

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-december 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 1 018 miljoner kronor (974) och driftnettot uppgick till 755 miljoner kronor (710)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,8 procent (97,1)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 13 267 miljoner kronor (12 309)
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (73)
- Direktavkastning på marknadsvärde uppgick till 5,9 procent (5,8)

Viktiga händelser oktober-december 2018

- Trophi tillträdde totalt 21 fastigheter i sammanlagt 4 affärer till ett värde av 607 miljoner kronor
- Nya hyresavtal för 8 119 kvadratmeter med en sammanlagd årshyra om 8,4 miljoner kronor har tecknats

Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2017.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	januari - september 2018	januari - december 2017
Hyresintäkter, mnkr	1 018	974
Driftnetto, mnkr	755	710
Förvaltningsresultat, mnkr	538	488
Resultat efter skatt, mnkr	560	731
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	13 267	12 309
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	15 877	15 247
Antal fastigheter, st	281	257
Uthyrningsbar yta, tkvm	836	807
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	97,0
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5	5
Överskottsgrad, %	74	73
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	5,9	5,8
Värdeförändring, %*	0,7	3,6

**värde inom parentes avser rullande tolv månader.*

PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 2018 av 281 fastigheter (257), varav 168 (173) i Sverige och 113 (84) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 835 700kvm (807 000) varav 588 000 kvm (613 000) i Sverige och 247 700 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 december till 13 267 mnkr (12 309). Det ökade fastighetsvärdet förklaras främst av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar samt valutakursförändringar.

66 procent (72) av fastighetsvärdet per den 31 december var allokerat till Trophis bestånd i Sverige och 34 procent (28) till Trophis bestånd i Finland.

Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av kvartalet 98 procent (98) vilket är samma som föregående kvartal. Andelen dagligvaror har ökat till 82 procent (81). Coop är största hyresgäst med 22,1 procent av hyresvärdet följt av S-gruppen med 19,0 procent. ICA är tredje största hyresgäst med 18,4 procent av hyresvärdet inklusive butiker där Trophi har avtal direkt med handlaren. Förändringarna under kvartalet beror på förvärven som gjorts i Finland.

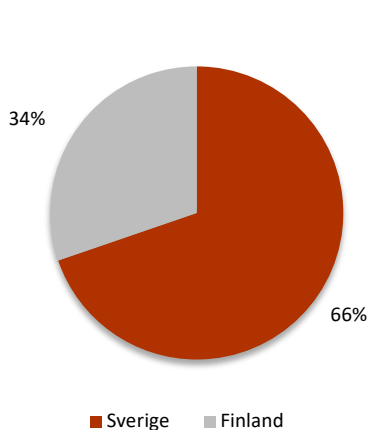
Kontraktsfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd var 5,1 år (4,9). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,6 år (4,4) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 6,0 år (6,2).

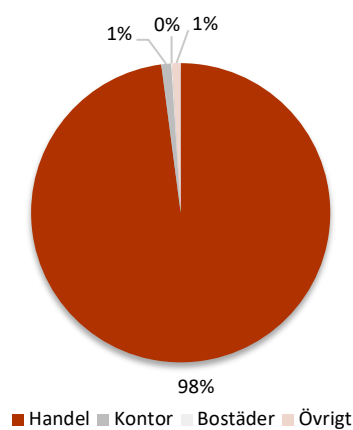
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 december till 4,7 procent (4,5). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,2 procent (2,9).

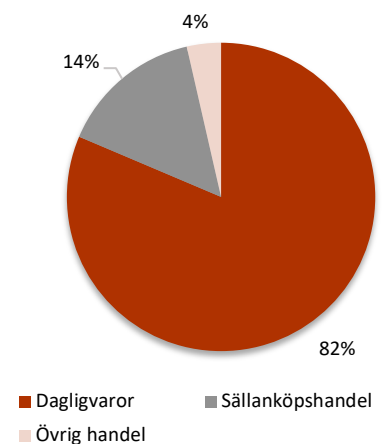
Fördelning fastighetsvärde per land



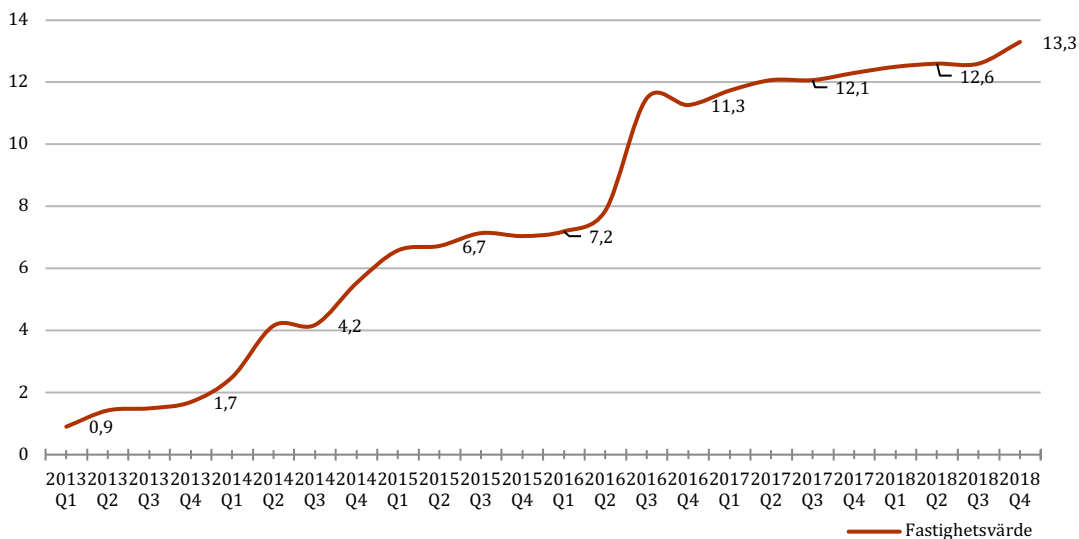
Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



Värdeutvecklingen av Trophis fastighetsportfölj, mdkr



RESULTAT OCH AVKASTNING

Trophis resultat före skatt för 2018 uppgick till 650 mnkr (916) och resultat efter skatt uppgick till 560 mnkr (731). I resultatet ingår bland annat värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat med 133mnkr (2).

Direktavkastningen uppgick till 5,9 procent (5,8) för hela portföljen.

Hysesintäkter och driftnetto

Hysesintäkterna för 2018 uppgick till 1 018 mnkr (974). Ökningen beror framförallt på högre hyresnivåer tack vare investeringar som gjorts under året. Driftnettot uppgick till 755 mnkr (710).

Överskottsgraden uppgick till 74 procent (73). Högre utfall jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på lägre underhållskostnader.

Administration

Administrationskostnaderna uppgick till 107 mnkr (102). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på ökade kostnader för central administration kopplade till gjorda förvärv.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -131 (-154). Förbättrat finansnetto förklaras främst av lägre räntekostnader till följd av refinansieringar som skedde under räkenskapsåret 2017 samt 2018.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 108 mnkr (422), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -1 mnkr (1).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 25 mnkr (40) och består av realiserade värdeförändringar på derivat.

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -10 mnkr (-30) och utgörs av beräknad skatt på koncernbolagens skattemässiga resultat efter beaktande av koncernbidrag och andra skattemässiga justeringar. Uppskjuten skatt för perioden uppgick till -80 mnkr (-155) och avser beräknad skatt på realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader.

FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL		
	januari - december 2018	januari - december 2017
Belåningsgrad, %	53,0	56,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	5,6
Genomsnittsränta, %	1,4	1,6
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,7	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,0	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 december 2018 till 7 083 mnkr (7 451), varav säkerställda banklån uppgick till 5 783 mnkr (5 558).

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

Den genomsnittliga räntan har ökat under kvartal 4 till följd av att certräntan ökat.

Derivat

Orealiserad värdeförändring på derivat under 2018 uppgår till 24,8 mnkr (39,8) och är en följd av förändrade marknadsräntor. Värdet på koncernens derivat, som endast utgörs av räntederivat, uppgick per 31 december till netto -8,4 mnkr (-41,2).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	3 629	51%	5 138	73%
1-2 år	573	8%	573	8%
2-3 år	1 315	19%	1 050	15%
3-4 år	323	5%	-	-
4-5 år	1 245	18%	323	5%
Totalt	7 083	100%	7 083	100%

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan -dec 2018	jan-dec 2017
Hysesintäkter	1 017,7	973,6
Drift- och underhållskostnader	-263,1	-263,3
Driftnetto	754,7	710,3
Administrationskostnader	-107,2	-101,6
Finansiella poster	-130,5	-154,4
Resultat före värdeförändringar och skatt	517,0	454,3
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>538,0</i>	<i>487,6</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	108,1	421,5
Värdeförändring derivatinstrument	24,8	39,8
Resultat före skatt	649,8	915,6
Aktuell skatt	-10,2	-29,8
Uppskjuten skatt	-79,7	-154,5
PERIODENS RESULTAT	560,0	731,3

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	13 267,5	12 309,2
Derivatinstrument	6,0	5,4
Kortfristiga fordringar	64,0	53,5
Likvida medel	439,8	560,4
SUMMA TILLGÅNGAR	13 777,3	12 928,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 281,7	4 665,1
Uppskjuten skatteskuld	548,5	462,2
Externa räntebärande skulder	3 453,3	4 510,1
Ägarlån	625,5	604,3
Derivatinstrument	14,4	46,6
Summa långfristiga skulder	4 641,7	5 623,2
Företagscertifikat	1 300,0	1 300,0
Kortfristig del av externa räntebärande skulder	2 328,6	1 091,9
Övriga kortfristiga skulder	225,4	248,3
Summa kortfristiga skulder	3 853,9	2 640,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 773,3	12 928,5

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan -dec 2018	jan-dec 2017
Löpande verksamhet		
Driftnetto	754,7	710,2
Administrationskostnader	-107,2	-101,6
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-152,5	-149,9
Betalda inkomstskatter	-38,7	-22,4
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	456,3	436,3
Förändring av rörelsekapital	-17,7	6,9
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	375,3	443,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-687,7	-421,0
Försäljning av fastigheter	190,7	43,8
Investeringar i projekt	-220,9	-136,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-718,0	-513,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förändring externa lån och certifikat	152,0	1 574,8
Förändring lån från ägare	0,0	-1 475,5
Förändring aktieägartillskott	0,0	140,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	152,0	239,5
PERIODENS KASSAFLÖDE	-127,3	168,8
Likvida medel i början av perioden	560,4	387,5
Kursdifferens likvida medel	6,7	4,1
Likvida medel vid periodens slut	439,8	560,4

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophä 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
