

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-september 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 727 mnkr (530) och driftnettot uppgick till 530 mnkr (403)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden var 97 procent (96)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 12 033 mnkr (11 484)
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (76)
- Direktavkastningen på portföljen är 6,0 procent (6,4) beräknat på rullande 12-månadersbasis

Viktiga händelser januari-september 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 parentes avser jämförelseår 2016.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	jan - sept 2017	jan - sept 2016	jan - dec 2016
Hyresintäkter, mnkr	727	530	780
Driftnetto, mnkr	529	403	587
Förvaltningsresultat, mnkr	335	281	407
Resultat efter skatt, mnkr	501	489	742
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	12 033	11 484	11 267
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	14 822	14 454	14 333
Antal fastigheter, st	258	259	258
Uthyrningsbar yta, tkvm	811	795	786
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	96	96
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	5,1	5,0
Överskottsgrad, %	73	76	75
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	6,0	6,4	6,4
Värdeförändring, %*	3,6	3,7	5,9

*Avser rullande tolv månader

Portföljen

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september av 258 fastigheter (259), varav 174 (174) i Sverige och 84 (85) i Finland, till ett sammanlagt värde av 12,0 mdr kr (11,5). Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 811 000 kvm (795 000) varav 619 000 kvm (602 000) 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 30 september till 12 033 mnkr (11 484). Det ökade fastighetsvärdet förklaras främst av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd samt omvärderingar.

Hyresgäster

Vid utgången av september 2017 var 72 procent (72) av fastighetsvärdet allokerat till Sverige och 28 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 18 procent inklusive butiker där Trophi har avtal direkt med handlaren.

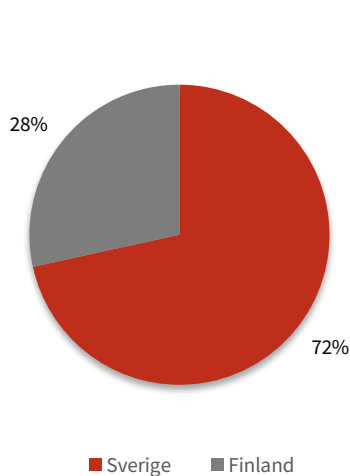
Kontraktsförfallstruktur

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

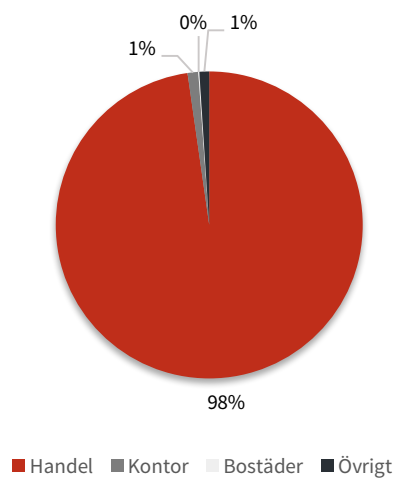
Vakans

Ytvakansen i portföljen ligger 5,1 procent (6,0). Den ekonomiska vakansen ligger på 3,4 procent (4,2).

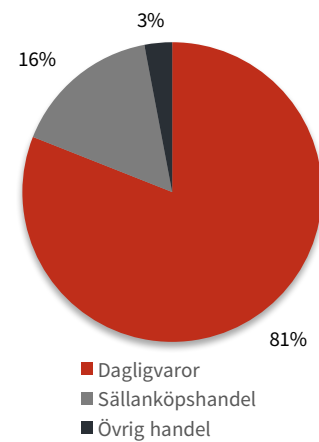
Fördelning fastighetsvärde per land



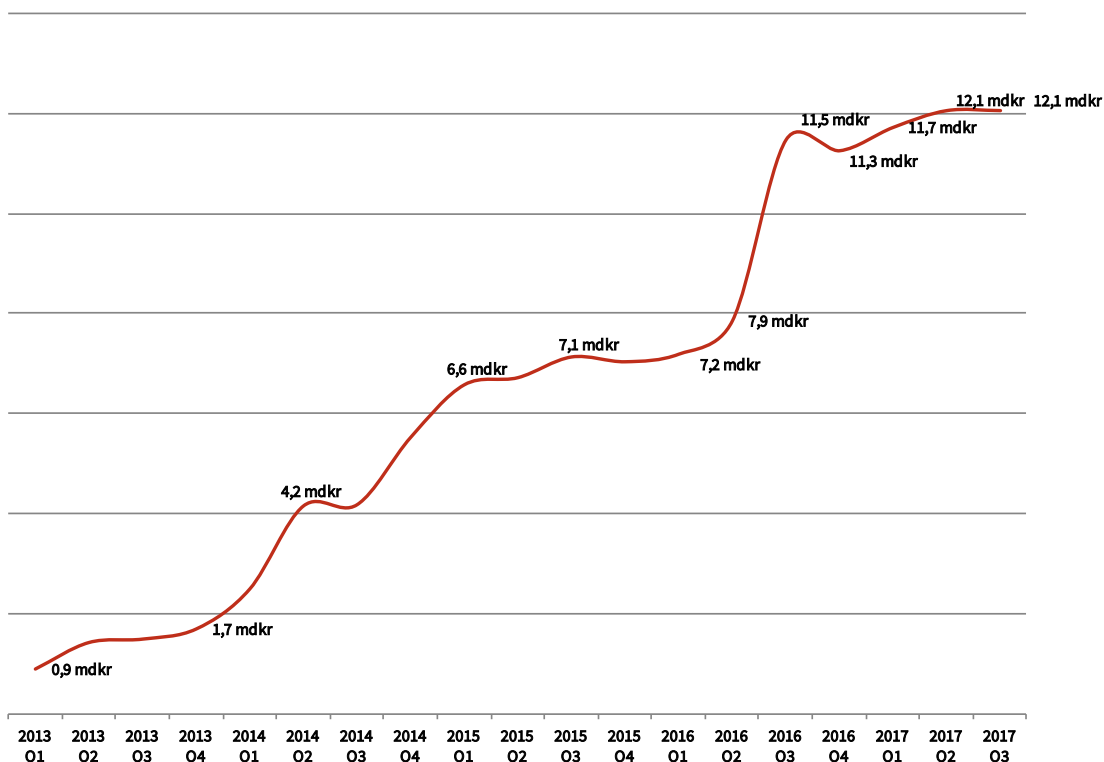
Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



Värdeutvecklingen i fastighetsportföljen



Resultat och avkastning

Trophis-koncernens resultat före skatt för perioden januari - september 2017 uppgick till 625 mnkr (637) och resultat efter skatt uppgick till 501 mnkr (489). I resultatet ingår bland annat värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med 258 mnkr (448).

Direktavkastningen uppgick till 6,0 procent (6,4) för hela portföljen.

Hyresintäkter och driftnettot

Hyresintäkterna för perioden januari - september 2017 uppgick till 727 mnkr (530). Ökningen förklaras främst av förvärv som skedde under hösten 2016 samt under våren 2017. Driftnettot uppgick till 530 mnkr (403). Det förbättrade driftnettot ligger i nivå med ökningen av hyresintäkter och beror främst på gjorda förvärv.

Överskottgraden uppgick till 73 procent (76).

Administration

Administrationskostnaderna uppgick till 75 mnkr (58). Ökningen mellan åren beror främst på ökade kostnader för central administration kopplade till förvärv som skett under året.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -120 mnkr (-123). Minskningen förklaras främst av lägre räntekostnader till följd av refinansieringar som skett under januari - september 2017.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 258 mnkr (448), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -6 mnkr (-1).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 32 mnkr (-33) och består av realiserade värdeförändringar på derivat.

Skatt

Aktuell skatt för året uppgick till -20 mnkr (-17) 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 -104 mnkr (-131) och avser beräknad skatt på realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader under 2017.

Finansiering

Finansiella nyckeltal	jan - sept 2017	jan - sept 2016	jan - dec 2016
Belåningsgrad, %	57	48	47
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,6	5,7
Genomsnittsränta, %	1,6	2,0	2,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,8	2,8	2,7
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,3	3,0	3,0

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2017 till 7 451 mnkr (7 816), varav säkerställda banklån uppgick till 5 558 mnkr (5 463). 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 - september 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 per den 30 september samt är även den största förklaringen till att belåningsgraden ökat från 47 procent till 57 procent sedan utgången av 2016.

Derivat

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgår till 32 mnkr (-33) under januari - september 2017 till följd av höjda marknadsräntor. Värdet på koncernens räntederivat uppgår per 30 september till netto -55 mnkr.

Kapital- och räntebindning (inkl. certifikat)

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	2 392	35%	2 657	39%
1-2 år	1 592	23%	1 592	23%
2-3 år	1 259	18%	1 259	18%
3-4 år	1 315	19%	1 050	15%
4-5 år	308	4%	308	4%
Totalt	6 866	100%	6 866	100%

Resultaträkning i sammandrag Belopp i mnkr	jan-sept 2017	jan-sept 2016	jan-dec 2016
Hysesintäkter	726,6	530,4	779,9
Drift- och underhållskostnader	-197,1	-127,2	-193,4
Driftnetto	529,5	403,2	586,5
Administrationskostnader	-75,1	-58,3	-84,5
Finansiella poster	-119,5	-122,9	-175,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	334,8	222,0	326,9
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>363,0</i>	<i>280,6</i>	<i>407,3</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	258,2	447,9	618,1
Värdeförändring finansiella instrument	31,7	-32,9	-5,3
Resultat före skatt	624,8	637,0	939,7
Aktuell skatt	-19,7	-16,6	-13,2
Uppskjuten skatt	-104,3	-131,0	-184,8
PERIODENS RESULTAT	500,8	489,4	741,7

Balansräkning i sammandrag Belopp i mnkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 033,0	11 484,0	11 266,5
Summa anläggningstillgångar	12 033,0	11 484,0	11 266,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Derivatinstrument	6,5	0,0	5,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	6,5	0,0	5,4
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga tillgångar	48,4	69,5	71,7
Kassa och bank	435,2	352,7	387,5
Summa omsättningstillgångar	483,5	422,2	459,2
SUMMA TILLGÅNGAR	12 523,0	11 906,2	11 731,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Summa eget kapital	4 405,6	3 454,0	3 765,1
<i>Långfristiga skulder</i>			
Externa lån	4 465,9	5 463,0	5 270,6
Ägarlån	592,9	2 353,9	2 063,5
Uppskjutna skatteskulder	408,7	250,7	304,5
Derivatinstrument	55,3	108,5	86,0
Summa långfristiga skulder	5 522,8	8 176,1	7 724,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av externa lån	1 091,9	0,0	-
Företagscertifikat	1 300,0	-	-
Övriga kortfristiga skulder	202,7	276,1	241,4
Summa kortfristiga skulder	2 594,5	276,1	241,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 523,0	11 906,2	11 731,1

Kassaflödesanalys i sammandrag	jan-sept 2017	jan-sept 2016	jan-dec 2016
Belopp i mnkr			
Löpande verksamhet			
Driftnetto	529,4	403,2	586,5
Administrationskostnader	-75,1	-58,3	-84,5
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-103,5	-69,6	-169,3
Erhållna räntor	-	0,1	0,2
Betalda inkomstskatter	-35,2	-35,4	-9,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	315,6	240,0	323,2
Ökning/minskning av rörelsekapital	-14,6	39,7	68,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	301,0	279,7	391,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-419,8	-3 802,4	-4 000,0
Försäljning av fastigheter	4,8	57,9	624,7
Investeringar i projekt	-88,4	-75,7	-116,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-503,4	-3 820,2	-3 492,0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amorterade externa lån och certifikat	1 579,9	1 933,1	1 752,4
Upptagna/amorterade lån från ägare	-1 470,6	245,8	-37,4
Erhållna aktieägartillskott	140,4	1 374,4	1 433,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	249,7	3 553,3	3 148,8
Periodens kassaflöde	47,3	12,8	48,1
Likvida medel i början av perioden	387,5	335,1	335,1
Kursdifferens likvida medel	0,4	4,8	4,3
Likvida medel vid periodens slut	435,2	352,7	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 marknadsvärde fastställt genom extern värdering
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