

DELÅRSRAPPORT
Q2 2015
januari-juni 2015



TRIBONA 

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2015

VÄSENTLIGA HÄNDELSER ANDRA KVARTALET 2015

- » Hysesintäkter uppgick till 98,7 mkr (107,6)
- » Driftnettot uppgick till 76,5 mkr (89,7)
- » Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 33,8 mkr (30,9)
- » Orealiserad värdeförändring på fastigheter uppgick till 3,6 mkr (-3,1)
- » Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till 72,2 mkr (-71,5)
- » Resultat per aktie uppgick till 1,7 kr (-0,8)
- » Förvärvat sju logistikfastigheter till ett värde om ca 257 mkr
- » Tecknat två nya hyresavtal i fastigheten Mätaren 6 i Umeå om 5 095 kvm respektive 1 325 kvm
- » Fastigheten Bunkagården Mellersta 1 i Helsingborg har blivit Green Building-certifierad

VÄSENTLIGA HÄNDELSER JANUARI-JUNI 2015

- » Hysesintäkter uppgick till 197,9 mkr (214,8)
- » Driftnettot uppgick till 153,3 mkr (179,8)
- » Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 68,0 mkr (55,6)
- » Orealiserad värdeförändring på fastigheter uppgick till 0,2 mkr (-149,0)
- » Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till 42,4 mkr (-140,4)
- » Resultat per aktie uppgick till 1,6 kr (-4,7)
- » Förvärvat åtta logistikfastigheter i Helsingborg respektive Malmö, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 22 741 kvm
- » Förlängning av hyreskontraktet med Netto i Linköping omfattande 15 944 kvm med tre år till 2019-12-31
- » Tecknat två nya hyresavtal i fastigheten Mätaren 6 i Umeå om 5 095 kvm respektive 1 325 kvm
- » Refinansiering i förtid av 85 procent av bolagets kreditportfölj
- » Fastigheten Bunkagården Mellersta 1 i Helsingborg har blivit Green Building-certifierad

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- » Tecknat ett nytt 10-årigt avtal i fastigheten Tågarp 16:17 i Burlöv omfattande 4 150 kvm med inflyttning 1 februari 2016

FINANSIELLA NYCKELTAL

mkr, om inget annat anges	2015	2014	2015	2014	2014
	april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Hysesintäkter	99	108	198	215	425
Driftnetto	77	90	153	180	354
Förvaltningsresultat	32	33	63	67	128
Värdeförändring på fastigheter	4	-3	0	-149	-326
Resultat efter skatt	82	-33	80	-185	-420
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	34	31	68	56	86
Resultat per aktie, kr	1,7	-0,8	1,6	-4,7	-9,3

	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Direktavkastning ¹⁾	6,2%	6,7%	6,7%
Belåningsgrad fastigheter	57,2%	63,5%	57,1%
Soliditet	34,7%	33,6%	34,9%
Eget kapital per aktie, kr	38,2	41,7	37,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,9%	91,6%	84,2%

1) Baseras på rullande 12-månaders resultat

VD KOMMENTERAR

Förbättring av ekonomisk uthyrningsgrad

Tribona hade en tillfredsställande ekonomisk utveckling under det andra kvartalet. Driftnetto och förvaltningsresultat låg i linje med budget. Vi ser en fortsatt god efterfrågan på logistiktytor. Glädjande nog uppgår nu den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent efter att i början av året uppgått till 84 procent. Värderingen av våra fastigheter förbättrades marginellt under kvartalet med totalt 3,6 mkr och räntederivaten gav ett positivt realiserat resultat om 72 mkr.

TILLTRÄDDE FEM FASTIGHETER I MALMÖ

Under kvartalet tillträdde vi fem fastigheter i Malmö av totalt sju som ingick i det förvärv som Tribona genomförde i april. De resterande två fastigheterna tillträds under juli och oktober i år. Överlag har det inte funnits många logistikobjekt till salu på marknaden som har legat i linje med Tribonas förvärvsstrategi. Vi är därför mycket nöjda med att ha kunnat genomföra affären i Malmö och till avkastningsnivåer som överstiger genomsnittet för vår fastighetsportfölj.

På uthyrningssidan tecknade vi två nya hyresavtal i Umeå. Ett tioårigt avtal på 5 095 kvm med AIT och ett femårigt avtal på 1 325 kvm med Kalles bud.

FRAMSTEG I ARBETET MED MILJÖ- OCH ENERGIFRÅGOR

Under kvartalet reviderade vi Tribonas miljöpolicy som innebär att vi ska sänka CO2-utsläppen från vårt fastighetsbestånd med 20 procent fram till 2018. Vi introducerade också ett nytt energiledningssystem för att kunna arbeta ännu mer metodiskt med energieffektivisering. Vi påbörjade även ett energiprojekt i Mölnlycke med Oriola, där vi installerar bergvärme som ersättning för fjärrvärme. Slutligen fick vi vår första certifiering enligt Green Building-standarden för fastigheten Bunkagården Mellersta 1 i Helsingborg.

NY UPPFÖRANDEKOD PÅ PLATS

Strax före sommaren slutförde vi arbetet med Tribonas uppförandekod. I den klargör vi vårt ansvar som arbetsgivare och affärspartner samt vårt ansvar för miljön och samhället i stort. Kodens inkluderar också de krav som vi ställer på våra leverantörer.



FOKUS FÖR KOMMANDE KVARTAL

För kommande kvartal kommer vi att fokusera på att stärka våra kundrelationer, bland annat genom att göra den årliga NKI-mätningen (Nöjd Kund Index). Ett annat prioriterat område är nyproduktion av logistikfastigheter. Vi lägger för närvarande stort fokus på att utveckla våra egna markområden. Tribona har tagit fram en modell där vi kombinerar ekonomiska och funktionella standardiserade system med kundspecifika krav. Det innebär att vi kan utveckla logistikfastigheter av hög kvalitet med miljöriktig framtidssäkring som ger kunderna en god totalekonomi.

MARKNADSUTSIKT

Vår bedömning av marknaden från första kvartalet kvarstår. Vi har ett bra inflöde av förfrågningar om uthyrningar, inte bara i storstadsregionerna utan även på andra platser i landet. Vi ser också positivt på transaktionsmarknaden, även om tillgången på logistik- och lagerfastigheter var lägre än förväntan under det andra kvartalet.

Per Johansson, VD

DETTA ÄR TRIBONA

Tribona är ett renodlat fastighetsbolag med expertkunskap inom logistik och logistikfastigheter. Företaget arbetar aktivt nära sina kunder och föreslår smarta lösningar som ger en god totalekonomi. Tribona har en ambition av att vara nytänkare och växa tillsammans med sina kunder med fastigheter i bästa lägen. Bolaget äger och förvaltar 35 fastigheter i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 700 000 kvm



Tribonas konceptfastighet

VISION

Bolaget vill bli ledande inom logistikfastigheter med en attraktiv totalekonomi för sina hyresgäster. Bolaget ska genom förvaltning, förvärv, nyetableringar och försäljning generera en långsiktig och stabil avkastning för sina aktieägare.

MISSION

Bolaget ska i nära samarbete med sina hyresgäster leverera värde och skapa långsiktiga förutsättningar för hyresgästerna att bedriva effektiv lager- och logistikverksamhet i bolagets fastigheter. Bolaget ska också erbjuda en utvecklande arbetsmiljö för sina medarbetare och sträva mot att bedriva sin verksamhet med stor hänsyn till miljön.

AFFÄRSMODELL

Tribona erbjuder strategiskt belägna logistikfastigheter som ger kunderna en effektiv lager- och logistikverksamhet. Det ger Tribona möjlighet att teckna långsiktiga hyresavtal som skapar en stabil omsättning och genererar stabila kassaflöden. Omsättningen drivs av värdeskapande investeringar i befintliga fastigheter, nybyggnadsprojekt och förvärv.

FÖRVALTNINGSMÅL

- » Långsiktig målsättning med maximalt 20 procent exponering i omsättning mot samma kund
- » Sänka energiförbrukningen med 20 procent under perioden 2015-2018

FINANSIELLA MÅL

- » Långsiktig avkastning på eget kapital om minst riskfri ränta plus 10 procent
- » Långsiktig belåningsgrad 60-65 procent
- » Räntetäckningsgrad på mer än 150 procent
- » Räntesäkring på mer än 50 procent av lånebeloppen
- » Jämn förfallostruktur på lån

INVESTERINGSSTRATEGI

- » Prioritera investeringar av tidsenliga lager- och logistikfastigheter på mer än 2 000 kvm med fåtal hyresgäster i Sverige och Danmark
- » Utveckla befintlig fastighetsportfölj
- » Etablera nybyggnadsprojekt

INNEHÅLL

Verksamhetens utveckling.....	6
Resultat, intäkter och kostnader	7
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens totalresultat	8
Tillgångar.....	9
Finansiering	11
Koncernens balansräkning	13
Koncernens redogörelse för förändring i eget kapital.....	14
Kassaflöde.....	15
Tribona-aktien	16
Koncernens nyckeltal	17
Moderbolagets resultat- och balansräkning	18
Redovisningsprinciper	19
Definitioner, finansiell kalender och kontaktinformation	20

KUNDER

Gemensamt för Tribonas kunder är att de är stabila och solida företag som har ett långsiktigt perspektiv för sin verksamhet. Kunderna utgörs av livsmedelsföretag som ICA, Netto, Menigo, Pågen och Martin & Servera, tredjepartslogistikföretag som DHL, M4-gruppen och PostNord samt blandkunder som Norrpartner, e-handelsföretag som Mat.se och Nordic Ink/Nordic Feel med flera.



ORGANISATION

Som specialister på logistikfastigheter är kompetens inom förvaltning och hyresgästernas verksamhet nödvändig för att bedriva en god och nära verksamhet med nöjda kunder.

Professionella, lyhörda, engagerade och nytänkande är värdeord som ska genomsyra organisationen.

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Nyckeltal samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år

UTHYRNING OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,9 procent (84,2) vid periodens slut. Hyresvärdet för de utgående vakanta ytorna per den 30 juni uppgick till cirka 38,4 mkr (61,7) per år.

Under kvartalet har ett 10-årigt hyresavtal om 5 095 kvm tecknats i fastigheten Mätaren 6 i Umeå med AIT AB. I samma fastighet har även ett nytt 5-årigt hyresavtal tecknats omfattande 1 325 kvm.

I slutet av januari förlängde Tribona ett befintligt hyresavtal med 3 år med Netto som omfattar 15 944 kvm i fastigheten Mappen 3 i Linköping. Efter förlängningen förfaller hyresavtalet 31 december 2019.

I början av perioden utökade och tillträdde Alwex nya ytor om ca 20 800 kvm i fastigheten Fröträdet 1 i Växjö. Totalt hyr Alwex ca 57 600 kvm.

Under perioden tillträdde Nemlig.com ca 30 400 kvm i fastigheten på Kornmarksvej i Köpenhamn. I Karlstad lämnade Pictura ca 7 000 kvm av sina tidigare hyrda ytor om ca 12 000 kvm.

Under perioden färdigställdes tillbyggnaden av Tribonas fastighet i Kungälv på 2 500 kvm för ICA, som också tog lokalen i bruk.

Ekonomisk uthyrningsgrad
per 30 juni 2015

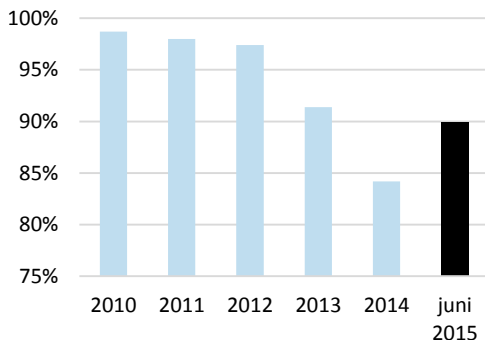
89,9%

I Partille har ett nytt energiprojekt startat där frysen byggs om för att bli mer energieffektiv.

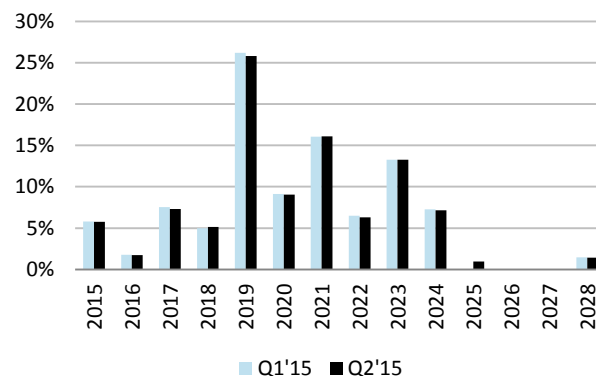
I fastigheten Härryda Solsten 1:102 i Mölnlycke har ett projekt avseende en bergvärmeanläggning påbörjats.

Tribona har under perioden avslutat två energisparprojekt. Det ena ett belysningsprojekt i Klippan där belysningsensorer installerades och samtliga armaturer byttes ut mot LED-belysning. Det andra är ett värmeprojekt i Linköping där investeringar gjordes för att minska energiförbrukningen.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR, KVM



Vakansförändringar exkl. nybyggnadsprojekt, kvm	2015-06-30	2015-03-31	2014-06-30	2013-06-30
Ingående balans vakans vid årets början	132 205	132 205	85 465	29 695
Utflyttning	23 176	19 540	29 629	84 611
Inflyttning	-64 110	-57 575	-32 190	-73 513
Utgående balans vakans	93 734	96 670	82 905	40 793
Uppsaidga ytor ej utflyttat	29 376	33 012	62 706	116 778
Uthyrda ytor ej inflyttat	-2 089	-764	-1 004	-55 676
Justerad utgående balans vakans	121 021	128 918	144 607	101 895

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

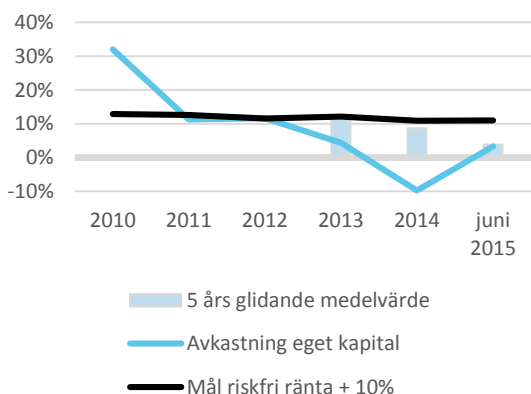
Resultatposter nedan avser perioden januari till juni 2015. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 62,6 mkr (67,4). Det något lägre förvaltningsresultatet är en effekt av främst avyttringen av fastigheten Saltängen 1 i Västerås under 2014 vilket samtidigt har kompenseras med förvärv och väsentligt lägre finansiella kostnader under perioden.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 79,9 mkr (-184,8), motsvarande 1,6 kr per aktie (-4,7). Det förbättrade resultatet beror till stora delar på orealiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat. Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 0,2 mkr jämfört med -149,0 mkr för motsvarande period 2014. Orealiserade värdeförändringar av räntederivat uppgick till 42,4 mkr jämfört med -140,4 mkr.

AVKASTNING EGET KAPITAL



HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 197,9 mkr (214,8) inklusive utdebiterade mediakostnader och fastighetsskatt. De lägre hyresintäkterna beror i huvudsak på försäljningen av fastigheten Saltängen 1 om 104 000 kvm i Västerås som frånträddes den 19 december 2014 och lägre hyresintäkter för fastigheten i Danmark. Samtidigt har förvärv av fastigheter under 2014 och 2015 påverkat hyresintäkterna positivt för perioden. Under 2014 och 2015 tillträdde Tribona 14 fastigheter med en uthyrningsbar yta om drygt 91 000 kvm. Hyresintäkterna har även påverkats positivt avseende vidarefakturerings av mediakostnader där mediaabbonemanget tidigare låg direkt hos kunden men som övertagits av Tribona.

UNDERHÅLLS- OCH FASTIGHETSKOSTNADER

De fastighetsrelaterade kostnaderna, inklusive fastighetsskatt och planerat underhåll uppgick i perioden till 44,6 mkr (35,0). Den ökade kostnaden beror bland annat på något ökad

mediakostnad för vakanta ytor, men främst på att Tribona tagit över mediaabbonemang som tidigare låg på hyresgästerna, vilket nu istället faktureras vidare.

DRIFTNETTO

Periodens driftnetto uppgick till 153,3 mkr (179,8). Det lägre driftnettot är främst en effekt av den lägre hyresintäkten genom avyttringen av fastigheten Saltängen 1 2014. Detta har till viss del kompenseras av förvärv av fastigheter.

Driftnettot i perioden för jämförbart bestånd uppgick till 129,7 mkr (140,4), vilket var 8 procent lägre.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

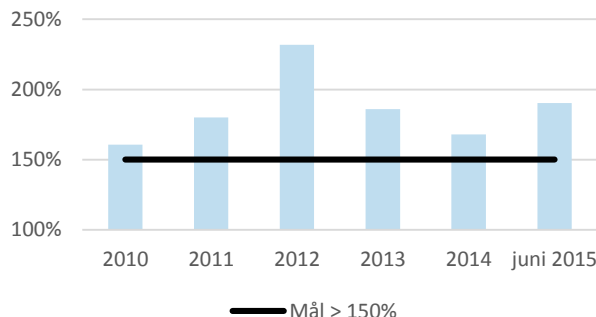
Administrationskostnaderna uppgick under perioden till 15,2 mkr (13,4).

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -75,5 mkr (-99,0).

Det starkt förbättrade finansnettot är bland annat en följd av den refinansiering som genomfördes i januari 2015 vilket sänkte den genomsnittliga räntemarginalen med cirka 0,7 procentenheter. Även en lägre låneskuld genom gjorda amorteringar, framförallt på grund av avyttring av fastigheten Saltängen 1 i Västerås, påverkar positivt.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick i perioden till 0,2 (-149,0). Periodens orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 42,4 mkr (-140,4) till följd av att de långa marknadsräntorna stigit under andra kvartalet.

SKATT

Periodens skatt uppgick till -25,2 mkr (37,1).

1) Resultat före skatt exklusive värdeförändring derivat dividerat med eget kapital justerat för värde på derivat.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

mkr	2015	2014	2015	2014	2014
	april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Hysesintäkter	99	108	198	215	425
Underhålls- & fastighetskostnader	-22	-18	-45	-35	-71
Driftnetto	77	90	153	180	354
Administrativa kostnader och avskrivningar	-8	-7	-15	-13	-27
Resultat före finansnetto	69	82	138	166	327
Finansnetto	-37	-50	-76	-99	-198
Förvaltningsresultat	32	33	63	67	128
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4	-3	1	-149	-271
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	-54
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	72	-72	42	-140	-252
Resultat före skatt	107	-42	105	-222	-449
Skatt	-26	9	-25	37	29
Resultat efter skatt	82	-33	80	-185	-420
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier '000	48 657	41 088	48 657	39 646	45 008
Resultat per aktie (kr)	1,7	-0,8	1,6	-4,7	-9,3

KONCERNENS TOTALRESULTAT

mkr	2015	2014	2015	2014	2014
	april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Resultat efter skatt	82	-33	80	-185	-420
Övrigt totalresultat					
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Omräkningsdifferens	-1	3	-4	1	8
Räntederivat, netto efter skatt, återförd i resultaträkning	1	1	1	3	5
Omräkningsdifferens återförd i resultaträkning	-	-	0	-	0
Justering föregående års resultat	-	-	0	-2	0
Summa poster som senare kan återföras i resultaträkningen	0	5	-3	3	13
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:					
Summa poster som inte ska återföras i resultaträkningen	0	0	0	0	0
Övrigt totalresultat för perioden	0	5	-3	3	13
Totalresultat för perioden	82	-28	77	-182	-407

TILLGÅNGAR

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år.

FASTIGHETSBESTÅND

Tribonas fastighetsbestånd bestod den 30 juni av totalt 35 fastigheter, med en total uthyrningsbar yta om 700 347 kvm och ett marknadsvärde på 5 114 mkr (4 831) inklusive pågående investeringar. Fastighetsbeståndet värderas kvartalsvis av externa värderare. Direktavkastningskravet (exit yield) är i intervallet 6,35-8,22 %.

FÖRVÄRV

Tribona har, via bolagsaffärer, förvärvat åtta logistikfastigheter under perioden, varav sex blev tillträdna innan periodens utgång. Av de förvärvade logistikfastigheterna är sju belägna i Malmö och en i Helsingborg.

De förvärvade logistikfastigheterna i Malmö har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 20 278 kvm och ett totalt värde om ca 257 mkr. Fastigheterna är i stort sett fullt uthyrda med en genomsnittlig avtalslängd på 8 år.

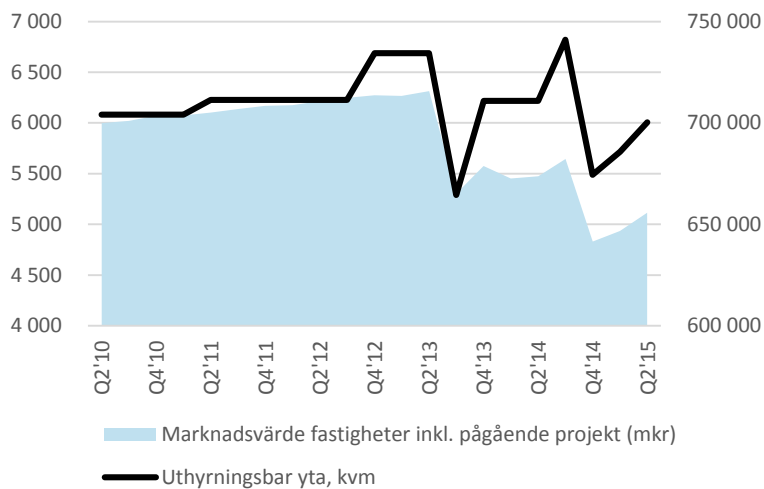
Den förvärvade logistikfastigheten Bunkagården Mellersta 1 Helsingborg är belägen på området Ättekulla, med ett

fastighetsvärde om 22 mkr. Fastigheten Bunkagården Mellersta 1, Helsingborg uppgår till 20 800 kvm och erbjuder goda möjligheter till nybyggnation. På fastigheten finns en logistikbyggnad om ca 2 500 kvm som i dagsläget är vakant. Fastigheten är belägen intill Tribonas befintliga fastighet Bunkagården Mellersta 2. Fastigheten är tillträdd.

INVESTERINGAR

Investeringar under perioden uppgår till 55,7 mkr och gäller bl.a. tillbyggnad om 2 500 kvm av fastigheten Fördelaren 1 i Kungälv, energieffektiviseringar i fastigheterna i Klippan och Linköping, investeringar i fastigheten i Danmark, uttagna pantbrev i samband med nyupplåning, fortsatta investeringar i Smeden 1 i Växjö, samt renovering av Tribonas nya kontorslokaler i Arlov.

MARKNADSVÄRDE OCH UTHYRINGSBAR YTA



EN AV VÅRA NYA FASTIGHETER I MALMÖ

Bilden till höger visar en av Tribonas nyförvärvade fastigheter, Slätthög 4, i Malmö.

Fastigheten är på 7 389 kvm och är fullt uthyrd till Linde.

Fastigheten är belägen i industriområdet Fosie. I närområdet äger Tribona totalt åtta fastigheter.



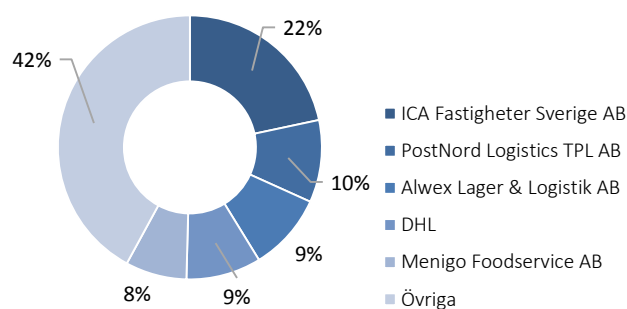
TRIBONAS FASTIGHETSBESTÅND 30 JUNI 2015

FASTIGHET	PLATS	FASTIGHETS-AREAL	UTHYRINGSBAR YTA	STÖRSTA HYRESGÄSTER
Adaptorn 1	Norrköping	81 109	28 429	Martin&Servera
Backa 23:9	Göteborg	5 583	1 824	ABB
Bleket 2	Karlstad	42 376	22 605	Beves
Bronsdolken 9	Malmö	7 076	2 566	Imtech
Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	20 800	2 463	Vakant
Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	71 221	28 250	PostNord
Bulten 1	Kungälv	52 068	23 090	Arvid Nilsson AB
Flygbasen 1	Malmö	3 629	2 756	Nya Inredningsmontage
Frukthallen 3	Stockholm	19 739	22 200	Mat.se, Lagerstore
Fräsaren 12	Halmstad	34 111	4 603	DHL Freight Sweden
Fröträdet 1	Växjö	188 515	68 580	Alwex Lager & Logistik
Fördelaren 1	Kungälv	210 633	54 000	ICA
Hammaren 1	Klippan	36 981	18 456	DHL
Hammaren 2	Klippan	60 244	32 550	DHL
Härryda Solsten 1:102	Mölnlycke	127 996	28 676	Oriola AB
Jordbromalm 4:41	Haninge	45 639	32 898	PostNord
Kornmarksvej 1	Köpenhamn	98 574	47 181	Nemlig.com, Nilfisk
Korsberga 1	Västerås	24 088	10 100	m4-gruppen
Mappen 3	Linköping	70 070	28 500	Netto
Mätaren 6	Umeå	57 881	25 684	XL Bygg
Olsgård 4	Malmö	4 002	1 409	Nymålat i Malmö AB
Partille 11:24	Partille	33 489	19 600	Menigo
Planeraren 2	Borlänge	58 791	32 758	ICA
Rockan 2	Värnamo	53 194	9 729	DHL
Sköns prästbord 2:4	Sundsvall	57 017	24 600	Menigo, Norrpartner
Slammertorp 3:3	Järfälla	48 064	17 545	ICA
Slätthög 4	Malmö	7 389	2 508	Linde
Slätthög 5	Malmö	5 703	4 364	Falck
Slätthög 6	Malmö	12 039	3 158	Lindab Sverige AB
Smeden 1	Växjö	32 708	8 210	DHL
Stenåldern 6	Malmö	7 938	4 536	Still
Stiglädret 7	Malmö	3 386	1 042	LG C Isolering i Malmö AB
Tankbilen 9	Trelleborg	16 549	8 700	Arredo
Terminalen 1	Trelleborg	136 638	24 292	Metso
Tågarp 16:17	Burlöv	83 676	52 485	Menigo, ICA
Totalt, kvm		1 818 916	700 347	

TRIBONAS BYGGRÄTTER

PLATS	TYP	YTA, KVM
Norrköping	Byggrätt	10 000
Helsingborg	Byggrätt	10 000
Halmstad	Byggrätt	6 000
Haninge	Byggrätt	6 000
Järfälla	Byggrätt	5 000
Klippan	Byggrätt	2 500
Kungälv	Byggrätt	50 000
Linköping	Byggrätt	10 000
Mölnlycke	Byggrätt	30 000
Trelleborg	Byggrätt	40 000
Växjö	Byggrätt	25 000
Totalt byggrätter, kvm		194 500
Totalt marknadsvärde byggrätter, mkr		94 500

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 JUNI 2015, KVM



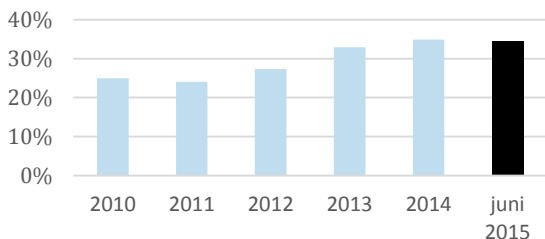
FINANSIERING

Balansposter samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år.

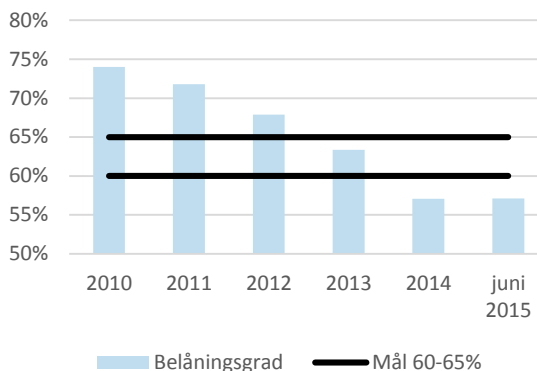
EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 1 856,6 mkr (1 804,0). Eget kapital per aktie uppgick till 38,2 kr (37,1). Soliditeten uppgick till 34,7 procent (34,9) vid periodens utgång.

SOLIDITET



BELÅNINGSGRAD

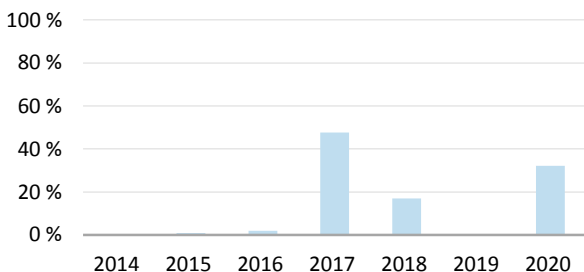


LÅNEFINANSIERING

Tribona har genomfört en förtida refinansiering som trädde ikraft i januari 2015. Tribona har refinansierat 85 procent av låneportföljen med Swedbank, Aareal och Sparbanken Skåne. Den genomsnittliga marginalen uppgår nu till 1,91 procent mot tidigare 2,59 procent.

Genomsnittlig förfallotid för Tribonas totala låneportfölj var 3,0 år (1,8) vid utgången av perioden.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN



Räntebärande skulder, exklusive aktiverade lånekostnader, uppgick till 2 925,0 mkr (2 756,9).

Belåningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 57,2 procent (57,1).

Tribona bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde på lån.

Aktiverade lånekostnader vid periodens utgång uppgick till 17,7 mkr (13,4) och består av sedvanliga kostnader i samband med refinansiering. Dessa lånekostnader skrivs av över respektive låns löptid.

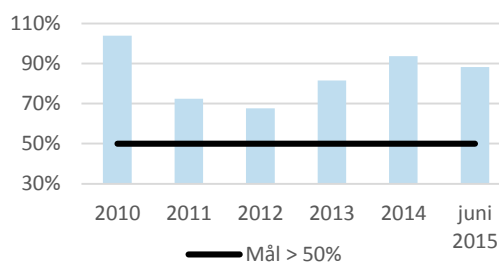
Tribona har beslutade utnyttjade lånelöften om ca 83 mkr.

RÄNTESÄKRING

Vid periodens slut uppgick de sammanlagda aktiva räntesäkringsavtalen till 2 582,6 mkr, vilket motsvarar 88,3 procent (93,7) av räntebärande skuld. Dessa har en genomsnittlig förfallotid på 5,5 år (6,0). Snitträntan för säkringsavtalen vid samma tidpunkt var 3,10 procent.

Vid periodens utgång fanns, utöver dessa aktiva räntesäkringsavtal, tre räntetak på sammanlagt 281 mkr som löper till januari 2018 med 2,0 procent. Med räntetak inkluderat uppgick säkringsnivån till 97,9 procent (104,1) vid periodens utgång.

RÄNTESÄKRINGSGRAD, EXKL RÄNTETAK



LIKVIDA MEDEL

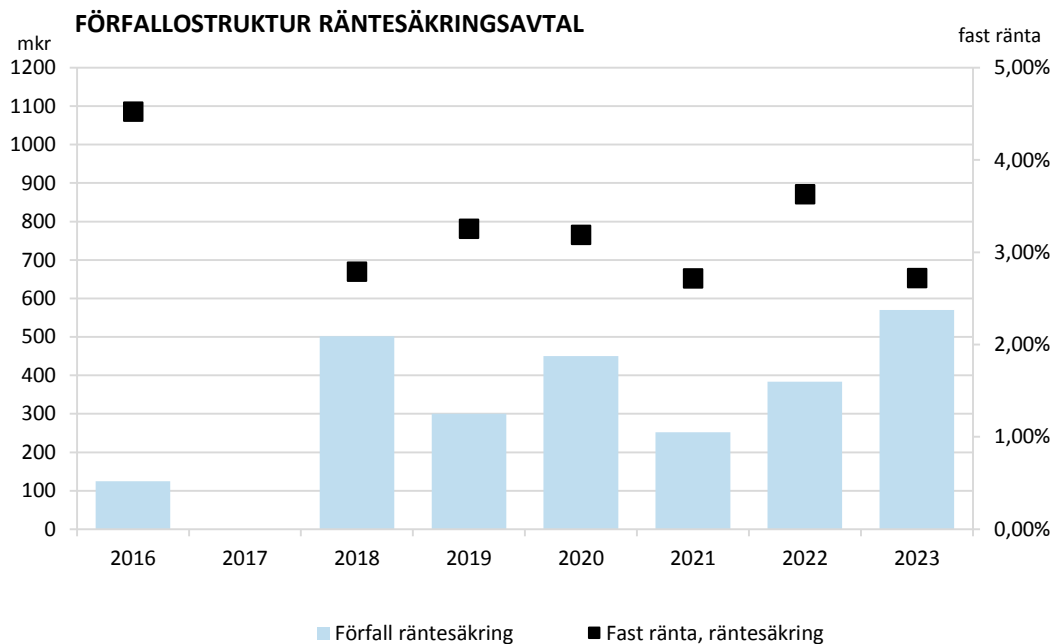
Vid periodens slut uppgick likvida medel till 104,7 mkr (219,7). Likvida medel har till största del påverkats av förvärv på 234 mkr, investeringar på 56 mkr och upptagna lån om 182 mkr under perioden.

Tribona har per den 30 juni 2015 utnyttjad checkräkningskredit på 80 mkr.

ÖVERSIKT AV LÅN OCH SÄKRING (*)

Översikt av lån och säkring (*)	2015-06-30	2015-03-31	2014-06-30	2013-06-30
Räntebärande skulder och säkring				
Summa lån	2 925	2 803	3 477	4 063
Rörlig ränta	342	220	594	1 180
varav räntetak 2%	281	284	292	939
Räntesäkringsavtal	2 583	2 583	2 883	2 883
Andel lån säkrat eller fast ränta (%)	88,3%	92,1%	82,9%	71%
Andel lån säkrat eller fast ränta inkl räntetak (%)	97,9%	102,3%	91,3%	94,1%
Genomsnittlig ränta och marginal				
Genomsnittlig rörlig ränta	0,00%	0,21%	0,88%	1,19%
Genomsnittlig ränta räntederivat	3,10%	3,10%	3,03%	3,03%
Genomsnittlig ränta	2,74%	2,87%	2,66%	2,49%
Genomsnittlig marginal	1,90%	1,91%	2,72%	2,72%
Summa ränta och marginal	4,64%	4,79%	5,38%	5,21%
Genomsnittlig kvarstående löptid (år)				
Lån	3,0	3,3	1,9	3,1
Räntederivat	5,5	5,7	5,8	6,8
Likvid effekt av 25 punkter ökning i ränta (mkr)	-0,9	-0,6	-1,5	-3,0
Likvid effekt av 25 punkter ökning i marginal (mkr)	-7,3	-7,0	-8,7	-10,2

(*) Exkl. kontrakt med forward start



KONCERNENS BALANSRÄKNING

mkr	2015-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt	5 114	4 831
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Räntederivat	0	0
Uppskjuten skattefordran	74	85
Summa anläggningstillgångar	5 189	4 916
Omsättningstillgångar		
Övriga tillgångar	52	32
Likvida medel ¹⁾	105	220
Summa omsättningstillgångar	157	251
Summa tillgångar	5 346	5 167
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	1 857	1 804
Långfristiga räntebärande skulder	2 864	2 696
Deposition från hyresgäster	4	0
Räntederivat	286	330
Uppskjuten skatteskuld	160	144
Summa långfristiga skulder	3 315	3 171
Kortfristiga räntebärande skulder	43	47
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	132	145
Summa kortfristiga skulder	175	192
Summa eget kapital och skulder	5 346	5 167

¹⁾ Disponibla likvida medel inkl. outnyttjade krediter uppgick per den 30 juni 2015 till 185 mkr

KONCERNENS REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

mkr, utom antal aktier	Antal aktier	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 januari 2014	38 925 641	1	1 589	-14	366	1 941
Årets resultat					-420	-420
Övrigt totalresultat				13		13
Årets totalresultat		0	0	13	-420	-407
Transaktioner med ägare						
Eget kapital 31 december 2014	48 657 051	1	1 878	-1	-74	1 804
Årets resultat					80	80
Övrigt totalresultat				-3		-3
Årets totalresultat		0	0	-3	80	77
Transaktioner med ägare						
Utdelning 2015					-24	-24
Eget kapital 30 juni 2015	48 657 051	1	1 878	-4	-18	1 857

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick i perioden till 68,0 mkr (55,6). Det förbättrade kassaflödet förklaras av lägre finansieringskostnad och lägre skuldsättning, lägre betald inkomstskatt samt förvärvade fastigheter. Kassaflödet från löpande verksamheten har dock dragits ned på grund av avyttringen av Saltängen 1 i Västerås under fjärde kvartalet 2014.

Investeringar har netto påverkat kvartalets kassaflöde med -55,7 mkr (-41,1), vilket främst avser investeringar i fastigheterna i Kungälv, energiinvesteringar i Klippan och

Linköping, investeringar i fastigheten i Danmark, uttagna pantbrev i samband med nyupplåning, fortsatta investeringar i Smeden 1 i Växjö, renovering av Tribonas nya lokaler i Arlov samt energiprojekt i Partille.

Kassaflödet från finansieringsaktiviteter under perioden motsvarar nettoinbetalningar om 125,0 mkr (208,6) som avser upptagande av nya lån och amorteringar.

Behållningen av likvida medel, exklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgick till 104,7 mkr (234,4) vid utgången av perioden.

KASSAFLÖDESANALYS

mkr	2015	2014	2015	2014	2014
	april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Driftnetto	77	90	153	180	353
Central administration	-8	-7	-15	-13	-27
Betalda/erhållna depositioner	0	0	4	0	-17
Betalt finansnetto	-35	-52	-69	-94	-194
Betald inkomstskatt	0	0	-5	-17	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	34	31	68	56	86
Förändring rörelsefordringar	3	-2	-16	0	-1
Förändring rörelseskulder	-3	-5	-13	-3	-35
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34	24	38	53	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-152	0	-234	0	-518
Investeringar i befintliga fastigheter	-23	-18	-56	-41	-67
Försäljning av fastigheter	0	0	0	0	1000
Ökning av övriga anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Erhållna räntor	0	0	0	0	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-175	-18	-290	-41	416
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	120	0	182	0	206
Amorterade lån	-14	-21	-33	-62	-997
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella fordringar	0	0	0	0	0
Emission av aktier (netto)	0	290	0	290	290
Utdelning till aktieägare	-24	-19	-24	-19	-19
Netto förvärv (försäljning) av egna aktier	0	0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	82	249	125	209	-521
Periodens kassaflöde	-60	255	-126	221	-55
Likvida medel vid periodens ingång	154	234	220	269	269
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	1
Likvida medel i bolag som har förvärvats/avyttrats	11	0	12	0	4
Likvida medel vid periodens utgång	105	490	105	490	220

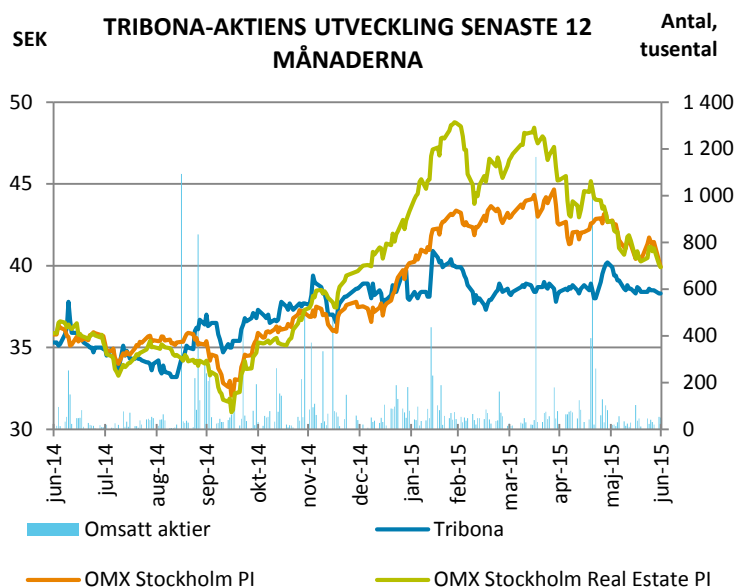
TRIBONA AKTIEN

Tribona är sedan 21 maj 2013 noterat på NASDAQ Stockholm Mid Cap.

Det totala antalet aktier var vid periodens utgång 48 657 051 aktier.

Per den 30 juni 2015 uppgick börsvärdet till 1,9 mdkr, vilket kan jämföras med cirka 1,7 mdkr vid motsvarande tid föregående år. Under perioden har aktiekursen förändrats från 39,1 till 38,3, vilket motsvarar en nedgång på 2 procent.

Eget kapital per aktie uppgick den 30 juni till 38,2 kr.



TRIBONA AB:S 10 STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2015

Namn	Land	Antal aktier	% andel
1 Klöver AB	SE	14 377 428	29,55%
2 Länsförsäkringar fondförvaltning AB	SE	4 797 835	9,86%
3 Nordea Investment Funds	SE	3 528 914	7,25%
4 SKAGEN VEKST VERDIPAPIRFONDET	SE	2 851 004	5,86%
5 CGML PB CLIENT ACCT-SWEDEN TREATY	GB	2 746 640	5,64%
6 JPM CHASE NA	GB	1 799 453	3,70%
7 JP MORGAN BANK	GB	1 439 355	2,96%
8 MALMER, STAFFAN	SE	1 012 064	2,08%
9 Swedbank Robur fonder	SE	1 008 750	2,07%
10 JP MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A.	GB	994 000	2,04%
10 största		34 555 443	71,02%
VPS KUNDER, DNB BANK*		4 725 257	9,71%
Övriga		9 376 351	19,27%
Summa		48 657 051	100%

Antal aktieägare uppgår till 1 855 per 30 juni 2015

Källa: Euroclear

* Tidigare VPS-registrerade aktier ersattes med depåbevis utfärdade av DNB Bank i samband med att det tidigare moderbolaget Tribona ASA fusionerades med Tribona AB (publ). Dessa depåbevis byts mot aktier först när aktieägaren vidtar erforderliga åtgärder

KONCERNENS NYCKELTAL

	2015	2014	2014
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
FINANSIELLA			
Avkastning på eget kapital ²⁾	3,4%	-4,0 %	-9,7 %
Gsn EK avkastning före skatt och värdejustering ²⁾	6,7%	8,0 %	-19,3 %
Gsn EK avkastning före skatt efter värdejustering ²⁾	-5,9%	-11,4 %	-50,1 %
Soliditet	34,7%	33,6%	34,9 %
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,7
Brutto belåningsgrad fastigheter ¹⁾	57,2%	63,5%	57,1 %
Netto belåningsgrad fastigheter ¹⁾	55,1%	54,6%	52,5 %
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,5
AKTIERELATERADE			
Resultat per aktie, kr	1,6	-4,7	-9,3
Resultat före skatt per aktie, kr	2,2	-5,6	-10,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,3	1,7	2,8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av RK per aktie, kr	1,4	1,1	1,8
Eget kapital per aktie, kr	38,2	41,7	37,1
Börskurs per aktie, kr	38,3	35,5	38,6
Antal aktier vid periodens slut, tusental	48 657	48	48
Genomsnittligt antal aktier, tusental	48 657	39	45
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal fastigheter	35	22	28
Marknadsvärde fastigheter, mkr ¹⁾	5 114	5 474	4 831
Direktavkastning, % - alla fastigheter ²⁾	6,2%	6,7 %	6,7%
Uthyrbar yta, m ²	700 347	710 878	674 439
Hysesintäkter, SEK per gsn m ² ²⁾	573,7	608,9	589,7
Driftsöverskott, SEK per gsn m ² ²⁾	469,6	517,8	493,3
Överskottsgrad	77,5%	83,7 %	83,2%
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,9%	91,6%	84,2%
Ytmässig uthyrningsgrad	86,6%	88,3%	80,4 %

1) Inkl. pågående projekt

2) Baseras på rullande 12-månaders resultat

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

mkr	2015	2014	2015	2014	2014
	april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Intäkter från dotterbolag	1	1	1	1	2
Administrativa kostnader och avskrivningar	-1	-2	-3	-4	-8
Resultat före finansnetto (EBIT)	-1	-2	-2	-3	-5
Finansnetto	12	11	24	22	45
Resultat andelar i koncernföretag	-	-	-	0	0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	11	10	22	19	40
Koncernbidrag	-	-	-	0	-38
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-	-	0
Resultat före skatt	11	10	22	19	2
Skatt	-2	-2	-5	-4	-1
Periodens resultat	9	7	17	15	1

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

mkr	2015-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	411	411
Långfristig fordran på dotterbolag	1 455	1 352
Summa anläggningstillgångar	1 866	1 763
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar och övriga fordringar	27	15
Kortfristig fordran på dotterbolag	200	323
Likvida medel	0	0
Summa omsättningstillgångar	227	338
Summa tillgångar	2 093	2 101
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	1 878	1 886
Summa obeskattade reserver	5	5
Summa långfristiga skulder	156	156
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	30	16
Skulder till dotterbolag	24	38
Summa kortfristiga skulder	54	54
Summa eget kapital och skulder	2 093	2 101

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporterande enhet

Tribona AB ("Tribona" eller "Bolaget") är ett bolag hemmahörande i Sverige. Delårsrapporten för januari-juni 2015 omfattar bolaget med dotterbolag ("Koncernen"). Koncernens årsredovisning för 2014 är tillgänglig på Bolagets kontor på Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige, eller på bolagets hemsida www.tribona.se

Förklaring av redovisningsprinciper

Delårsrapporten har, för koncernen, upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt årsredovisningslagen. Delårsrapporten inkluderar inte all information som krävs vid en komplett årsredovisning och bör läsas tillsammans med Koncernens årsredovisning 2014.

Väsentliga redovisningsprinciper och antaganden

Redovisningsprinciperna som är använda vid utarbetandet av Delårsrapporten är de samma som är använda vid utarbetandet av Koncernens årsredovisning för 2014. Standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som har ikraftträdande från och med årsredovisningen 2014 har inte haft någon väsentlig inverkan på Koncernens redovisning.

Poster värderade till verkligt värde

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som företagsledningen lägger till grund. För att minska risken för felaktiga värderingar

har Koncernen därför haft som princip att låta externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt verkligt värde-metoden varje kvartal. Värdering av förvaltningsfastigheter är i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Tribona har derivatinstrument bokförda till verkligt värde om -286 mkr, vilka ligger i nivå 2 enligt IFRS 13. Det finns inga i nivå 1 och 3 och har heller inte varit några omklassificeringar. Avtal som möjliggör netting av förpliktelser mot samma motpart finns.

Verkligt värde för derivaten beräknas från värderingsmodeller baserade på uppskattade framtida kassaflöden och observerbar data i marknaden som ränteavkastningskurvor och spridning i kreditrisk.

På grund av anpassning efter hur andra företag i branschen redovisar sina räntederivat tillämpar Tribona från den 1 januari 2014 inte längre säkringsredovisning av derivat. Tidigare säkringsredovisade derivat återförs via övrigt totalresultat till resultaträkningen, periodiserat över återstående löptid på de aktuella derivaten.

Både förvaltningsfastigheter och derivatinstrument är värderade till verkligt värde. På grund av korta löptider bedöms övriga finansiella tillgångar och skulders verkliga värde i allt väsentligt överensstämma med anskaffningsvärde.

Lund, 9 juli 2015
Styrelsen Tribona AB (publ)

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Lund 9 juli 2015

Mats-Olof Ljungquist
Styrelsens ordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Malin Rylander-Leijon
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Styrelseledamot

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Per Johansson
Verkställande Direktör

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av Bolagets revisorer

DEFINITIONER

Avkastning eget kapital: Resultat före skatt exklusive värdeförändring derivat dividerat med eget kapital justerat för värde på derivat.

Avkastning på genomsnittligt eget kapital före skatt, efter värdeförändringar: Resultat före skatt dividerat på genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på genomsnittligt eget kapital före skatt och värdeförändringar: Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Brutto belåningsgrad fastigheter: Räntebärande skulder dividerat med värdet på förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt.

Direktavkastning: Periodens driftnetto för rullande 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Driftöverskott, SEK per gsn kvm: Rullande 12-månaders driftnetto dividerat med genomsnittligt yta för perioden.

Eget kapital per aktie: Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till antal utestående aktier per slutdatum för perioden.

Ekonomisk uthyrningsgrad: Kontrakterad årshyra vid rapporteringstillfället dividerat med hyresvärdet.

Hysesintäkter: Hysesintäkter inkluderar utdebiterad fastighetsskatt och fastighetskostnader.

Hysesintäkter, SEK per gsn kvm: Rullande 12-månaders hyresintäkter dividerat med genomsnittlig yta för perioden.

Hyresvärde: Kontrakterad årshyra vid rapporteringstillfället med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie: Netto kassaflöde från löpande verksamhet dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Netto belåningsgrad fastigheter: Räntebärande skulder minus likvida medel, dividerat med värdet på förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt.

Resultat per aktie: Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Räntetäckningsgrad, ggr: Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader (eventuella låneomkostnader och valutakursförluster exkluderas).

Skuldsättningsgrad, ggr: Räntebärande skulder dividerat med eget kapital, per slutdatum för perioden.

Soliditet: Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till summa tillgångar per slutdatum för perioden.

Ytmässig uthyrningsgrad: Kontrakterad yta vid periodens utgång dividerat med totalt uthyrningsbar yta vid periodens utgång.

Överskottsgrad: Periodens driftnetto i förhållande till periodens hyresintäkt.

FINANSIELL KALENDER

15 oktober 2015 Delårsrapport januari-september 2015
28 januari 2016 Bokslutskommuniké 2015

KONTAKTINFORMATION

Per Johansson, VD/CEO
per.johansson@tribona.se
telefon +46 70-817 13 63

Tommy Åstrand, CFO
tommy.astrand@tribona.se
telefon +46 70-545 59 97

Tribona är ett fastighetsbolag med säte i Lund, vars affärsidé är att äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik i Sverige. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar 36 fastigheter varav 35 i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 704 000 m². Samtliga fastigheter är strategiskt belägna vid logistiska knutpunkter i närheten av de viktiga trafikströmmarna, det vill säga Europavägar och järnvägar, främst i den så kallade nordiska triangeln.

Tribona grundades 2006 som Northern Logistic Property (NLP). Bolaget noterades på Oslobörsen 2007. Sedan den 21 maj 2013 finns bolaget på NASDAQ Stockholm Mid Cap.

TRIBONA

Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige

www.tribona.se

