

Fastigheten Påfågeln 1, Vellinge.
Ett nytt modernt vårdboende som
tillträdades under kvartalet.

 **Brinova**
Lokala värden

Q2
2017

Fortsatt tillväxt och förbättrad lönsamhet

//////

Denna information är sådan information som Brinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoners som visas på sidan 13 försorg, för offentliggörande den 17 juli 2017.

Fortsatt tillväxt och förbättrad lönsamhet

Januari-juni

- Hyresintäkterna ökade som en effekt av de förvärv som tillträdades under hösten 2016 och våren 2017 samt nyuthyrningar med 109 procent till 94,7 Mkr (45,4).
- Driftsöverskottet ökade med 147 procent till 56,6 Mkr (22,9).
- Förvaltningsresultatet ökade som en följd av det förbättrade driftsöverskottet med 183 procent till 37,4 Mkr (13,2).
- Periodens resultat ökade till 50,4 Mkr (14,2), motsvarande ett resultat per aktie om 0,70 kronor (0,32).
 - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår med 26,3 Mkr (5,0).
 - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med 1,2 Mkr (0,0).
- Fastighetsportföljens värde ökade med 106 procent till 2 681,6 Mkr (1 301,8).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Idrotts- och Östersjöhallen i Karlskrona tillträdades och därmed kan arbetet påbörjas med att bygga den nya arenan: Karlskrona Arena.
- Förvärv och tillträde av bostadsfastigheten Rödebyholm 1:42 utanför Karlskrona bestående av 14 lägenheter, byggrätter för ytterligare cirka 20 lägenheter samt ett gruppboende uthyrt till Karlskrona kommun.
- Tillträde av fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge, med ett vårdboende som färdigställdes under kvartalet. Fastigheten är fullt uthyrd på ett 15-årigt hyresavtal till Attendo.
- Nytt samarbete inleddes med Nordea som kreditgivare, vilket, enligt ambitionen, ger Brinova en bra kreditportfölj med flera kreditgivare.
- Frånträde av projektfastigheterna Magasinet 1 och 4 samt Intendenten 3, 4 och 5 i Hässleholm, och ökat fokus på orter med en mer utvecklad närvaro och en aktiv förvaltning.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Avtal om förvärv av bostadsfastigheten Kävlinge Bäckan 9 och 20, belägen i anslutning till en annan Brinovafastighet, med en uthyrningsbar yta om cirka 1 000 kvm fördelat på 14 lägenheter.
- Avtal om förvärv av den 7 600 kvm stora fastigheten Garvaren 17 med bostäder och kommersiella ytor belägen i centrala Eslöv som är en av bolagets utvalda orter. Fastigheten ger bra förvaltningssynergier och kompletterar befintligt bestånd.
- Avtal om förvärv av bostads- och samhällsfastigheten Sadeln 2 belägen i centrala Trelleborg. Fastigheten är cirka 2 000 kvm. Med förvärvet etablerade sig Brinova på en ny ort, Trelleborg. Fastigheten förvaltas inom ramen för befintlig förvaltningsorganisation.

► Läs mer om väsentliga händelser på sidan 11.

Uthyrbar yta

181 tkvm

Hyresvärde

216 Mkr

Uthyrningsgrad

92 %

Koncernen i siffror	2017 Apr-jun	2016 Apr-jun	2017 Jan-jun	2016 Jan-Jun	R12	2016 Jan-dec
Fastighetsvärde	2 681,6	1 301,8	2 681,6	1 301,8	2 681,6	2 491,4
Hyresintäkter, Mkr	48,8	23,6	94,7	45,4	160,9	111,6
Driftsöverskott, Mkr	30,9	14,1	56,6	22,9	94,6	60,9
Överskottsgrad, %	63,3	59,7	59,8	50,4	58,8	54,6
Uthyrningsgrad, %	91,6	81,2	91,6	81,2	91,6	89,5
Förvaltningsresultat, Mkr	20,9	9,9	37,4	13,2	57,6	33,4
Periodens resultat, Mkr	24,0	8,8	50,4	14,2	152,6	116,4
Avkastning på eget kapital, %	2,1	1,4	4,4	2,3	13,2	13,3
Soliditet, %	40,7	43,8	40,7	43,8	40,7	40,5
Resultat per aktie, kr	0,3	0,2	0,7	0,3	2,4	2,4
Eget kapital per aktie, kr	16,2	13,3	16,2	13,3	16,2	15,5

Lokala värden ger resultat!

Vi finns som en lokal värd på ett antal utvalda orter. På så sätt kan vi alltid vara det närmaste alternativet, fysiskt såväl som i våra relationer. Att skapa värde ur vår lokala närvaro är vårt löfte till alla våra intressenter. Ett värdeskapande som har sin början i våra kunder. Det vill säga hyresgästerna och de företrädesvis offentliga myndigheter som vi dagligdags samverkar med för att utveckla de växande områden och orter i och inte minst kring södra Sveriges viktiga befolkningscentra där vi verkar. Orter som vi valt ut som attraktiva och framtidsinriktade. För dessa orters ledning och styrande vill vi vara den självklara och alltid närvarande partnern och i samverkan bidra till deras långsiktiga samhällsbygge när det gäller bostäder och servicelokaler.

Det betyder att vår fastighetsportfölj har ett betydande inslag av fastigheter utanför de största tätorterna, men nära dessa på bekvämt avstånd. Det gör dem till attraktiva för boende och därmed också för annan service. Portföljen som ger oss en god riskspridning ger oss också goda möjligheter till en något bättre avkastning på våra investeringar.

Vårt hittills bästa kvartal

Vi kan redan spåra våra ambitioner i utfallet under det första halvåret. Den positiva utvecklingen under det första kvartalet fortsatte med ökad styrka under det andra. Intäkterna fördubblades efter de förvärv vi gjort, jämfört med motsvarande kvartal 2016 och driftöverskottet mer än fördubblades. Resultat som vi naturligtvis är stolta över, om än inte helt nöjda. Det finns mer att göra.

Fortsatta tillväxtinitiativ i kvartalet

Inom ramen för våra strategiska tillväxtambitioner har vi under det andra kvartalet tillträtt fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge, en vårdfastighet på totalt 3 500 kvm med Attendo som hyresgäst. Här finns också möjligheter att addera på ytterligare byggnation med cirka 10-12 bostäder. Vi förvärvade även en bostadsfastighet i Rödeby, strax utanför Karlskrona. Där vi redan har ett eget förvaltningskontor nära våra kunder och partners. På så sätt får vi förvaltningseffektivitet. Fastigheten består av 14 bostadslägenheter samt ett gruppboende uthyrt till Karlskrona kommun. Även den fastigheten innehåller byggrätter som gör det möjligt för oss att bygga ytterligare cirka 20 bostadslägenheter. Fastigheterna tillträdde först i maj, så affärerna påverkar endast marginellt resultatet för den gångna perioden.

I Karlskrona tillträdde vi, i enlighet med det förvärvs- och hyresavtal som tecknades i oktober 2016, fastigheten Gasverket 18, Idrotts- och Östersjöhallen i Karlskrona.

Vi kan nu påbörja arbetet med att bygga den nya arenan; Karlskrona Arena. Arenan på 8 000 kvm som ska stå klar under hösten 2018 kommer att inrymma sporter som handboll och innebandy men också olika typer av evenemang. Den nya Karlskrona Arena som är belägen på Trossö nära Fisktorget kommer att inhysa en huvudhall för cirka 2 500 åskådare och en sidoarena för 600-700 åskådare. Vi ser fram emot att fortsätta det största byggprojektet någonsin för det moderna Brinova. Projekten belyser väl vår kapacitet och ambitioner att förvärva förädlingsbara fastigheter i syfte att framgent kunna förbättra driftöverskottet. Det tillsammans med ett aktivt arbete med finansieringen kan och ska naturligtvis ytterligare förbättra vårt förvaltningsresultat och kassaflöde.

Fortsatt lönsam tillväxt

Efter kvartalets utgång har avtal om förvärv av ytterligare tre fastigheter tecknats. Fastigheterna är belägna i Eslöv, Kävlinge och Trelleborg, alla belägna i orter som kan förvaltas med befintlig förvaltningsorganisation.

Vår aktiva kundnära förvaltning, löpande kassaflöden och inte minst stabila ägarkrets ger oss goda möjligheter att som lokal värd fortsätta skapa värden för hyresgäster, beslutsfattare och alla andra intressenter genom att utveckla vår affär och framgent också lämna en kontant avkastning till våra ägare.

Per Johansson
CEO



Att skapa värde ur vår lokala närvaro är vårt löfte till alla våra intressenter.

För utvalda orters ledning och styrande vill vi vara den självklara partnern och i samverkan bidra till deras långsiktiga samhällsbygge.

Fastighetsportföljen ger oss en god riskspridning och goda möjligheter till en något bättre direktavkastning.

Pågående projekt belyser väl vår kapacitet och ambitioner att förvärva förädlingsbara fastigheter i syfte att framgent kunna förbättra driftöverskottet.

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 94,7 Mkr (45,4). För det andra kvartalet innebar det en ökning med 2,9 Mkr jämfört med det första kvartalet 2017. Ökningen kan främst hänföras till de fastigheter som tillträdades under hösten 2016 samt våren 2017 samt nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Driftöverskott och överskottsgrad

Driftöverskottet för perioden uppgick till 56,6 Mkr (22,9) vilket ger en överskottsgrad om 59,8 procent (50,4). Det långsiktiga målet är att överskottsgraden ska uppgå till 60 procent. Det ska ske främst genom lägre fastighetskostnader, bland annat genom energioptimering.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 39,0 Mkr (23,5). Jämfört med första kvartalet minskade kostnaderna med 3,2 Mkr, främst på grund av säsongsvariationer i kostnaden för uppvärmning och snöröjning. Brinova har anställt personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 37,4 Mkr (13,2). Jämfört med första kvartalet 2017 ökade förvaltningsresultatet med 4,4 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -12,8 Mkr (-4,2), de finansiella kostnaderna har som en följd av ökad belåning i samband med förvärv ökat. I finansnettot ingår även kostnader för finansiella instrument i form av ränteswapar som tecknades i november 2016.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 50,4 Mkr (14,2).

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 2 681,6 Mkr (1 301,8). Ökningen består till största delen av förvärvade fastigheter men även av investeringar i befintligt bestånd.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter för perioden uppgår till 26,3 Mkr (5,0) vilket kan hänföras till nyuthyrningar, färdigställda projekt och sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

Närstående

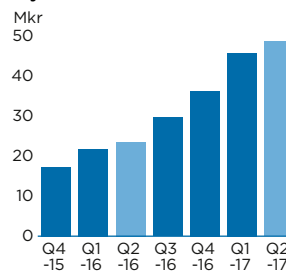
I periodens resultat ingår närståendetransaktioner med Ateneum AB om konsulttjänster uppgående till 0,1 Mkr, räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,4 Mkr. Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 6,2 Mkr.

Ovanstående närståendebolag utgör alla ägarbolag till Brinova Fastigheter AB, förutom Ateneum AB som är ett bolag ägt av tidigare styrelseledamoten Lars Rosvall.

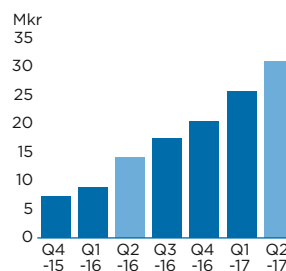
Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i nedanstående segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Totalt driftöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftöverskottet 56,6 Mkr (22,9) och resultat före skatt 64,7 Mkr (18,2) består av central administration -6,4 Mkr (-5,5), räntenetto -12,8 Mkr (-4,2) samt värdeförändringar på fastigheter 26,3 Mkr (5,0) och derivat 1,2 Mkr (0,0).

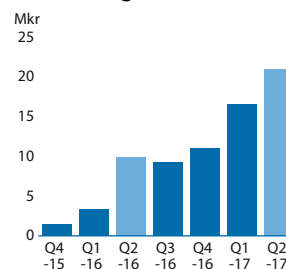
Hyresintäkter



Driftöverskott



Förvaltningsresultat



Våra regioner

	Hyresintäkter, Mkr				Driftöverskott, Mkr			
	2017 Jan-jun	2016 Jan-jun	Rullande 12 mån	2016 Jan-dec	2017 Jan-jun	2016 Jan-jun	Rullande 12 mån	2016 Jan-dec
Region Väst	73,0	27,7	118,2	72,9	44,6	12,5	70,1	37,8
Region Öst	21,7	17,7	42,7	38,7	12,0	10,4	24,4	23,1
Total	94,7	45,4	160,9	111,6	56,6	22,9	94,5	60,9

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2017 Apr-jun	2016 Apr-jun	2017 Jan-jun	2016 Jan-jun	R12	2016 Jan-dec
Hysesintäkter	48,8	23,6	94,7	45,4	160,9	111,6
Övriga intäkter	0,0	0,5	0,9	1,0	1,3	1,4
Fastighetskostnader	-17,9	-10,0	-39,0	-23,5	-67,6	-52,1
Driftsöverskott	30,9	14,1	56,6	22,9	94,6	60,9
Central administration	-2,9	-2,1	-6,4	-5,5	-17,2	-16,3
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Finansiella kostnader	-7,1	-2,2	-12,8	-4,3	-19,8	-11,3
Förvaltningsresultat	20,9	9,9	37,4	13,2	57,6	33,4
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-0,2	0,0	-0,2	0,0	0,5	0,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	8,8	0,0	26,3	5,0	136,4	115,1
Värdeförändringar derivat	1,4	0,0	1,2	0,0	0,6	-0,6
Resultat före skatt	30,9	9,9	64,7	18,2	195,1	148,6
Skatt	-6,9	-1,1	-14,3	-4,0	-42,5	-32,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	24,0	8,8	50,4	14,2	152,6	116,4
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	24,0	8,8	50,4	14,2	152,6	116,4
Nyckeltal före och efter utspädning						
Eget kapital per aktie, kr	16,2	13,3	16,2	13,3	16,2	15,5
Periodens resultat, kr per aktie	0,3	0,2	0,7	0,3	2,4	2,4
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	52,6	72,3	52,6	72,3	72,3

Kvartalsöversikt	2017 Apr-jun	2017 Jan-mar	2016 Okt-dec	2016 Jul-Sep	2016 Apr-jun	2016 Jan-mar	2015 Okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	48,8	45,9	36,4	29,8	23,6	21,8	17,4
Driftsöverskott, Mkr	30,9	25,7	20,5	17,5	14,1	8,8	7,3
Uthyrningsgrad, %	91,6	89,8	89,5	86,2	81,2	80,1	78,3
Förvaltningsresultat, Mkr	20,9	16,5	11,0	9,2	9,9	3,3	1,4
Periodens totalresultat, Mkr	24,0	26,4	11,7	90,5	8,8	5,4	13,8
Avkastning på eget kapital, %	2,1	2,3	1,2	12,2	1,4	1,0	2,6
Soliditet, %	40,7	41,4	40,5	41,5	43,8	43,9	45,9
Resultat per aktie, kr	0,3	0,4	0,2	1,7	0,2	0,1	0,3
Eget kapital per aktie, kr	16,2	15,9	15,5	15,0	13,3	13,2	13,0

Finansiell ställning

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -98,4 Mkr (80,0). Kassaflödet har minskat genom investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 36,8 Mkr (13,3), ökningen beror främst på effekten av de förvärv som genomfördes under hösten 2016 och våren 2017.

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 581,2 Mkr (835,5) uppdelat på lån från fem svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån i förvärvade fastigheter.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,1 år. Av den totala skulden är 11 procent (46) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering.

Belåningsgraden vid utgången av det andra kvartalet uppgick till 59,0 procent (63,9) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 ggr (4,1). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan på balansdagen uppgick till 1,7 procent (1,2).

Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swapar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Periodens värdeförändring på Brinovas innehav uppgår till 1,2 Mkr (0,0) vilket innebär att övervärdet uppgår till 0,6 Mkr (0,0). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13.

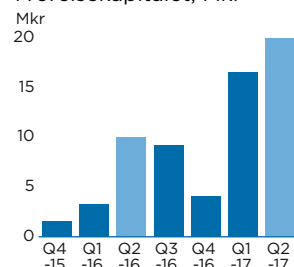
Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick 2017-06-30 till 1 172,0 Mkr (698,6) eller 16,2 kr per aktie (13,3). Soliditeten uppgick till 40,7 procent (43,8) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 126,7 Mkr (271,7).

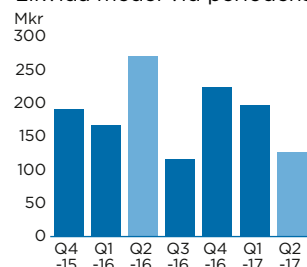
Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	1 121,6	549,9	549,9
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	1 121,6	549,9	549,9
Nyemission	0,0	134,5	444,5
Ändring av redovisningsprincip	0,0	0,0	10,8
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	50,4	14,2	116,4
Belopp vid periodens slut	1 172,0	698,6	1 121,6
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 172,0	698,6	1 121,6

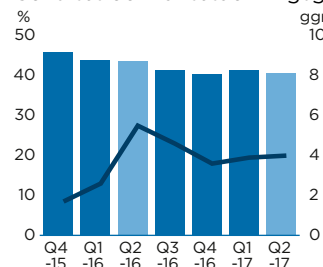
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, Mkr



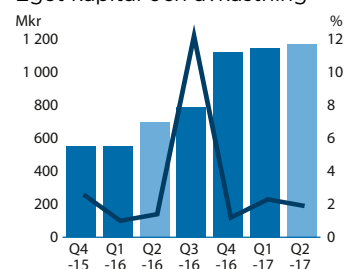
Likvida medel vid periodens slut



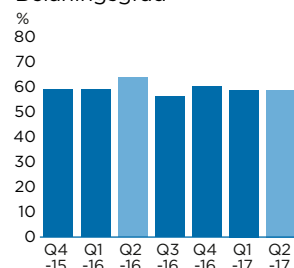
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning



Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2017 Jan-jun	2016 Jan-jun	2016 Jan-dec
Resultat före skatt	64,7	18,2	148,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-27,9	-4,9	-116,7
Betald skatt	0,0	0,0	-5,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36,8	13,3	26,6
Förändring av rörelsefordringar	8,7	5,7	-9,1
Förändringar av rörelseskulder	-69,6	-13,8	17,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24,1	5,2	35,2
Förvärv av fastigheter	-48,1	-47,8	-426,9
Förvärv av och investering i förvaltningsfastigheter	-43,4	-114,3	-186,5
Försäljning av fastigheter	3,3	0,0	4,2
Förvärv av inventarier	-0,4	-0,4	-0,6
Försäljning av finansiella tillgångar	0,0	0,0	1,9
Kassaflöde från investerings- verksamheten	-88,6	-162,5	-607,9
Nyemission	0,0	134,4	444,5
Upptagna lån	683,2	258,3	857,8
Amortering av låneskulder	-668,9	-155,4	-696,2
Utbetald utdelning	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	14,3	237,3	606,1
Periodens kassaflöde	-98,4	80,0	33,4
Likvida medel vid periodens början	225,1	191,7	191,7
Likvida medel vid periodens slut	126,7	271,7	225,1

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag, Mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 681,6	1 301,8	2 491,4
Materiella anläggnings- tillgångar	1,0	0,5	0,6
Finansiella anläggnings- tillgångar	39,5	7,8	6,0
Uppskjuten skattefordran	14,0	7,9	14,1
Summa anläggningstillgångar	2 736,1	1 318,0	2 512,1
Omsättningstillgångar			
Korfristiga fordringar	19,1	6,4	29,5
Likvida medel	126,7	271,7	225,1
Summa omsättningstillgångar	145,8	278,1	254,6
SUMMA TILLGÅNGAR	2 881,9	1 596,1	2 766,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 172,0	698,6	1 121,6
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 400,7	447,8	851,3
Uppskjuten skatteskuld	58,2	25,4	49,7
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,6
Summa långfristiga skulder	1 458,9	473,2	901,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	180,5	387,7	650,9
Övriga kortfristiga skulder	70,5	36,6	92,6
Summa kortfristiga skulder	251,0	424,3	743,5
Summa eget kapital och skulder	2 881,9	1 596,1	2 766,7

Ränteförfall

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2017	1 068,8	1,4	68
2019	208,4	2,1	13
2020	104,0	2,1	7
2024	100,0	2,4	6
>2025	100,0	2,7	6
Totalt	1 581,2	1,7	100

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2017	101,0	71,0	30,0
2018	95,0	95,0	0,0
2019	1 507,3	1 308,9	198,4
2020	104,0	104,0	0,0
2021	2,3	2,3	0,0
Totalt	1 809,6	1 581,2	228,4

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2016	2026	1,1	100,0
Totalt			200,0

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 2 681,6 Mkr (1 301,8) vid utgången av det andra kvartalet. Detta är en ökning med 154,8 Mkr jämfört med utgången av det första kvartalet. Ökningen består av förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige och främst lokaliserat till orterna Eslöv, Landskrona, Kristianstad, Malmö, Karlskrona och Lund. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter.

Fastighetsinnehavet består av 52 fastigheter (37) med en total uthyrningsbar yta om 181 069 kvm (126 197) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs bland annat av orterna Eslöv, Landskrona, Malmö, och Lund. Region Öst utgörs bland annat av orterna Kristianstad och Karlskrona. Det totala hyresvärdet för beståndet per 2017-06-30 uppgick till 215,7 Mkr (130,3). De kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 197,6 Mkr (107,7).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	37	2 245	169	160	95	134
Öst	15	437	47	38	80	47
Summa	52	2 682	216	198	92	181

Yta per ort

	Kvm
Eslöv	47 704
Karlskrona	9 396
Kristianstad	37 318
Landskrona	42 834
Lund	13 815
Malmö	30 002
Summa	181 069

Yta per fastighetstyp

	Kvm
Bostäder	73 073
Samhällsfastigheter	55 402
Kommersiellt	52 594
Summa	181 069

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	2 491,4
Fastighetsförvärv	184,1
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	34,0
Försäljningar	-54,3
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	26,4
Summa	2 681,6

Förändringar i fastighetsbeståndet

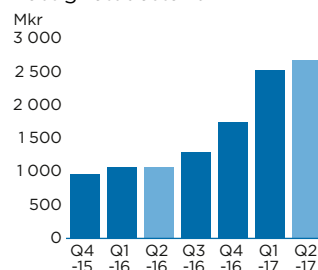
Förvärv och avyttringar

Avtal om förvärv av en fastighet i Eslöv och försäljning av Brinovas samtliga fastigheter i Hässleholm tecknades 2017-01-24. Fastigheten i Eslöv är ett pågående bostadsprojekt om 39 lägenheter som beräknas stå inflyttningsklara hösten 2017 då även tillträdet sker. Fastigheterna i Hässleholm är projektfastigheter och består i princip av byggrätter. Fastigheterna frånträdde den 1 juni 2017.

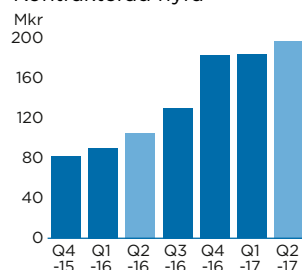
Brinova förvärvade en bostadsfastighet i Rödeby, cirka 1 mil utanför Karlskrona. Fastigheten består av 14 bostadslägenheter samt ett gruppboende uthyrt till Karlskrona kommun om cirka 350 kvm. Transaktionen sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr. Fastigheten tillträdde den 1 maj 2017.

En fastighet innehållande ett vårdboende i Vellinge tillträdde 2017-05-05. Avtal om förvärv tecknades 2016-11-22, men förvärvet var villkorat av beslut på Brinovas årsstämma. Fastigheten uppgår till 3 477 kvm och har ett hyresvärde om 7,9 Mkr per år. Hyresgäst är Attendo som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal för hela fastigheten.

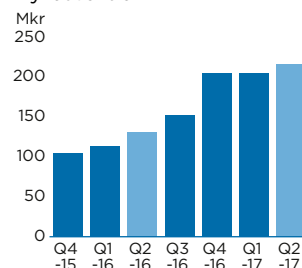
Fastighetsbestånd



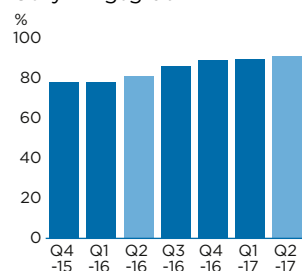
Kontrakterad hyra



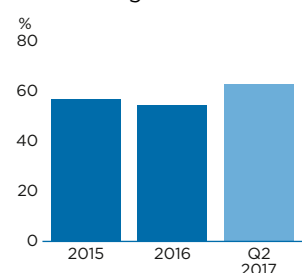
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Investeringar

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter skett med 34,0 Mkr (114,3), varav större delen avser en ombyggnation i fastigheten Karl XV 18 till Komvux åt Landskrona kommun samt en pågående ombyggnation i fastigheten Oxievång 2 och 3 till Malmö Stad.

Tillträdde förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, Fastighets-kvm	värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr
Gasverket 18	Karlskrona	Projekt	17-04-03	-	10	-
Rödebyholm 1:42	Rödeby	Bostadsfast.	17-05-01	1 426	20	1,6
Påfågeln 1	Vellinge	Samhällsfast.	17-05-05	3 477	154	7,9
Summa				4 903	184	9,5

Avyttringar

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, Fastighets-kvm	värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr
Magasinet 1&4	Hässleholm	Kommersiell fastighet	17-06-01	3 480	17	1,0
Intendenten 3	Hässleholm	Kommersiell fastighet	17-06-01	4 900	35	2,8
Västerport 33	Kristianstad	Del av bostadsfastighet	17-06-30	90	2	0,1
Summa				8 470	54	3,9

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under perioden uppgår till 26,3 Mkr (5,0), bland annat på grund av effekter av nyuthyrningar, färdigställda projekt samt sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

Projektportföljen

Brinova tilldelades under första kvartalet en markanvisning i Hammar i Kristianstads kommun för uppförande av bostäder. Brinova planerar att uppföra totalt 60 hyreslägenheter med en beräknad första inflyttning sommaren 2019.

I Helsingborg är bygglovett klart avseende uppförandet av en förskola i Ödåkra med plats för cirka 100 elever som beräknas stå klar för inflyttning i augusti 2018. Avtal är tecknat med Tenoren Förskola AB.

Under andra kvartalet har Brinova tillträtt fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Idrotts- och Östersjöhallen i Karlskrona. Den andra juni togs första spadtaget som påbörjade arbetet med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena. Arenan på 8 000 kvm ska stå klar under hösten 2018 och kommunen har tecknat ett 25-årigt hyresavtal till ett totalt hyresvärde om cirka 300 Mkr.

Brinova kommer att intensifiera arbetet med att identifiera potentiella bygggrätter samt initiera utnyttjad av befintliga sådana.

Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. En viss avvikelse tillåts mellan den externa värderingen och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det verkliga värdet.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2016.

► Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se



Rödebyholm 1:42, Rödeby.

Bostadsfastighet med 14 lägenheter, samt LSS boende uthyrt till Karlskrona kommun. Byggrätt för ytterligare cirka 20 lägenheter. Attraktiv bostadsort strax utanför Karlskrona.



Sadesärlan 3, Eslöv.

Nyproducerad bostadsfastighet med totalt 95 lägenheter i centrala Eslöv. Alldeles jämte tågstationen, och nära Färgaren 21 som är en bostadsfastighet om 39 lägenheter under produktion som vi räknar med är klart för inflyttning under november 2017.



Karl XV 4 och 18, Landskrona.

Fastighet på totalt cirka 13 700 kvm i centralt läge i Landskrona. Projektet med att iordningsställa cirka 4 200 kvm till Landskrona stad och vuxenutbildning är klart varvid hyresgästen har flyttat in per den 1 juni.



Körmästaren 1, Malmö.

Vårdfastighet på totalt cirka 2 200 kvm fullt uthyrd till Malmö stad samt Region Skåne.

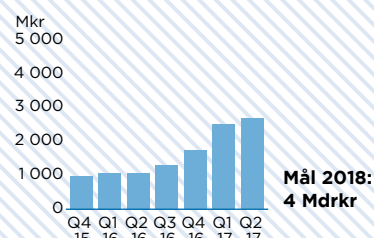
Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2017 Jan-jun	2016 Jan-jun	2016 Jan-dec
Nettoomsättning	8,3	4,5	9,7
Rörelsens kostnader	-12,4	-8,6	-25,5
Rörelseresultat	-4,1	-4,1	-15,8
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	9,1	0,0	-54,5
Resultat från andelar i intressebolag	0,0	0,0	0,0
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	4,0	0,1	0,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-7,3	0,0	-0,6
Resultat efter finansiella poster	1,7	-4,0	-70,8
Värdeförändringar derivat	1,2	0,0	-0,6
Resultat före skatt	2,9	-4,0	-71,4
Skatt på periodens resultat	1,3	0,9	1,4
Periodens resultat	4,2	-3,1	-70,0

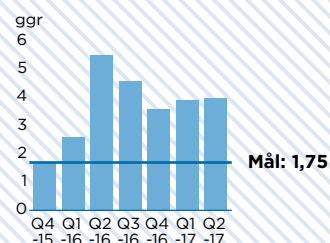
Balansräkning i sammandrag	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	12,5	0,5	0,6
Långfristiga fordringar på koncernföretag	401,5	0,0	0,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	883,5	512,6	920,1
Summa anläggningstillgångar	1 297,5	513,1	920,7
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	294,4	158,3	155,3
Kortfristiga fordringar	2	1,5	4,1
Kassa och bank	32,1	136,3	144,5
Summa omsättningstillgångar	328,5	296,1	303,9
SUMMA TILLGÅNGAR	1 626,0	809,2	1 224,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	905,4	658,1	901,2
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	401,5	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	0,1	0,0	0,6
Summa långfristiga skulder	401,6	0	0,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	316,2	149,4	311,1
Övriga kortfristiga skulder	2,8	1,7	11,7
Summa kortfristiga skulder	319,0	151,1	322,8
Summa eget kapital och skulder	1 626,0	809,2	1 224,6

Finansiella mål

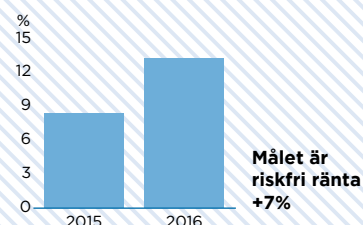
Tillväxt, fastighetsportföljens utveckling



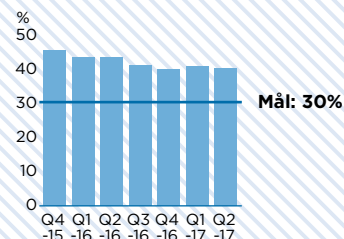
Räntetäckningsgrad



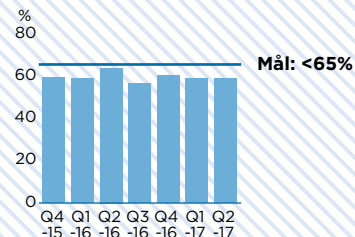
Avkastning på eget kapital



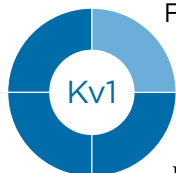
Soliditet



Belåningsgrad



Väsentliga händelser



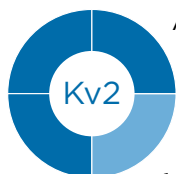
Första kvartalet

Brinova sålde samtliga sina fastigheter i Hässleholm till K-Fastigheter. Beståndet i Hässleholm är projektfastigheter och består i princip av byggrätter, cirka 38 000 kvm. Samtidigt förvärfvar Brinova av K-Fastigheter ett pågående bostadsprojekt i Eslöv på 39 lägenheter. Tillträde till fastigheten i Eslöv beräknas till hösten 2017 och frånträde av fastigheterna i Hässleholm sker den 1 juni 2017.

Brinova har anställt en enhetschef till en ny förvaltningsenhet i Eslöv. Brinova har idag cirka 460 lägenheter och 10 000 kvadratmeter lokaler i Eslöv, samt pågående projekt om uppförande av 39 lägenheter. Det samlade fastighetsvärdet i Eslöv är cirka 722 Mkr.

Under första kvartalet tecknades avtal med Swedbank om en kreditfacilitet om 600 Mkr med en kapitalbindning om tre år där 401,5 Mkr utgörs av refinansiering av befintliga krediter. Avtal har även tecknats med Danske Bank om refinansiering om 168 Mkr med en kapitalbindning om två år.

Brinova tilldelades, tillsammans med sex andra byggherrar, markanvisning i området Hammar i Kristianstads kommun för uppförandet av bostäder. Brinova planerar att bygga totalt 60 hyreslägenheter.



Andra kvartalet

Brinova tillträdde fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Idrotts- och Östersjöhallen i Karlskrona. Förvärfvsavtalet tecknades den 11 oktober 2016. Fastigheten förvärfvas för 10 Mkr och kommunen har tecknat ett 25-årigt hyresavtal till ett hyresvärde om totalt cirka 300 Mkr. Brinova kan nu påbörja arbetet med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena. Arenan på 8 000 kvm som ska stå klar under hösten 2018 kommer att inrymma sporter som handboll och innebandy samt olika typer av evenemang. Den kommer att inhysa en huvudhall för cirka 2 500 åskådare och en sidoarena för 600-700 åskådare.

Brinova förvärfvade och tillträdde bostadsfastigheten Rödebyholm 1:42 utanför den prioriterade orten Karlskrona, bestående av 14 bostadslägenheter, byggrätter för ytterligare cirka 20 bostadslägenheter samt ett gruppboende, om cirka 350 kvm. Det senare fullt uthyrt till Karlskrona kommun till ett hyresvärde om 1,6 Mkr per år. Transaktionen som skedde bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr.

Brinova tillträdde fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge, med ett vårdboende som färdigställdes under kvartalet. Förvärfvsavtalet tecknades den 22 november 2016. Som närståendetransaktion var förvärfvet villkorat av beslut på Brinovas årsstämma 2017. Fastigheten förvärfvas för ett underliggande fastighetsvärde om 154 Mkr. Fastigheten om 3 477 kvm har under kvartalet färdigställts. Inflyttning skedde i april 2017. Hyresgäst är Attendo som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal för hela fastigheten. Hyresvärdet uppgår till 7,9 Mkr per år.

Brinova frånträdde projektfastigheterna, i princip av byggrätter, Magasinet 1 och 4 samt Intendenten 3,4 och 5 i Hässleholm. Totalt cirka 8 300 kvm. Avtal om försäljning tecknades 24 januari 2017, men transaktionen var att betrakta som närståendetransaktion villkorat av beslut på Brinovas årsstämma 2017. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 52 Mkr. Bolaget kan genom försäljningen fokusera på sina orter med en mer utvecklad närvaro och en aktiv förvaltning.

Händelser efter periodens utgång

Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärfv av bostadsfastigheten Kävlinge Bäckén 9 och 20 med en uthyrningsbar yta om cirka 1 000 kvm fördelat på 14 lägenheter. Hyresvärdet uppgår till 1,2 Mkr per år. Transaktionen som gjordes i bolagsform, baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr. Fastigheten är belägen intill en fastighet som Brinova tillträder i juni 2018. Förvärfvet är att betrakta som närståendetransaktion och är därför villkorat av beslut på årsstämma. Tillträde är planerat till att ske senast våren 2018.

Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärfv av fastigheten Garvaren 17 belägen i centrala Eslöv som är en av bolagets, för sin expansion, utvalda orter. Fastigheten som kompletterar befintligt bestånd ger bra förvaltningssynergier. Den uthyrningsbara ytan om cirka 7 600 kvm hyrs bland annat av Arbetsförmedlingen, Trafikverket, Sparbanken Skåne och utgörs dessutom av bostäder. Hyresvärdet uppgår till 9,5 Mkr per år. Transaktionen som sker i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 96 Mkr. Tillträde är planerat till den 1 oktober 2017.

Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärfv av fastigheten Sadeln 2 belägen i centrala Trelleborg. Fastigheten med uthyrningsbar yta om cirka 2 000 kvm innehåller folkvandvård, förskola samt bostäder. Hyresvärdet uppgår till 2 Mkr per år. Med förvärfvet etablerade sig Brinova på en ny ort, Trelleborg. Tack vare stadens läge kan fastigheten förvaltas inom ramen för befintlig förvaltningsorganisation, vilket skapar förvaltningseffektivitet. Transaktionen som gjordes i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr. Tillträde är planerat till den 1 september 2017.



Påfågeln 1, Vellinge.

En samhällsfastighet som tillträdde under kvartalet. Fastigheten består av ett vårdboende och är uthyrt till Attendo på ett 15-årigt hyresavtal.

Övrig information

Aktier och ägare

Brinovas B-aktie är sedan den 30 september 2016 noterad på Nasdaq Stockholm First North Premier. Stängningskursen den 30 juni 2017 var 13,50 kronor, att jämföra med stängningskursen den 31 mars 2017 som var 13,45 kronor, vilket innebär att kursen under perioden ökade med 0,4 procent. Fastighetsindexet Crex steg under perioden med 8,5 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI steg med 2,5 procent. Under perioden har Brinova-aktien som högst noterats i 14,35 kronor den 9 maj och som lägst 12,90 kronor den 4 maj.

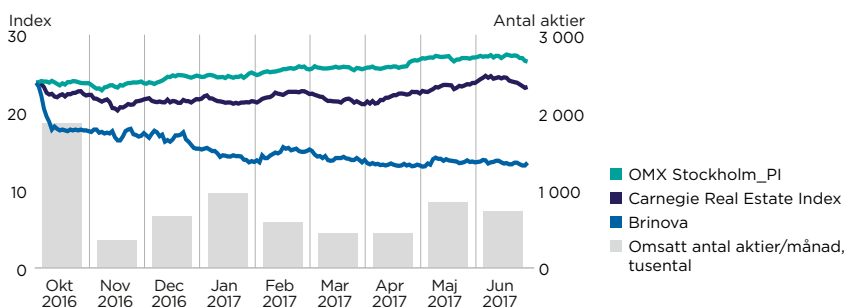
Per den 30 juni har Brinova 2 750 aktieägare som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 53,1 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslog styrelsen att ingen utdelning lämnades för 2016. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare.

Ägarstruktur per 2017-06-30 Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backhill AB	9 400	12 171	29,8	43,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	25,5	34,7
ER-HO Förvaltning AB	2 400	4 850	10,0	11,8
Acrinova AB	-	2 355	3,2	1,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 000	2,8	0,8
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	19 717	27,3	8,0
Summa	19 200	53 113	100,0	100,0

Kursutveckling



Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2016. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2016.

Risker och osäkerhetsfaktorer

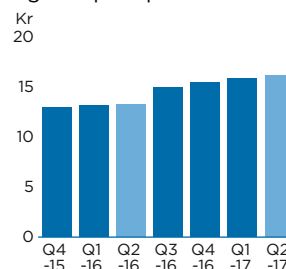
För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Aktieinformation

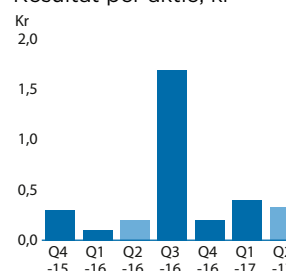
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

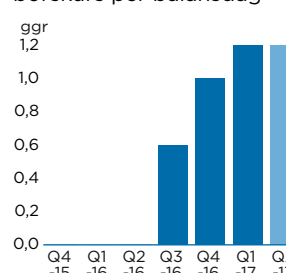
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie, kr



Eget kapital per aktie/ börskurs per balansdag



Brinova noterades 30 september 2016.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2016 års årsredovisning.

Hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Bolaget ska vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom engagemang i våra prioriterade orter. Brinova har som mål att sänka energiförbrukningen i sitt fastighetsbestånd med 20 procent till 2019. Bolaget ska även erbjuda gröna hyresavtal till hyresgäster med en årshyra överstigande 3 Mkr samt i möjligast mån miljöklassificera nyproducerade fastigheter och de fastigheter som genomgår en större ombyggnation.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 16 personer. De anställda är lokalt placerade i Landskrona, Kristianstad, Karlskrona och på huvudkontoret som under perioden flyttas till Helsingborg.

Marknadsutsikter

Brinova har ett tydligt fokus på växande attraktiva kommuner i Sveriges sydligaste delar, där det råder en stabil efterfrågan på bolagets fastigheter för primärt hyreslägenheter samt samhällslokaler för administration, utbildning, fritid och vård. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunnande och relationerna med lokala beslutsfattare. Det tillsammans med intressanta pågående och framtida projekt och en god finansiell ställning gör att vi ser positivt på vår utveckling de kommande åren.

Rapportens undertecknande

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

Båstad den 17 juli 2017

Erik Selin
Ordförande

Johan Edenström

Johan Ericsson

Mikael Hofmann

Erik Paulsson

Svante Paulsson

Per Johansson, VD

Finansiell kalender

Delårsrapport,
januari-september 2017
9 november 2017

Bokslutskommuniké,
januari-december 2017
26 februari 2018

För vidare information, vänligen kontakta:

Per Johansson, CEO
per.johansson@brinova.se
Tel. 0708-17 13 63

Malin Rosén, CFO
malin.rosen@brinova.se
Tel. 0709-29 49 52

Certified Adviser
Remium Nordic AB
Humlegårdsgatan 20
114 46 Stockholm
08-454 32 20

Revisors granskningsrapport

Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr 556840-3918

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Brinova Fastigheter AB (publ) per 30 juni 2017 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och

omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Ångelholm den 17 juli 2017
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Nyckeltal	2017 Jan-jun	2016 Jan-jun	2016 Jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	4,4	2,3	13,3
Avkastning på totalt kapital, %	2,7	1,6	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,1	4,0
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,2	1,5
Soliditet, %	40,7	43,8	40,5
Förvaltningsresultat, Mkr	37,4	13,2	33,4
Resultat före skatt, Mkr	64,7	18,2	148,6
Periodens resultat, Mkr	50,4	14,2	116,4
Balansomslutning, Mkr	2 881,9	1 596,1	2 766,7
Aktierelaterade			
Eget kapital per aktie, kr	16,2	13,3	15,5
Resultat per aktie, kr	0,7	0,3	2,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,5	0,3	0,7
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	52,6	72,3
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	44,5	49,5
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, Mkr	94,7	45,4	111,6
Driftöverskott, Mkr	56,6	22,9	60,9
Hysesvärde, Mkr	215,7	130,3	205,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	81,2	89,5
Överskottsgrad, %	59,8	50,4	54,6
Belåningsgrad, %	59,0	63,9	60,3
Uthyrbar yta, tkvm	181,1	126,2	184,0

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen.

Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolaget aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkterna.

Brinova i korthet – lokala värden

Brinova utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Vårt löfte

Lokala värden

Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på utvalda växande orter. På så sätt kan vi såväl värda som ytterligare förbättra våra relationer med beslutsfattarna och bistå dem i den regionala utvecklingen, men också med våra hyresgäster som vi kan erbjuda ett attraktivt boende. Vår mission som lokal hyresvärd, verkande på attraktiva orter, är grunden för vårt värdeskapande som skapar ett starkt kassaflöde. Det medger i sin tur såväl en attraktiv direktavkastning till våra ägare som en fortsatt utveckling av vår verksamhet.

Vår vision

Vi är södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda, attraktiva tillväxtorter.

Vår affärsidé

Vi tror på långsiktighet

Därför gör vi en nogsam analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer

Vi tror på samverkan

Som en aktiv partner och med kunnig personal på plats är vi med och utvecklar utvalda platser där vi etablerar oss.

Vi tror på helhetsansvar

Vi skapar värden åt alla våra intressenter genom att ta ansvar för hela affärskedjan; förvärv-utveckling-förvaltning.

Våra finansiella mål

Tillväxt

- Fastighetsbestånd + 4 Mdkr senast Q4 2018.

Resultat

- Räntetäckningsgrad – minst 1,75 ggr.
- Avkastning på eget kapital – minst riskfri ränta plus 7 procent.

Finansiell stabilitet

- Soliditet – minst 30 procent.

Övergripande strategier

- Fokus på tillväxtmarknader i södra Sverige.
- Aktiv marknadsaktör.
- Lokal närvaro med engagerad personal.

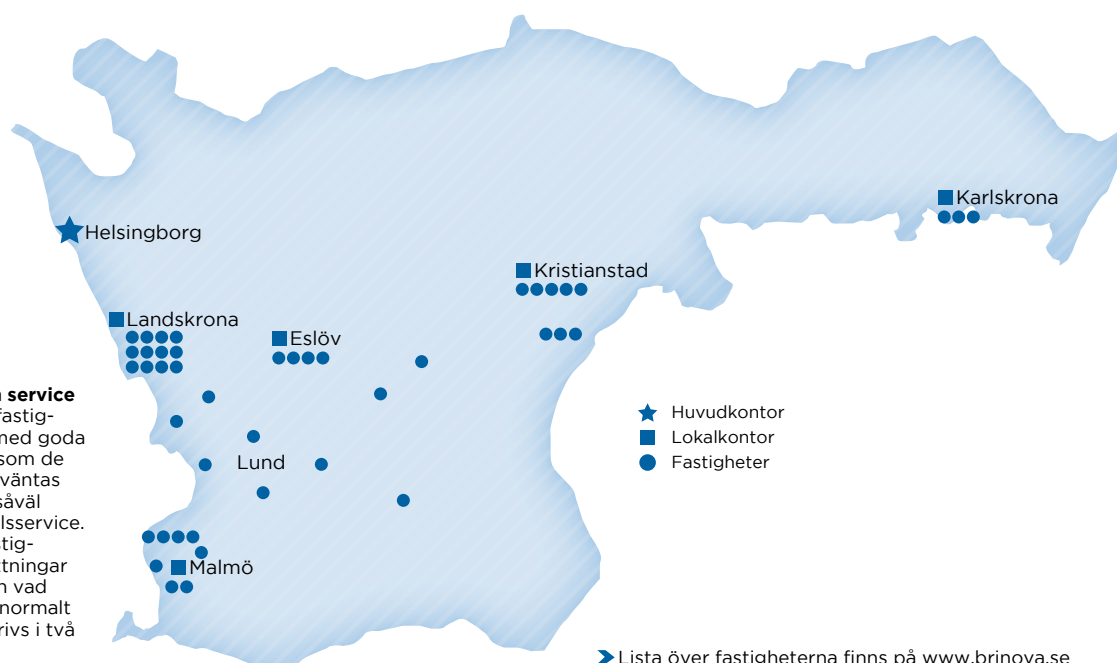
Hållbarhetsmål

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Våra tydliga hållbarhetsmål:

- NKI över genomsnittet.
- 20 procent lägre energiförbrukning till december 2019.
- Erbjuder gröna hyresavtal för årshyra överstigande 3 Mkr.
- I möjligaste mån miljöqualificera samtliga nyproduktioner enligt Green Building.

Attraktiva orter för boende och service

Brinova utvecklar och förvaltar fastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer. Utvalda eftersom de av olika skäl är växande eller förväntas växa och därmed är i behov av såväl bostäder som lokaler för samhällsservice. Den geografiskt balanserade fastighetsportföljen ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning än vad enbart de allra största städerna normalt kan erbjuda. Verksamheten bedrivs i två fastighetsregioner.



Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällslokaler belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen engagerad förvaltning på de orter där bolaget aktivt valt att verka.

Fastighetsbeståndet om 181 000 kvadratmeter har ett marknadsvärde på cirka 2,7 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde medger en attraktiv direktavkastning till ägarna såväl som en fortsatt utveckling av verksamheten.

Brinovas B-aktie är sedan den 30 september 2016 noterad på Nasdaq Stockholm First North Premier. Huvudkontoret finns i Helsingborg.



Huvudkontor

Brinova Fastigheter AB
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg
brinova.se info@brinova.se

Lokalkontor

Brinova - Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova - Kristianstad
Björkhemsvägen 15D
294 54 Kristianstad

Brinova - Karlskrona
Drottninggatan 38
371 32 Karlskrona