

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-mars 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 251 mnkr (240) och driftnettot uppgick till 182 mnkr (181)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden var 97 procent (95)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 12 452 mnkr (11 734)
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (75)
- Direktavkastningen på portföljen är 1,5 procent (1,6)

Viktiga händelser januari-mars 2018

- Trophi förvärvade åtta fastigheter från lokala S-gruppen i Jyväskylä, Finland, till ett värde om nära 100 miljoner kronor.
- Trophi avyttrade två vakanta och icke strategiska fastigheter i syfte att ytterligare renodla portföljen.
- Hyresvärdet i portföljen var per den 31 mars över en miljard kronor.
- Stora snömängder har påverkat resultatet negativt med cirka 7 miljoner kronor.

Poster inom parantes avser jämförelseperiod 2017.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	januari - mars 2018	januari - mars 2017	januari - december 2017
Hyresintäkter, mnkr	251	240	974
Driftnetto, mnkr	182	181	710
Förvaltningsresultat, mnkr	129	125	488
Resultat efter skatt, mnkr	106	105	731
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	12 452	11 734	12 309
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	15 488	14 413	15 247
Antal fastigheter, st	263	260	257
Uthyrningsbar yta, tkvm	804	814	807
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	95,4	97,0
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,0	5,1	5
Överskottsgrad, %	73	75	73
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	1,5 (5,7)	1,6 (6,3)	5,8
Värdeförändring, %*	0,0 (2,1)	0,0 (5,6)	3,6

**värde inom parantes avser rullande tolv månader.*

PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2018 av 263 fastigheter (260), varav 171 (176) i Sverige och 92 (84) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 804 000 kvm (814 000) varav 602 000 kvm (622 000) i Sverige och 202 000 kvm (192 000) 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 31 mars till 12 452 mnkr (11 734). Det ökade fastighetsvärdet förklaras främst av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar samt valutakursförändringar.

70 procent (72) av fastighetsvärdet per den 31 mars var allokerat till Trophis bestånd i Sverige och 30 procent (28) till Trophis bestånd Finland.

Hyresgäster

98 procent (96) av hyresvärdet kommer från handel, varav 81 procent (84) från dagligvaror. Coop är den största hyresgästen med 22 procent av hyresvärdet följt av ICA med 19 procent (inklusive butiker där Trophi har avtal direkt med handlaren). S-gruppen i Finland är den tredje största hyresgästen med 18 procent av hyresvärdet.

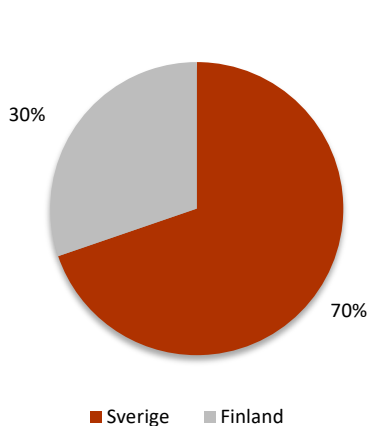
Kontraktstidstruktur

Genomsnittlig kontraktstid var 5,0 år (5,1). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,6 år (4,6) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 6,0 år (6,8).

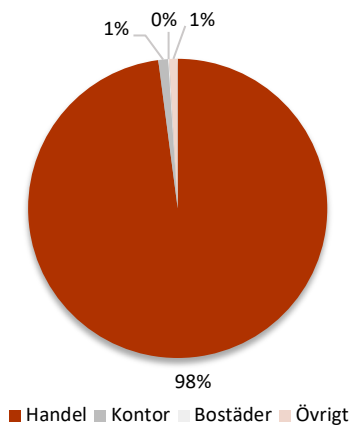
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 mars till 5,2 procent (6,7). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,5 procent (4,6).

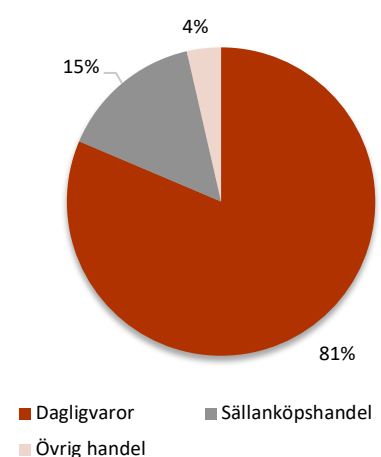
Fördelning fastighetsvärde per land



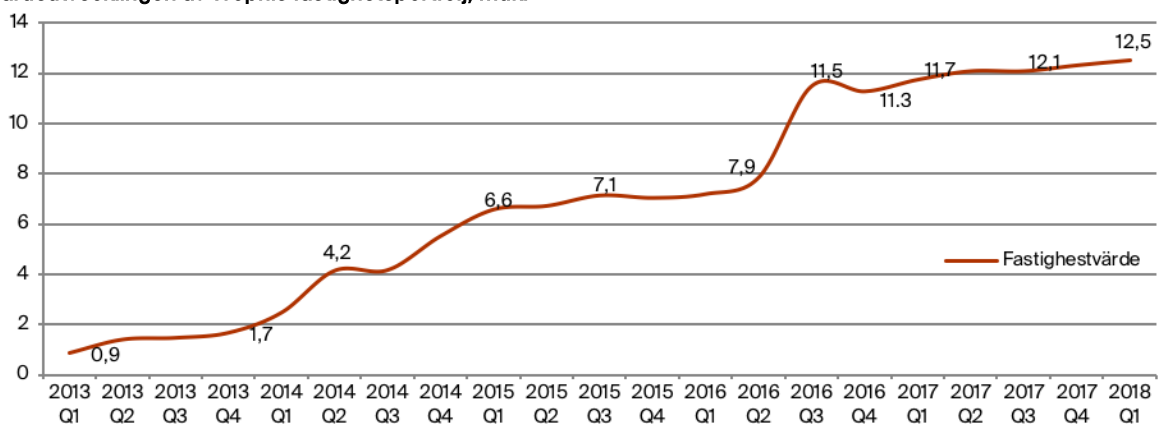
Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



Värdeutvecklingen av Trophis fastighetsportfölj, mdkr



RESULTAT OCH AVKASTNING

Trophis resultat före skatt för perioden januari - mars 2018 uppgick till 134 mnkr (125) och resultat efter skatt uppgick till 106 mnkr (104). I resultatet ingår bland annat värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat med 10 mnkr (12).

Direktavkastningen uppgick till 1,5 procent (1,6) för hela portföljen och 5,7 procent (6,3) beräknat på rullande tolv månader.

Hyresintäkter och driftnetto

Hyresintäkterna för perioden januari - mars 2018 uppgick till 251 mnkr (240). Ökningen förklaras främst av förvärv som gjordes under våren 2017. Driftnettot uppgick till 182 mnkr (180).

Överskottsgraden uppgick till 73 procent (75). Lägre utfall jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på högre fastighetskostnader till följd av en snörik vinter.

Administration

Administrationskostnaderna uppgick till 27 mnkr (25). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på ökade kostnader för central administration kopplade till förvärv som gjordes under våren 2017.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -31 (-43). Förbättrat finansnetto förklaras främst av lägre räntekostnader till följd av refinansieringar som skedde under räkenskapsåret 2017.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 mnkr (-1), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mnkr (-1).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 7 mnkr (13) och består av realiserade värdeförändringar på derivat.

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -6 mnkr (-4) och utgörs av beräknad skatt på koncernbolagens skattemässiga resultat efter beaktande av koncernbidrag och andra skattemässiga justeringar. Uppskjuten skatt för perioden uppgick till -22 mnkr (-17) och avser beräknad skatt på realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader.

FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL			
	januari - mars 2018	januari - mars 2017	januari - december 2017
Belåningsgrad, %	56,0	53,6	56,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	5,7	5,6
Genomsnittsränta, %	1,6	1,7	1,6
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,4	2,1	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	1,8	2,6	2,0

Räntebärande skulder

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

Räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2018 till 7 604 mnkr (7 455), varav säkerställda banklån uppgick till 5 242 mnkr (4 829).

Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mnkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Per 31 mars 2018 har Trophis utestående företagscertifikat om 1 300 mnkr (1 000).

Emission av företagscertifikat har inneburit att den genomsnittliga räntan sjunkit till 1,6 procent (1,7) per den 31 mars samt är även den främsta förklaringen till att belåningsgraden ökat från 54 procent till 56 procent sedan utgången av mars 2017.

Derivat

Orealiserad värdeförändring på derivat under det första kvartalet 2018 uppgår till 7,0 mnkr (13,3) och är en följd av förändrade marknadsräntor. Värdet på koncernens derivat, som endast utgörs av räntederivat, uppgick per 31 mars till netto -34,8 mnkr (-66,9).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	2 030	29%	3 330	48%
1-2 år	2 741	39%	1 441	21%
2-3 år	573	8%	573	8%
3-4 år	1 315	19%	1 315	19%
4-5 år	329	5%	329	5%
Totalt	6 988	100%	6 988	100%

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan -mar 2018	jan-mar 2017	jan-dec 2017
Hysesintäkter	250,5	240,0	973,6
Drift- och underhållskostnader	-68,8	-59,8	-263,3
Driftnetto	181,8	180,2	710,3
Administrationskostnader	-26,9	-25,1	-101,6
Finansiella poster	-30,8	-42,6	-154,4
Resultat före värdeförändringar och skatt	124,1	112,5	454,3
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>129,1</i>	<i>124,5</i>	<i>487,6</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2,7	-0,8	421,5
Värdeförändring derivatinstrument	7,0	13,3	39,8
Resultat före skatt	133,8	125,0	915,6
Aktuell skatt	-5,8	-4,2	-4,2
Uppskjuten skatt	-22,0	-16,9	-16,9
PERIODENS RESULTAT	106,1	104,0	894,6

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	31 mars 2018	31 mars 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	12 451,8	11 734,0	12 309,2
Derivatinstrument	3,5	6,3	5,4
Kortfristiga fordringar	29,5	54,4	53,5
Likvida medel	668,4	266,0	560,4
SUMMA TILLGÅNGAR	13 153,2	12 060,7	12 928,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 816,1	4 009,0	4 665,1
Uppskjuten skatteskuld	489,5	321,2	462,2
Externa räntebärande skulder	4 028,2	5 265,3	4 510,1
Ägarlån	621,6	1 189,9	604,3
Derivatinstrument	38,3	73,2	46,6
Summa långfristiga skulder	5 177,5	6 849,6	5 623,2
Företagscertifikat	1 300,0	1 000,0	1 300,0
Kortfristig del av externa räntebärande skulder	1 653,7	0,0	1 091,9
Övriga kortfristiga skulder	205,9	202,2	248,3
Summa kortfristiga skulder	3 159,5	1 202,2	2 640,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 153,2	12 060,7	12 928,5

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan -mar 2018	jan -mar 2017	jan-dec 2017
Löpande verksamhet			
Driftsnetto	191,2	180,6	710,2
Administrationskostnader	-26,9	-25,1	-101,6
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-30,3	-33,3	-149,9
Betalda inkomstskatter	-5,9	-8,6	-22,4
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	128,2	113,6	436,3
Förändring av rörelsekapital	-21,4	-25,2	6,9
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	106,8	88,4	443,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-89,2	-445,8	-421,0
Försäljning av fastigheter	126,8	0,0	43,8
Investeringar i projekt	-41,9	-29,4	-136,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4,2	-475,2	-513,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring externa lån och certifikat	0,0	996,9	1 574,8
Upptagna lån från ägare	0,0	-871,7	-1 475,5
Förändring aktieägartillskott	0,0	140,4	140,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	265,6	239,5
PERIODENS KASSAFLÖDE	102,6	-121,2	168,8
Likvida medel i början av perioden	560,4	387,5	387,5
Kursdifferens likvida medel	5,4	-0,4	4,1
Likvida medel vid periodens slut	668,4	265,9	560,4

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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
