

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 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 483 mnkr (335 mnkr) och driftnettot uppgick till 362 mnkr (250 mnkr)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden var 96 procent (96 procent)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 12 070 mnkr (7 861 mnkr), extern värdering av hela portföljen har skett per 30 juni 2017
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (75 procent)
- Direktavkastningen på portföljen är 6,1 procent (6,5 procent) beräknat på rullande 12-månadersbasis

Viktiga händelser under första halvåret

- Trophi förvärfvar i slutet av mars två fastigheter från Coop Nord. Fastigheterna är belägna i Ersbo utanför Umeå respektive Birsta utanför Sundsvall. Coop är största hyresgäst
- Trophi gör ett tilläggsförvärf i Arninge norr om Stockholm
- Trophi avyttrar ett antal mindre och icke strategiska fastigheter i syfte att ytterligare renodla portföljen
- Trophi emitterar företagscertifikat om totalt 1 300 mnkr med ett rambelopp på 2 000 mnkr.

Poster inom parantes avser jämförelseår 2016.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	jan - juni 2017	jan - juni 2016	jan-dec 2016
Hyresintäkter, mnkr	483	335	780
Driftnetto, mnkr	362	250	587
Förvaltningsresultat, mnkr	251	171	407
Resultat efter skatt, mnkr	414	408	742
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	12 070	7 861	11 267
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	14 887	13 030	14 333
Antal fastigheter, st	258	250	258
Uthyrningsbar yta, tkvm	811	603	786
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,1	4,8	5,0
Överskottsgrad, %	75	75	75
Direktavkastning, %	6,1	6,5	6,4
Värdeförändring, %	3,9	6,0	5,9

Portföljen

Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni av 258 fastigheter (258), varav 174 (174) i Sverige och 84 (84) i Finland, till ett sammanlagt värde av 12,1 mdr kr (11,3 mdr kr). Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 811 000 kvm (786 000 kvm) varav 619 000 kvm (594 000 kvm) i Sverige och 192 000 kvm (192 000 kvm) 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 till 12 070 mnkr (11 267 mnkr). Det ökade fastighetsvärdet förklaras främst av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd samt omvärderingar per 2017-06-30.

Hyresgäster

Vid utgången av juni 2017 var 72 procent (71) av fastighetsvärdet allokerat till Sverige och 28 procent (29) till Finland. 98 procent av hyresvärdet kommer från handel, varav 82 procent från dagligvaror. Coop är största hyresgäst med 22 procent av hyresvärdet följt av ICA med 20 procent (inklusive butiker där Trophi har avtal direkt med handlaren). Axfood står för 18 procent inklusive butiker där Trophi har avtal direkt med handlaren.

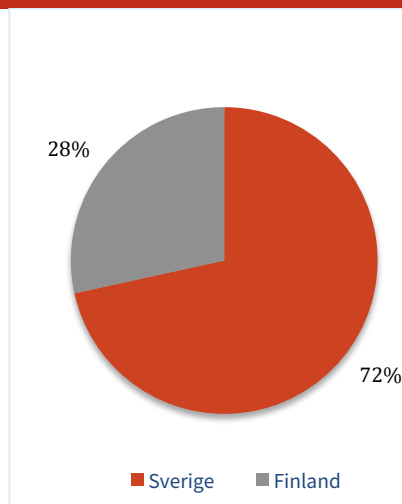
Kontraktsfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd är 5,1 år (5,0). Den svenska portföljen har en genomsnittlig kontraktstid på 4,5 år (4,3), medan den finska portföljen har en genomsnittlig kontraktstid på 6,6 år (7,1).

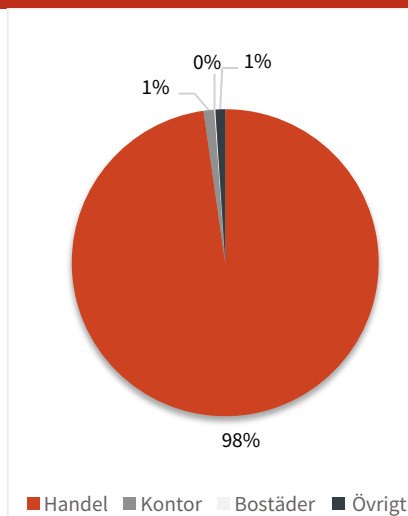
Vakans

Ytvakansen i portföljen ligger på 6,0 procent (6,0 procent). Den ekonomiska vakansen ligger på 3,8 procent (4,0 procent).

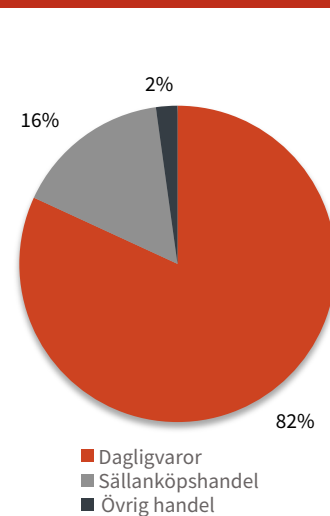
Fördelning fastighetsvärde per land



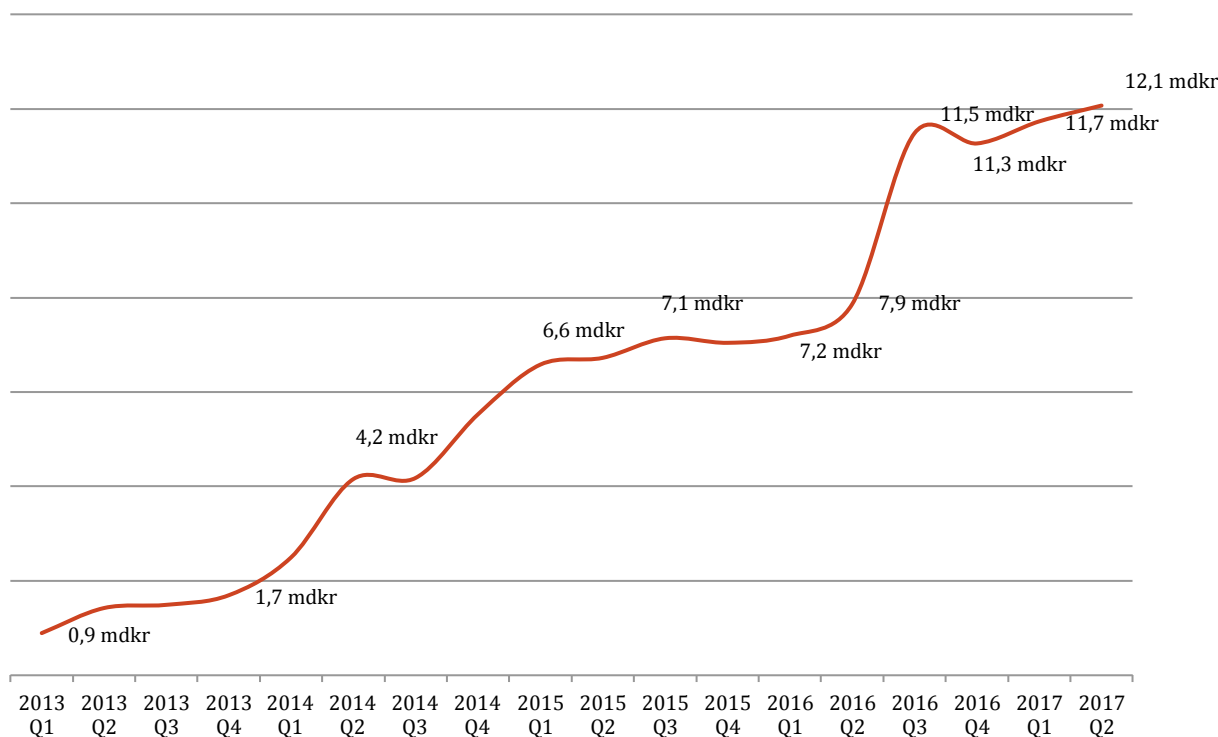
Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



Värdeutvecklingen i fastighetsportföljen



Resultat och avkastning

Trophis-koncernens resultat före skatt för första halvåret 2017 uppgick till 513 mnkr och resultat efter skatt uppgick till 414 mnkr. I resultatet ingår bland annat värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med 258 mnkr.

Direktavkastningen uppgick till 6,1 procent för hela portföljen (6,5 procent).

Hyresintäkter och driftnettot

Hyresintäkterna för perioden januari – juni 2017 uppgick till 483 mnkr (335 mnkr). Ökningen förklaras främst av förvärv som skedde under hösten 2016 samt under våren 2017. Driftnettot uppgick till 362 mnkr (250 mnkr). Det förbättrade driftnettot ligger i nivå med ökningen av hyresintäkter och beror främst på gjorda förvärv.

Överskottgraden uppgick till 75 procent (75 procent).

Administration

Administrationskostnaderna uppgick till 50 mnkr (37 mnkr). Ökningen mellan åren beror främst på ökade kostnader för central administration kopplade till förvärv som skett under året.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -81 mnkr (-77 mnkr). Högre räntekostnader under första halvåret 2017 är en följd av högre skuld i portföljen som ett resultat av förvärv och refinansieringar som skett under andra halvåret 2016 och första halvåret 2017.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 258 mnkr (398 mnkr), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -6 mnkr (-2 mnkr). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 25 mnkr (-41 mnkr) och består av realiserade värdeförändringar på derivat.

Skatt

Aktuell skatt för året uppgick till -13 mnkr och utgör beräknad skatt på koncernbolagens skattemässiga resultat efter beaktande av koncernbidrag och andra skattemässiga justeringar. Vid beräkningen av årets skattekostnad har vidare beaktats att fulla skattemässiga avskrivningar görs samt vilka underskottsavdrag som är möjliga att utnyttja. Uppskjuten skatt för året uppgår till -86 mnkr och avser beräknad skatt på realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader under 2017.

Finansiering

Finansiella nyckeltal	jan - juni 2017	jan - juni 2016	jan-dec 2016
Belåningsgrad, %	55	50	47
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,3	5,7
Genomsnittsränta, %	1,6	2,1	2,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,9	3,0	2,7
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,3	3,2	3,0

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2017 till 7 502 mnkr (7 334 mnkr), varav säkerställda banklån uppgick till 5 308 mnkr (5 278 mnkr). Under första halvåret 2017 emitterade Trophi 1 300 mnkr i företagscertifikat. Rambeloppet uppgår till 2 000 mnkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Ägarlånen från Tredje AP-fonden har under våren 2017 amorterats som en följd av Trophis emission av företagscertifikat. Emissionen av företagscertifikat har inneburit att den genomsnittliga räntan sjunkit till 1,6 procent per den 30 juni samt är även den största förklaringen till att belåningsgraden ökat från 47 procent till 55 procent under första halvåret 2017.

Derivat

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgår till 25 mnkr under januari – juni 2017 till följd av höjda marknadsräntor. Värdet på koncernens räntederivat uppgår per 30 juni till netto -56 mnkr.

Kapital- och räntebindning (inkl. certifikat)

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	2 408	36%	2 673	40%
1-2 år	1 627	25%	1 627	25%
2-3 år	686	10%	686	10%
3-4 år	573	9%	573	9%
4-5 år	1 315	20%	1 050	16%
Totalt	6 608	100%	6 608	100%

Resultaträkning i sammandrag Belopp i mkr	jan-juni 2017	jan-juni 2016	jan-dec 2016
Hysesintäkter	482,9	334,8	779,9
Drift- och underhållskostnader	-120,7	-84,8	-193,4
Driftnetto	362,2	250,0	586,5
Administrationskostnader	-50,4	-37,0	-84,5
Finansiella poster	-81,4	-77,1	-175,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	230,4	135,9	326,9
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>251,4</i>	<i>171,1</i>	<i>407,3</i>
Värdeförändring fastigheter	257,9	439,1	618,1
Värdeförändring finansiella instrument	24,7	-40,9	-5,3
Resultat före skatt	513,0	534,1	939,7
Aktuell skatt	-13,2	-11,3	-13,2
Uppskjuten skatt	-86,1	-115,2	-184,8
PERIODENS RESULTAT	413,7	407,6	741,7

Balansräkning i sammandrag Belopp i mnkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 069,8	7 861,3	11 266,5
Summa anläggningstillgångar	12 069,8	7 861,3	11 266,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Derivatinstrument	8,0	-	5,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	8,0	0,0	5,4
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga tillgångar	51,8	35,1	71,7
Kassa och bank	405,0	690,7	387,5
Summa omsättningstillgångar	456,8	725,8	459,2
SUMMA TILLGÅNGAR	12 534,6	8 587,1	11 731,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Summa eget kapital	4 333,7	2 157,8	3 765,1
<i>Långfristiga skulder</i>			
Externa lån	4 191,7	3 939,4	5 270,6
Ägarlån	902,9	1 986,4	2 063,5
Uppskjutna skatteskulder	392,3	233,6	304,5
Derivatinstrument	64,1	115,8	86,0
Summa långfristiga skulder	5 551,0	6 275,2	7 724,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av externa lån	1 107,8	-	-
Företagscertifikat	1 300,0	-	-
Övriga kortfristiga skulder	242,1	154,1	241,4
Summa kortfristiga skulder	2 649,9	154,1	241,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 534,6	8 587,1	11 731,1

Kassaflödesanalys Belopp i mnkr	jan-juni 2017	jan-juni 2016	jan-dec 2016
Löpande verksamhet			
Driftnetto	362,2	250,0	586,5
Administrationskostnader	-50,4	-37,0	-84,5
Betalda räntor	-63,5	-46,5	-169,3
Erhållna räntor	0,0	0,0	0,2
Betalda inkomstskatter	-27,7	-11,1	-9,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	220,6	155,4	323,2
Ökning/minskning av rörelsekapital	19,1	-4,1	68,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239,7	151,3	391,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter och bolag	-419,8	-273,6	-4 000,0
Försäljning av fastigheter och bolag	4,8	27,8	624,7
Investeringar i projekt	-72,4	-39,9	-116,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-487,4	-285,7	-3 492,0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amorterade lån från kreditinstitut	1 296,5	433,1	1 752,4
Upptagna/amorterade lån från ägare	-1 171,7	-115,7	-37,4
Erhållna aktieägartillskott	140,4	169,7	1 433,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	265,2	487,1	3 148,8
Periodens kassaflöde	17,5	352,7	48,1
Likvida medel i början av perioden	387,5	335,1	335,1
Kursdifferens likvida medel	1,2	2,8	4,3
Likvida medel vid periodens slut	405,0	690,7	387,5

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 redovisade värde
Räntetäckningsgrad	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto exklusive räntor på ägarlån
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