

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 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 508 mnkr (483) och driftnettot uppgick till 374 mnkr (362)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden var 97,3 procent (96,2)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 12 578 mnkr (12 070)
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (75)
- Direktavkastningen på portföljen uppgick 3,0 procent (3,1)

Viktiga händelser april-juni 2018

- Genomsnittsräntan i portföljen sjönk till 1,3 procent till följd av bankrefinansiering
- Trophi avyttrade tre icke strategiska fastigheter i syfte att ytterligare renodla portföljen
- Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade något från 97,1 till 97,3 procent till följd av nyuthyrningar

Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2017.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	januari - juni 2018	januari - juni 2017	januari - december 2017
Hyresintäkter, mnkr	508	483	974
Driftnetto, mnkr	374	362	710
Förvaltningsresultat, mnkr	265	251	488
Resultat efter skatt, mnkr	311	414	731
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	12 578	12 070	12 309
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	15 909	14 887	15 247
Antal fastigheter, st	260	258	257
Uthyrningsbar yta, tkvm	791	811	807
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	96,2	97,0
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	5,1	5
Överskottsgrad, %	74	75	73
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	3,0 (5,7)	3,1 (6,1)	5,8
Värdeförändring, %*	0,6 (2,1)	2,1 (3,9)	3,6

**värde inom parentes avser rullande tolv månader.*

PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni 2018 av 260 fastigheter (258), varav 168 (174) i Sverige och 92 (84) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 791 000 kvm (811 000) varav 587 000 kvm (619 000) i Sverige och 204 000 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 30 juni till 12 578 mnkr (12 070). Det ökade fastighetsvärdet förklaras främst av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar samt valutakursförändringar.

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

Hyresgäster

98 procent (98) av hyresvärdet kommer från handel, varav 81 procent (82) från dagligvaror. Coop är den största hyresgästen med 22 procent av hyresvärdet följt av ICA med 20 procent (inklusive butiker där Trophi har avtal direkt med handlaren). S-gruppen i Finland är den tredje största hyresgästen med 19 procent av hyresvärdet.

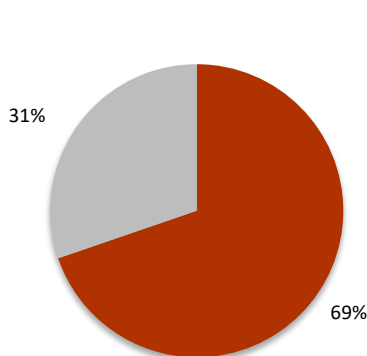
Kontraktstidstruktur

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

Vakans

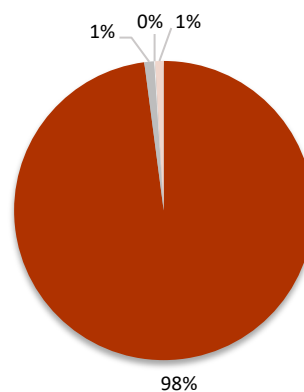
Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 juni till 4,2 procent (6,0). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,7 procent (3,8).

Fördelning fastighetsvärde per land



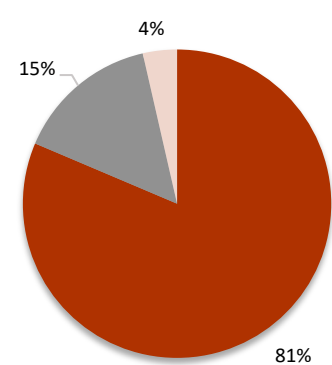
■ Sverige ■ Finland

Fördelning hyresvärde per sektor



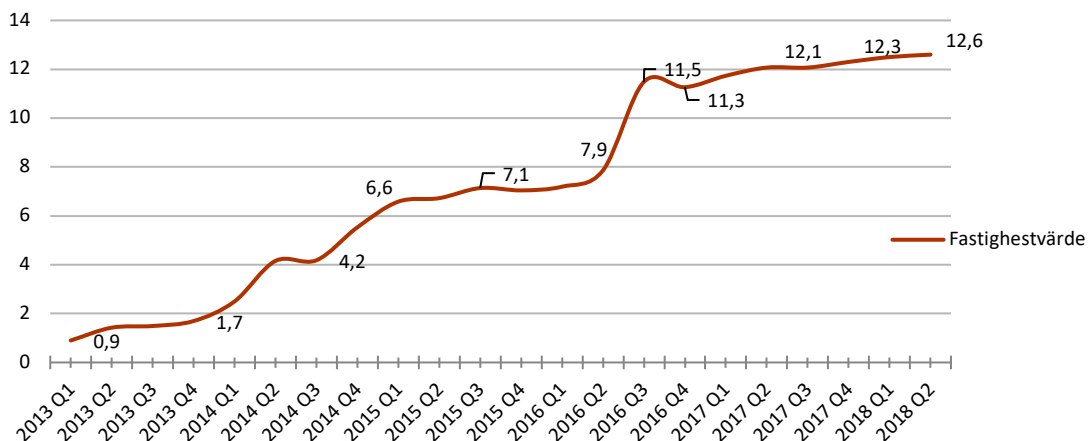
■ Handel ■ Kontor ■ Bostäder ■ Övrigt

Andel bruttohyra från handel



■ Dagligvaror ■ Sällanköpshandel ■ Övrig handel

Värdeutvecklingen av Trophis fastighetsportfölj, mdkr



RESULTAT OCH AVKASTNING

Trophis resultat före skatt för perioden januari – juni 2018 uppgick till 354 mnkr (513) och resultat efter skatt uppgick till 311 mnkr (414). I resultatet ingår bland annat värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat med 99 mnkr (283).

Direktavkastningen uppgick till 3,0 procent (3,1) för hela portföljen och 5,7 procent (6,1) beräknat på rullande tolv månader.

Hyesintäkter och driftnetto

Hyesintäkterna för perioden januari – juni 2018 uppgick till 508 mnkr (483). Ökningen förklaras främst av gjorda förvärv. Driftnettot uppgick till 374 mnkr (362).

Överskottsgraden uppgick till 74 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 55 mnkr (50). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på ökade kostnader för central administration kopplade till gjorda förvärv.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -65 (-81). Förbättrat finansnetto förklaras främst av lägre räntekostnader till följd av refinansieringar som skedde under räkenskapsåret 2017.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 90 mnkr (258), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 1 mnkr (-6).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 10 mnkr (25) och består av orealiserade värdeförändringar på derivat.

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -15 mnkr (-13) och utgörs av beräknad skatt på koncernbolagens skattemässiga resultat efter beaktande av koncernbidrag och andra skattemässiga justeringar. Uppskjuten skatt för perioden uppgick till -29 mnkr (-86) och avser beräknad skatt på orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader.

FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL

	januari - juni 2018	januari - juni 2017	januari - december 2017
Belåningsgrad, %	56,0	55,0	56,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,7	5,6
Genomsnittsränta, %	1,3	1,6	1,6
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,3	1,9	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,4	2,4	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 30 juni 2018 till 7 720 mnkr (7 502), varav säkerställda banklån uppgick till 5 793 mnkr (5 299).

Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mnkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Per 30 juni 2018 har Trophi utestående företagscertifikat om 1 300 mnkr (1 300).

Den genomsnittliga räntan har sjunkit under kvartal 2 till följd av en bankrefinansiering som genomfördes i juni 2018.

Derivat

Orealiserad värdeförändring på derivat under det första halvåret 2018 uppgår till 9,5 mnkr (24,7) och är en följd av förändrade marknadsräntor. Värdet på koncernens derivat, som endast utgörs av räntederivat, uppgick per 30 juni till netto -32,6 mnkr (-64,2).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	1 727	24%	4 537	64%
1-2 år	1 912	27%	612	9%
2-3 år	573	8%	573	8%
3-4 år	1 315	19%	1 050	15%
4-5 år	1 577	22%	333	4%
Totalt	7 104	100%	7 104	100%

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan -juni 2018	jan-juni 2017	jan-dec 2017
Hysesintäkter	507,9	482,9	973,6
Drift- och underhållskostnader	-133,7	-120,7	-263,3
Driftnetto	374,2	362,2	710,3
Administrationskostnader	-54,5	-50,4	-101,6
Finansiella poster	-64,6	-81,4	-154,4
Resultat före värdeförändringar och skatt	255,0	230,4	454,3
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>265,4</i>	<i>251,4</i>	<i>487,6</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	89,5	257,9	421,5
Värdeförändring derivatinstrument	9,5	24,7	39,8
Resultat före skatt	354,1	513,0	915,6
Aktuell skatt	-15,0	-13,2	-29,8
Uppskjuten skatt	-28,6	-86,1	-154,5
PERIODENS RESULTAT	310,5	413,7	731,3

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	30 juni 2018	30 juni 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	12 578,5	12 069,8	12 309,2
Derivatinstrument	0,0	8,0	5,4
Kortfristiga fordringar	41,3	51,8	53,5
Likvida medel	893,1	405,1	560,4
SUMMA TILLGÅNGAR	13 512,9	12 534,6	12 928,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 041,5	4 333,7	4 665,1
Uppskjuten skatteskuld	498,7	392,3	462,2
Externa räntebärande skulder	5 223,0	4 191,7	4 510,1
Ägarlån	628,1	902,9	604,3
Derivatinstrument	32,6	64,2	46,6
Summa långfristiga skulder	6 382,4	5 551,0	5 623,2
Företagscertifikat	1 300,0	1 300,0	1 300,0
Kortfristig del av externa räntebärande skulder	569,8	1 107,8	1 091,9
Övriga kortfristiga skulder	219,1	242,1	248,3
Summa kortfristiga skulder	2 088,9	2 649,9	2 640,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 512,9	12 534,6	12 928,5

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-juni 2018	jan-juni 2017	jan-dec 2017
Löpande verksamhet			
Driftnetto	374,2	362,2	710,2
Administrationskostnader	-54,5	-50,4	-101,6
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-59,4	-63,5	-149,9
Betalda inkomstskatter	-13,7	-27,7	-22,4
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	246,5	220,6	436,3
Förändring av rörelsekapital	-12,0	19,1	6,9
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	234,6	239,7	443,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-89,2	-419,8	-421,0
Försäljning av fastigheter	188,7	4,8	43,8
Investeringar i projekt	-89,1	-72,4	-136,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10,4	-487,4	-513,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring externa lån och certifikat	79,3	1 296,5	1 574,8
Upptagna lån från ägare	0,0	-1 171,7	-1 475,5
Förändring aktieägartillskott	0,0	140,4	140,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	79,3	265,2	239,5
PERIODENS KASSAFLÖDE	324,3	17,5	168,8
Likvida medel i början av perioden	560,4	387,5	387,5
Kursdifferens likvida medel	8,4	1,2	4,1
Likvida medel vid periodens slut	893,1	405,0	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 värdetförändringar 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
