

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 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 780 mnkr (625 mnkr) och driftnettot uppgick till 587 mnkr (483 mnkr)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden var 96 procent (95 procent)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 11 267 mnkr (7 043 mnkr), extern värdering av hela portföljen har skett per 31 december 2016
- Överskottsgraden sjönk till 75 procent (77 procent) till följd av ökat underhåll
- Direktavkastningen på portföljen är 6,4 procent (7,3 procent) till följd av marknadens lägre avkastningskrav

Viktiga händelser under året

- Trophi förvärfvar en portfölj med sex handelsplatser från Starwood. I affären ingick bland annat Arninge i Täby, Bäckebo i Göteborg och Boländerna i Uppsala
- Trophi förvärfvar en portfölj med tre fastigheter i Finland från Sagax
- Trophi har även under året tillträtt sju fastigheter i fem separata affärer med Willys som största hyresgäst
- Trophi säljer Jägersro Center i Malmö till CBRE Global Investors
- Trophi har under året renodlat portföljen genom att frånträda sex mindre fastigheter varav fem i Sverige och en i Finland

Poster inom parantes avser jämförelseår 2015.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2016	2015
Hyresintäkter, mnkr	780	625
Driftnetto, mnkr	587	483
Förvaltningsresultat, mnkr	407	334
Resultat efter skatt, mnkr	742	210
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	11 267	7 043
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	14 333	12 018
Antal fastigheter, st	258	247
Uthyrningsbar yta, tkvm	786	586
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,0	4,9
Överskottsgrad, %	75	77
Direktavkastning, %	6,4	7,3
Värdeförändring, %	5,9	1,0

Portföljen

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december av 258 fastigheter (247), varav 174 (165) i Sverige och 84 (82) i Finland, till ett sammanlagt värde av 11,3 mdr kr (7,0 mdr kr). Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 786 000 kvm (586 000 kvm) varav 594 000 kvm (437 000 kvm) i Sverige och 192 000 kvm (154 000 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 31 december till 11 267 mnkr (7 043 mnkr). Minskningen i värde jämfört med kvartal 3 2016 förklaras av att värdet på sålda fastigheter översteg värdet av förvärvade fastigheter under kvartalet. Den största transaktionen under kvartalet var försäljningen var Jägersro Center. Trophi investerade totalt 113,6 mnkr i befintligt bestånd.

Hyresgäster

Vid utgången av året var 71 procent (64) av fastighetsvärdet allokerat till Sverige och 29 procent (36) till Finland. 95 procent av hyresvärdet kommer från handel, varav 83 procent från dagligvaror. ICA är största hyresgäst med 23 procent av hyresvärdet inklusive butiker där Trophi har avtal direkt med handlaren följt av COOP med 21 procent. Axfood står för 19 procent inklusive butiker där Trophi har avtal direkt med handlaren.

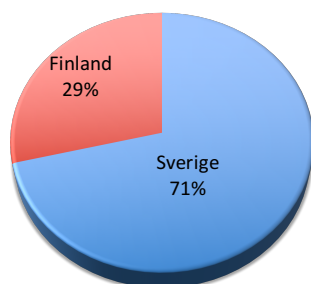
Kontraktsförfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd är 5,0 år (4,9). Den svenska portföljen har en genomsnittlig kontraktstid på 4,3 år (3,8), medan den finska portföljen har en genomsnittlig kontraktstid på 7,1 år (7,3).

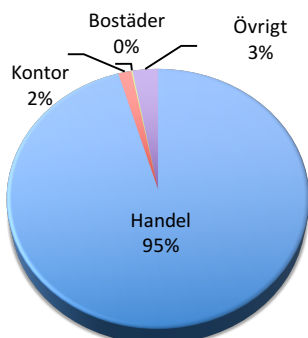
Vakans

Ytvakansen i portföljen ligger på 6,0 procent (4,8 procent). Den ekonomiska vakansen ligger på 4,0 procent (2,8 procent). Förändringen mellan åren beror till största delen på att vakanser ingick i de förvärv som gjordes under 2016.

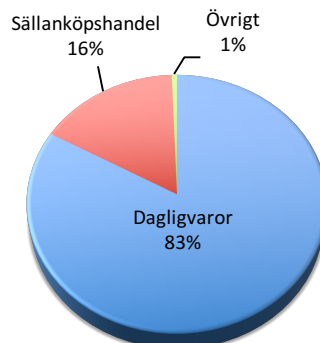
Fördelning fastighetsvärde per land



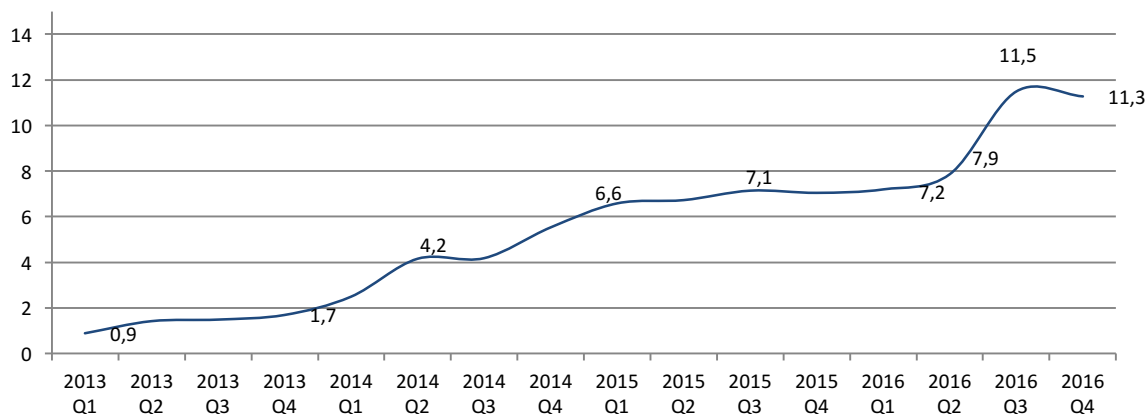
Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



Värdeutvecklingen i fastighetsportföljen (mdr kr)



Resultat och avkastning

Troph-koncernens resultat före skatt för helåret 2016 uppgick till 939,7 mnkr och resultat efter skatt uppgick till 741,7 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på positiva värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Direktavkastningen uppgick till 6,4 procent för hela portföljen (7,3 procent).

Hyresintäkter och driftnettot

Hyresintäkterna för 2016 uppgick till 779,9 mnkr (624,7 mnkr). Ökningen förklaras främst av förvärv som skett under året. Driftnettot uppgick till 586,5 mnkr (483,0 mnkr). Det förbättrade driftnettot ligger i nivå med ökningen av hyresintäkter och beror främst på förvärv som skett under året.

Överskottgraden uppgick till 75 procent (77 procent).

Administration

Administrationskostnaderna uppgick till 84,5 mnkr (71,7 mnkr). Ökningen mellan åren beror främst på ökade kostnader för central administration kopplade till förvärv som skett under året.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -175,1 mnkr (-168,0 mnkr). Högre räntekostnader under året är en följd av högre skuld i portföljen som ett resultat av förvärv och refinansieringar som skett under perioden.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 618,1 mnkr (66,3 mnkr), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 98,1 mnkr (-8,4 mnkr). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -5,3 mnkr (-3,7 mnkr) och består av realiserade värdeförändringar på derivat.

Skatt

Aktuell skatt för året uppgick till 13,2 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 184,8 mnkr och avser beräknad skatt på realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader under 2016.

Finansiering

Finansiella nyckeltal	2016	2015
Belåningsgrad, %	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,8
Genomsnittsränta, %	2,0	2,2
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,7	3,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,0	3,4

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2016 till 7 334,1 mnkr (5 525,4 mnkr), varav säkerställda banklån uppgick till 5 277,8 mnkr (3 478,0 mnkr). Den externa skuldportföljen har ökat till följd av finansiering av genomförda förvärv under året. Genomsnittliga räntan uppgick per 31 december till 2,0 procent, vilket är något lägre än föregående år. Belåningsgraden för portföljen har sjunkit från 49 till 47 procent främst till följd av värdeökning under året.

Derivat

Ackumulerad värdeförändring under 2016 uppgår till -5,3 mnkr. Värdet på koncernens räntederivat uppgår per 31 december 2016 till netto -80,6 mnkr, i portföljen finns både positiva och negativa derivat.

Kapital- och räntebindning

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	-	0%	442	8%
1-2 år	1 111	21%	934	18%
2-3 år	2 279	43%	2 279	43%
3-4 år	573	11%	573	11%
4-5 år	1 315	25%	1 050	20%
Totalt	5 278	100%	5 278	100%

Resultaträkning i sammandrag	2016-01-01	2015-01-01
Belopp (mnkr)	2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter	779,9	624,7
Drift- och underhållskostnader	-193,4	-141,7
Driftnetto	586,5	483,0
Administrationskostnader	-84,5	-71,7
Finansiella poster	-175,1	-168,0
Resultat före värdeförändringar och skatt	326,9	243,3
<i>Varav förvaltningsresultat</i>	<i>407,3</i>	<i>334,2</i>
Värdeförändring fastigheter	618,1	66,3
Värdeförändring finansiella instrument	-5,3	-3,7
Resultat före skatt	939,7	305,9
Aktuell skatt	-13,2	-10,8
Uppskjuten skatt	-184,8	-84,7
PERIODENS RESULTAT	741,7	210,4

Balansräkning i sammandrag Belopp (mnkr)	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	11 266,5	7 043,0
Summa anläggningstillgångar	11 266,5	7 043,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Derivatinstrument	5,4	2,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	5,4	2,6
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga tillgångar	71,7	60,0
Kassa och bank	387,5	335,1
Summa omsättningstillgångar	459,2	395,1
SUMMA TILLGÅNGAR	11 731,1	7 440,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Eget kapital	3 765,1	1 563,8
Summa eget kapital	3 765,1	1 563,8
<i>Långfristiga skulder</i>		
Externa lån	5 270,6	3 470,9
Ägarlån	2 063,5	2 054,5
Uppskjutna skatteskulder	304,5	117,0
Derivatinstrument	86,0	76,6
Summa långfristiga skulder	7 724,6	5 719,0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder	241,4	157,9
Summa kortfristiga skulder	241,4	157,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 731,1	7 440,7

Kassaflödesanalys

Belopp (mnkr)

Kassaflödesanalys	2016-01-01	2015-01-01
Belopp (mnkr)	2016-12-31	2015-12-31
<i>Löpande verksamhet</i>		
Driftnetto	586,5	483,0
Administrationskostnader	-84,5	-71,7
Betalda räntor	-169,3	-168,8
Erhållna räntor	0,2	0,1
Betalda inkomstskatter	-9,7	-26,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	323,2	216,2
Ökning/minskning av rörelsekapital	68,1	22,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	391,3	238,9
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av fastigheter och bolag	-4 000,00	-1471,7
Försäljning av fastigheter och bolag	624,7	22,0
Investeringar i projekt	-116,7	-63,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 492,00	-1513,2
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna/amorterade lån från kreditinstitut	1 752,40	691,0
Upptagna/amorterade lån från ägare	-37,4	380,7
Erhållna aktieägartillskott	1 433,80	348,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 148,80	1420,0
Periodens kassaflöde	48,1	145,8
Likvida medel i början av perioden	335,1	193,9
Kursdifferens likvida medel	4,3	-4,6
Likvida medel vid periodens slut	387,5	335,1

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden och utgår från resultaträkningen samt förändringar i berörda balansposter. Nettokassaflödet från den löpande verksamheten under 2016 var 391,3 mnkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 3 492,0 mnkr medan kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 148,8 mnkr. Likvida medel per 31 december 2016 uppgick till 387,5 mnkr.

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