

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 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 974 mnkr (780) och driftnettot uppgick till 710 mnkr (587)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden var 97 procent (96)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 12 309 mnkr (11 267)
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (75)
- Direktavkastningen på portföljen är 5,8 procent (6,4)

Viktiga händelser januari-december 2017

- Trophi förvärvade i slutet av mars två fastigheter från Coop Nord. Fastigheterna är belägna i Ersbo utanför Umeå respektive Birsta utanför Sundsvall. Coop är största hyresgästen
- Trophi gjorde ett tilläggsförvärv i Arninge norr om Stockholm
- Trophi avyttrade ett antal mindre och icke strategiska fastigheter i syfte att ytterligare renodla portföljen
- Trophi emitterade företagscertifikat om totalt 1 300 mnkr med ett rambelopp på 2 000 mnkr

Poster inom parantes avser jämförelseår 2016.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	jan - dec 2017	jan - dec 2016
Hyresintäkter, mnkr	974	780
Driftnetto, mnkr	710	587
Förvaltningsresultat, mnkr	488	407
Resultat efter skatt, mnkr	731	742
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	12 309	11 267
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	15 247	14 333
Antal fastigheter, st	257	258
Uthyrningsbar yta, tkvm	807	786
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	96
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	5,0
Överskottsgrad, %	73	75
Direktavkastning - marknadsvärde, %	5,8	6,4
Värdeförändring, %	3,6	5,9

Portföljen

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december av 257 fastigheter (258), varav 173 (174) i Sverige och 84 (84) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 807 000 kvm (786 000) varav 613 000 kvm (594 000) i Sverige och 192 000 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 december till 12 309 mnkr (11 267). Det ökade fastighetsvärdet förklaras främst av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd samt omvärderingar.

Hyresgäster

Vid utgången av december 2017 var 71 procent (72) av fastighetsvärdet allokerat till Sverige och 29 procent (28) till Finland. 98 procent (96) av hyresvärdet kommer från handel, varav 81 procent (81) från dagligvaror. Coop är största hyresgästen med 22 procent av hyresvärdet följt av ICA med 20 procent (inklusive butiker där Trophi har avtal direkt med handlaren). Axfood står för 17 procent inklusive butiker där Trophi har avtal direkt med handlaren.

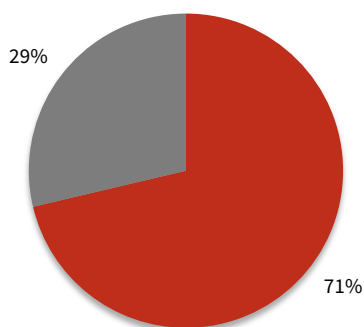
Kontraktstidsstruktur

Genomsnittlig kontraktstid är 4,9 år (5,0). Den svenska portföljen har en genomsnittlig kontraktstid på 4,4 år (4,3), medan den finska portföljen har en genomsnittlig kontraktstid på 6,2 år (7,1).

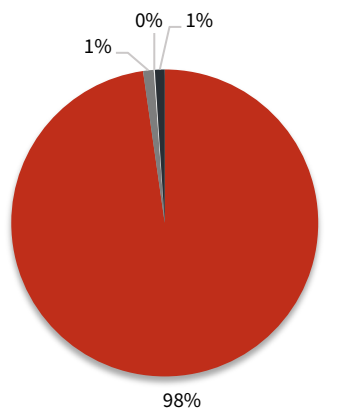
Vakans

Ytvakansen i portföljen ligger 4,5 procent (6,0). Den ekonomiska vakansen ligger på 2,9 procent (4,0).

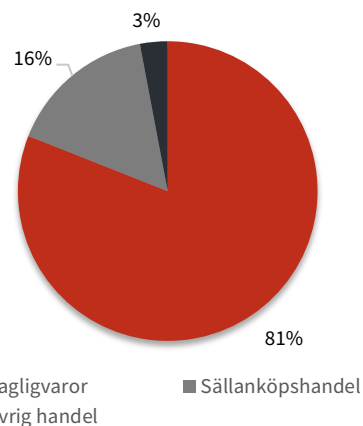
Fördelning fastighetsvärde per land



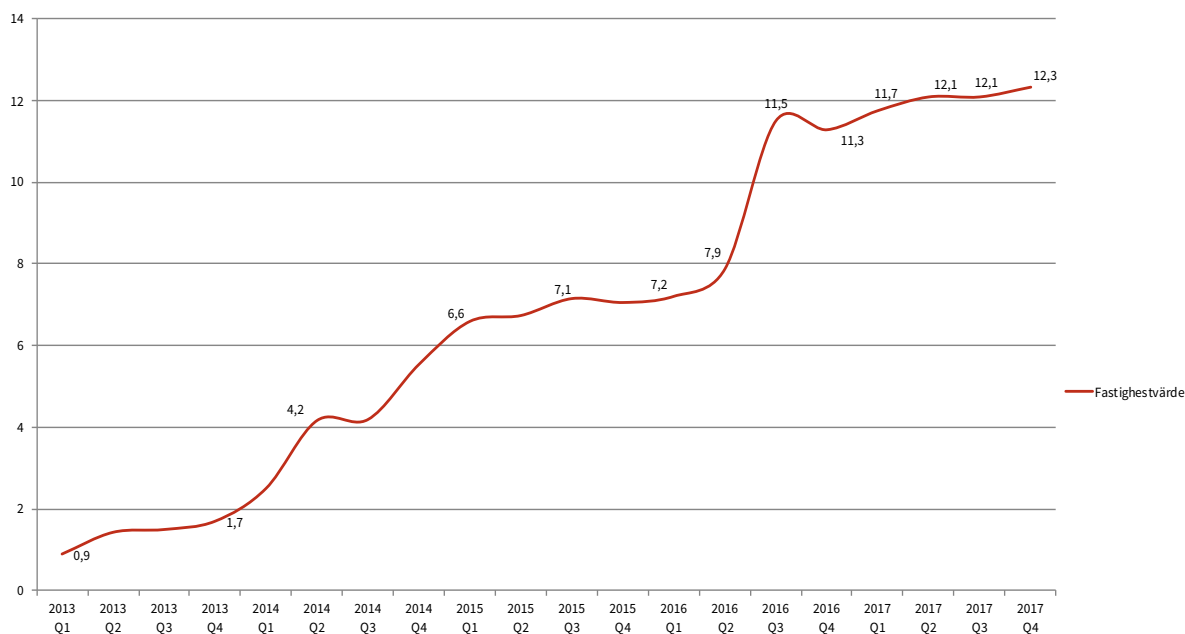
Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



Värdeutvecklingen i fastighetsportföljen



Resultat och avkastning

Trophis-koncernens resultat före skatt för perioden januari - december 2017 uppgick till 916 mnkr (940) och resultat efter skatt uppgick till 731 mnkr (742). I resultatet ingår bland annat värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med 422 mnkr (618).

Direktavkastningen uppgick till 5,8 procent (6,4) för hela portföljen.

Hysesintäkter och driftnettot

Hysesintäkterna för perioden januari - december 2017 uppgick till 974 mnkr (780). Ökningen förklaras främst av förvärv som skedde under hösten 2016 samt under våren 2017. Driftnettot uppgick till 710 mnkr (587). Det förbättrade driftnettot beror främst på gjorda förvärv.

Överskottgraden uppgick till 73 procent (75).

Administration

Administrationskostnaderna uppgick till 102 mnkr (85). Ökningen mellan åren beror främst på ökade kostnader för central administration kopplade till förvärv som skett under året.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -154 mnkr (-175). Minskningen förklaras främst av lägre räntekostnader till följd av refinansieringar som skett under räkenskapsåret 2017.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 422 mnkr (618), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 1 mnkr (98).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 40 mnkr (-5) och består av realiserade värdeförändringar på derivat.

Skatt

Aktuell skatt för året uppgick till -30 mnkr (-13) och utgör beräknad skatt på koncernbolagens skattemässiga resultat efter beaktande av koncernbidrag och andra skattemässiga justeringar. Uppskjuten skatt för året uppgår till -155 mnkr (-185) och avser beräknad skatt på realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader under 2017.

Finansiering

Finansiella nyckeltal	jan - dec 2017	jan - dec 2016
Belåningsgrad, %	56	47
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,7
Genomsnittsränta, %	1,6	2,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,6	2,7
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,0	3,0

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2017 till 7 506 mnkr (7 334), varav säkerställda banklån uppgick till 5 602 mnkr (5 271).

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 perioden januari - december 2017 amorterats som en följd av Trophis emission av företagscertifikat samt upptagande av banklån. Emissionen av företagscertifikat har inneburit att den genomsnittliga räntan sjunkit till 1,6 procent (2,0) per den 31 december samt är även den främsta förklaringen till att belåningsgraden ökat från 47 procent till 56 procent sedan utgången av 2016.

Kapital- och räntebindning (exkl. ägarlån)

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	1 092	16%	2 392	35%
1-2 år	3 613	52%	2 313	33%
2-3 år	573	8%	573	8%
3-4 år	1 315	19%	1 315	19%
4-5 år	317	5%	317	5%
Totalt	6 910	100%	6 910	100%

Derivat

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgår till 39,8 mnkr (-5,3) under januari - december 2017 till följd av förändrade marknadsräntor. Värdet på koncernens räntederivat uppgår per 31 december till netto -41,2 mnkr (-80,6).

Resultaträkning i sammandrag Belopp i mkr	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Hysesintäkter	973,6	779,9
Drift- och underhållskostnader	-263,3	-193,4
Driftnetto	710,2	586,5
Administrationskostnader	-101,6	-84,5
Finansiella poster	-154,4	-175,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	454,3	326,9
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>487,6</i>	<i>407,3</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	421,5	618,1
Värdeförändring finansiella instrument	39,8	-5,3
Resultat före skatt	915,6	939,7
Aktuell skatt	-29,8	-13,2
Uppskjuten skatt	-154,5	-184,8
PERIODENS RESULTAT	731,3	741,7

Balansräkning i sammandrag	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i mnkr		
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	12 309,2	11 266,5
Summa anläggningstillgångar	12 309,2	11 266,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Derivatinstrument	5,4	5,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	5,4	5,4
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga tillgångar	53,5	71,7
Kassa och bank	560,4	387,5
Summa omsättningstillgångar	613,9	459,2
SUMMA TILLGÅNGAR	12 928,5	11 731,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Summa eget kapital	4 665,1	3 765,1
<i>Långfristiga skulder</i>		
Externa lån	4 510,1	5 270,6
Ägarlån	604,3	2 063,5
Uppskjutna skatteskulder	462,2	304,5
Derivatinstrument	46,6	86,0
Summa långfristiga skulder	5 623,2	7 724,6
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av externa lån	1 091,9	-
Företagscertifikat	1 300,0	-
Övriga kortfristiga skulder	248,3	241,4
Summa kortfristiga skulder	2 640,2	241,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 928,5	11 731,1

Kassaflödesanalys i sammandrag	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Belopp i mnkr		
Löpande verksamhet		
Driftsnetto	710,2	586,5
Administrationskostnader	-101,6	-84,5
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-149,9	-169,3
Erhållna räntor	-	0,2
Betalda inkomstskatter	-22,4	-9,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	436,4	323,2
Ökning/minskning av rörelsekapital	6,9	68,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443,3	391,3
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-421,0	-4 000,0
Försäljning av fastigheter	43,8	624,7
Investeringar i projekt	-136,7	-116,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-513,9	-3 492,0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna/amorterade externa lån och certifikat	1 574,8	1 752,4
Upptagna/amorterade lån från ägare	-1 475,5	-37,4
Erhållna aktieägartillskott	140,2	1 433,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	239,4	3 148,8
Periodens kassaflöde	168,8	48,1
Likvida medel i början av perioden	387,5	335,1
Kursdifferens likvida medel	4,1	4,3
Likvida medel vid periodens slut	560,4	387,5

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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