I Sverige är fastighetsbeståndet spritt från Gällivare i norr till Vellinge i söder, med tyngdpunkt i mellersta och södra Sverige. Den finska portföljen har en spridning från Kittilä i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen.

Portföljens värde

Portföljens fastighetsvärde uppgick per den 30 juni 2019 till 13 358 mnkr (12 578). Det ökade fastighetsvärdet förklaras främst av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar samt valutakursförändringar.

66 procent (69) av fastighetsvärdet per den 30 juni var allokerat till Trophis bestånd i Sverige och 34 procent (31) till Trophis bestånd i Finland.

Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av kvartalet 98 procent (98) vilket är oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år. Andelen dagligvaror uppgår till 82 procent (81). Coop är största hyresgäst med 20,5 procent av hyresvärdet följt av S-gruppen och Kesko med 18,9 procent vardera.

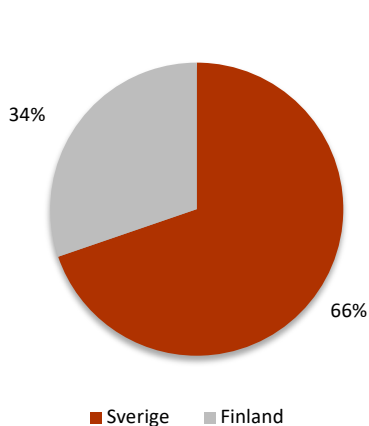
Kontraktsfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd var 4,6 år (4,9). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,2 år (4,3) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 5,4 år (5,8).

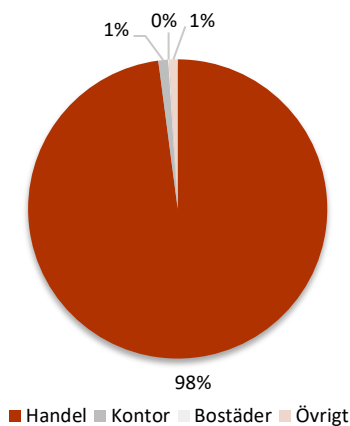
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 juni 2019 till 4,7 procent (4,2). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,3 procent (2,7).

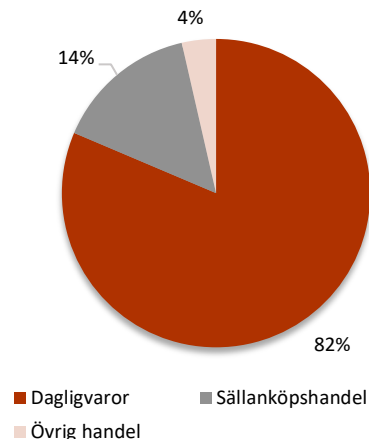
Fördelning fastighetsvärde per land

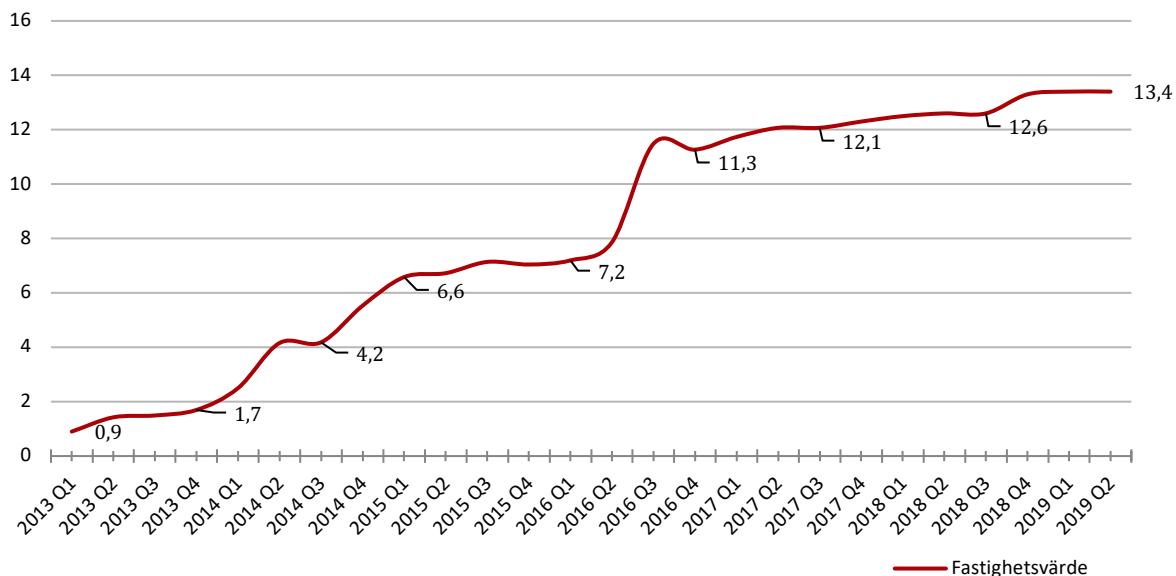


Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



Värdeutvecklingen av Trophis fastighetsportfölj, mdkr**RESULTAT OCH AVKASTNING****Resultat och direktavkastning**

Trophis resultat före skatt för första halvåret 2019 uppgick till 248 mnkr (354) och resultat efter skatt uppgick till 170 mnkr (311).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick till 6,1 procent (5,7) för hela portföljen.

Hysesintäkter och driftnetto

Hysesintäkterna för första halvåret 2019 uppgick till 549 mnkr (508). Ökningen beror framförallt på gjorda förvärv i Finland. Driftnettot uppgick till 411 mnkr (374).

Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

Administration

Administrationskostnaderna uppgick till 67 mnkr (55). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på ökade kostnader för central administration kopplade till gjorda förvärv.

Finansiella poster

Finansnettot för första halvåret 2019 uppgick till -64 mnkr, vilket är 9 mnkr lägre än motsvarande period föregående år (-73). Minskningen beror främst på lägre räntor på omförhandlade externa lån under perioden.

Värdeförändringar

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -5 mnkr (1) och är hänförlig till sålda fastigheter under första halvåret 2019. Realiserad värdeförändring på finansiella instrument, 2 mnkr, avser lösen av ränteswap i Finland i samband med refinansiering av lån.

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -13 mnkr (-15) och utgörs av beräknad skatt på koncernbolagens skattemässiga resultat efter beaktande av koncernbidrag och andra skattemässiga justeringar. Uppskjuten skatt för perioden uppgick till -65 mnkr (-29) och avser beräknad skatt på orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader.

FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL		
	januari – juni 2019	januari – juni 2018
Belåningsgrad, %	56	56
Räntetäckningsgrad, ggr	7,1	5,6
Genomsnittsränta, %	1,1	1,3
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,7	1,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,9	2,4

Räntebärande skulder

Trophis finansieras med eget kapital och lån från ägarna samt externa lån genom traditionella banklån och företagscertifikat.

Räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2019 till 7 460 mnkr (7 104), varav säkerställda banklån uppgick till 6 160 mnkr (5 804).

Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mnkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Per 30 juni 2019 har Trophi utestående företagscertifikat om 1 300 mnkr (1 300).

Den genomsnittliga räntan har minskat under kvartal 2 – 2019 till följd av refinansiering av banklån i Finland.

Derivat

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgår för första halvåret 2019 till -5 mnkr (10) och är en följd av förändrade marknadsräntor.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	1 909	26%	5 837	78%
1-2 år	573	8%	573	8%
2-3 år	1 371	18%	1 050	14%
3-4 år	329	4%	-	-
4-5 år	3 278	44%	-	-
Totalt	7 460	100%	7 460	100%

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-juni 2019	jan-juni 2018	jan-dec 2018
Hysesintäkter	548,7	507,9	1017,7
Drift- och underhållskostnader	-138,0	-133,7	-263,1
Driftnetto	410,7	374,2	754,7
Administrationskostnader	-67,2	-54,5	-107,2
Finansiella poster	-63,7	-72,5	-130,5
Resultat före värdeförändringar och skatt	279,8	255,0	517,0
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>290,4</i>	<i>265,4</i>	<i>538,0</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-28,4	89,5	108,1
Värdeförändring derivatinstrument	-3,5	9,5	24,8
Resultat före skatt	247,9	354,1	649,8
Aktuell skatt	-12,9	-15,0	-10,2
Uppskjuten skatt	-64,9	-28,6	-79,7
PERIODENS RESULTAT	170,1	310,5	560,0

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	30 juni 2019	30 juni 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 358,0	12 578,5	13 267,5
Derivatinstrument	1,6	0,0	6,0
Kortfristiga fordringar	104,0	41,3	64,0
Likvida medel	993,7	893,1	439,8
SUMMA TILLGÅNGAR	14 457,3	13 512,9	13 777,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 496,2	5 041,5	5 281,7
Uppskjutna skatteskulder	617,5	498,7	548,5
Räntebärande externa skulder	5 543,9	5 223,0	3 453,3
Ägarlån	635,6	628,1	625,5
Derivatinstrument	9,5	32,6	14,4
Summa långfristiga skulder	6 806,4	6 382,4	4 641,7
Företagscertifikat	1 300,0	1 300,0	1 300,0
Kortfristig del av externa räntebärande skulder	609,1	569,8	2 328,6
Övriga kortfristiga skulder	245,6	219,1	210,7
Summa kortfristiga skulder	2 154,7	2 088,9	3 853,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 457,3	13 512,9	13 777,3

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-juni 2019	jan-juni 2018	jan-dec 2018
Löpande verksamhet			
Driftnetto	410,6	374,2	754,7
Administrationskostnader	-67,2	-54,5	-107,2
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-51,7	-59,4	-152,5
Betalda inkomstskatter	-25,4	-13,7	-38,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	266,4	246,5	456,3
Förändring av rörelsekapital	-20,6	-12,0	-17,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	245,8	234,6	375,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-11,8	-89,2	-687,7
Försäljning av fastigheter	135,7	188,7	190,7
Investeringar i projekt	-144,1	-89,1	-220,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20,2	10,4	-718,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring externa lån och certifikat	326,9	79,3	152,0
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	326,9	79,3	152,0
PERIODENS KASSAFLÖDE	552,6	324,3	-127,3
Likvida medel i början av perioden	439,8	560,4	560,4
Kursdifferens likvida medel	1,4	8,4	6,7
Likvida medel vid periodens slut	993,7	893,1	439,8

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophä Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Revisorns granskning

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Hyresvärde	Bruttohyra och vakanshyra
Hyresintäkter	Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster
Driftnetto	Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader
Förvaltningsresultat	Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån
Belåningsgrad	Utestående räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas värde
Räntetäckningsgrad	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto exklusive räntor på ägarlån samt övriga finansiella kostnader
Uthyrningsbar yta	De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter
Direktavkastning	Driftnetto i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter
