

## 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-mars 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 271 miljoner kronor (251) och driftnettot uppgick till 194 miljoner kronor (182)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,7 procent (97,1)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 13 415 miljoner kronor (12 452)
- Överskottsgraden uppgick till 71 procent (73)
- Direktavkastning på marknadsvärde uppgick till 5,9 procent (5,7)

### Viktiga händelser januari-mars 2019

- Implementeringen av den nya förvaltningsorganisationen har påbörjats och mot slutet av kvartalet genomfördes överlämning från Newsec till Redito/Hestia.
- Under kvartalet omförhandlades 12 hyresavtal i Sverige till ett nytt hyresvärde om cirka 20 miljoner kronor vilket motsvarar en ökning med 6,4 procent. Genomsnittlig avtalslängd för de nya avtalen är 4,9 år.

Poster inom parantes avser jämförelseperiod 2018.

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	jan-mars 2019	jan-mars 2018	jan-dec 2018
Hyresintäkter, mnkr	271	251	1 018
Driftnetto, mnkr	194	182	755
Förvaltningsresultat, mnkr	139	129	538
Resultat efter skatt, mnkr	113	106	560
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	13 415	12 452	13 267
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	15 954	15 488	15 877
Antal fastigheter, st	279	263	281
Uthyrningsbar yta, tkvm	833	804	836
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	97,1	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,8	5,0	5,0
Överskottsgrad, %	71	73	74
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	5,9	5,7	5,9
Värdeförändring, %*	0,7	2,1	0,7

\* avser rullande tolv månader.

## PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2019 av 279 fastigheter (263), varav 166 (171) i Sverige och 113 (92) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 833 000 kvm (803 900) varav 585 300 kvm (601 800) i Sverige och 247 700 kvm (202 100) i Finland. I Sverige är fastighetsbeståndet spritt från Gällivare i norr till Vellinge i söder, med tyngdpunkt i mellersta och södra Sverige. Den finska portföljen har en spridning från Kittilä i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen.

### Portföljens värde

Portföljens fastighetsvärde uppgick per den 31 mars 2019 till 13 415 mnkr (12 452). Det ökade fastighetsvärdet förklaras främst av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar samt valutakursförändringar.

66 procent (70) av fastighetsvärdet per den 31 mars var allokerat till Trophis bestånd i Sverige och 34 procent (30) till Trophis bestånd i Finland.

### Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av kvartalet 98 procent (98) vilket är samma som föregående kvartal. Andelen dagligvaror har minskat till 79 procent (82). Coop är största hyresgäst med 21,1 procent av hyresvärdet följt av S-gruppen med 19,1 procent. Kesko är tredje största hyresgäst med 18,7 procent av hyresvärdet.

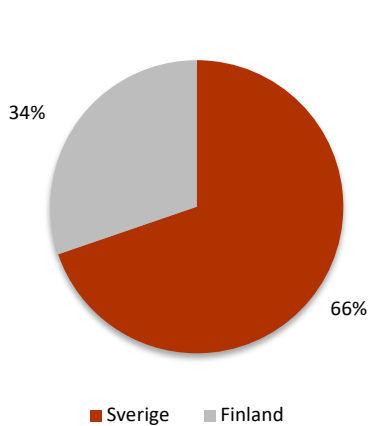
### Kontraktstidstruktur

Genomsnittlig kontraktstid var 4,8 år (5,1). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,3 år (4,6) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 5,8 år (6,0).

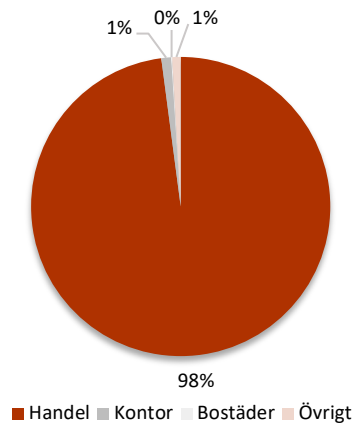
### Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 mars 2019 till 5,1 procent (4,7). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,3 procent (3,2).

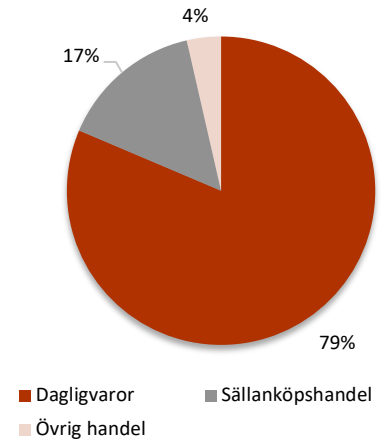
Fördelning fastighetsvärde per land

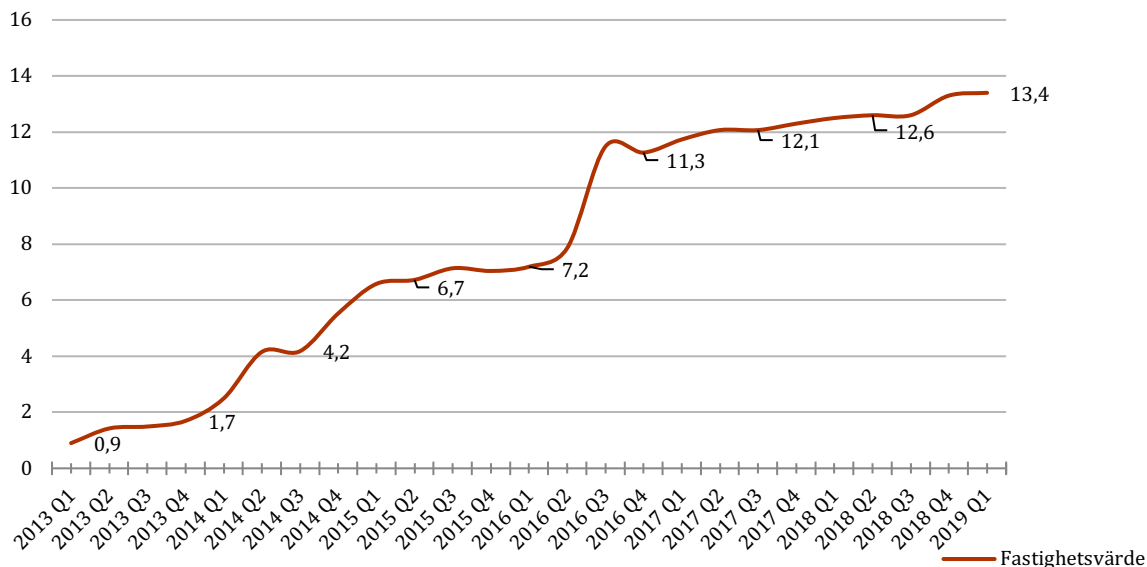


Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



**Värdeutvecklingen av Trophis fastighetsportfölj, mdkr****RESULTAT OCH AVKASTNING****Resultat och direktavkastning**

Trophis resultat före skatt för första kvartalet 2019 uppgick till 137 mnkr (134) och resultat efter skatt uppgick till 113 mnkr (106).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick till 5,9 procent (5,7) för hela portföljen.

**Hysesintäkter och driftnetto**

Hysesintäkterna för första kvartalet 2019 uppgick till 271 mnkr (251). Ökningen beror framförallt på gjorda förvärv i Finland. Driftnettot uppgick till 194 mnkr (182).

Överskottsgraden uppgick till 71 procent (73).

**Administration**

Administrationskostnaderna uppgick till 29 mnkr (27). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på ökade kostnader för central administration kopplade till gjorda förvärv.

**Finansiella poster**

Finansnettot för första kvartalet 2019 uppgick till -31 mnkr, vilket är i nivå med motsvarande period 2018 (-31).

**Värdeförändringar**

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 1 mnkr (0) och är hänförlig till sålda fastigheter under första kvartalet 2019. Realiserad värdeförändring på finansiella instrument, 2 mnkr, avser lösen av ränteswap i Finland i samband med refinansiering av lån.

**Skatt**

Aktuell skatt för perioden uppgick till -5 mnkr (-6) och utgörs av beräknad skatt på koncernbolagens skattemässiga resultat efter beaktande av koncernbidrag och andra skattemässiga justeringar. Uppskjuten skatt för perioden uppgick till -19 mnkr (-22) och avser beräknad skatt på orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader.

## FINANSIERING

## FINANSIELLA NYCKELTAL

	januari – mars 2019	januari – mars 2018
Belåningsgrad, %	56	56
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	5,5
Genomsnittsränta, %	1,1	1,6
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,5	1,4
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,2	1,8

**Räntebärande skulder**

Trophis finansieras med eget kapital och lån från ägarna samt externa lån genom traditionella banklån och företagscertifikat.

Räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2019 till 7 386 mnkr (6 989), varav säkerställda banklån uppgick till 6 086 mnkr (5 689).

Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mnkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Per 31 mars 2019 har Trophi utestående företagscertifikat om 1 300 mnkr (1 300).

Den genomsnittliga räntan har minskat under kvartal 1 – 2019 till följd av refinansiering av banklån i Finland.

**Derivat**

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgår för första kvartalet 2019 till 0,9 mnkr (7,0) och är en följd av förändrade marknadsräntor.

## KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	1 911	26%	5 437	74%
1-2 år	573	8%	573	8%
2-3 år	1 315	18%	1 050	14%
3-4 år	325	4%	325	4%
4-5 år	3 262	44%	-	-
<b>Totalt</b>	<b>7 386</b>	<b>100%</b>	<b>7 386</b>	<b>100%</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-mars 2019	jan-mars 2018	jan-dec 2018
Hysesintäkter	271,4	250,5	1017,7
Drift- och underhållskostnader	-77,6	-68,8	-263,1
<b>Driftnetto</b>	<b>193,8</b>	<b>181,7</b>	<b>754,7</b>
Administrationskostnader	-29,3	-26,9	-107,2
Finansiella poster	-31,3	-30,8	-130,5
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>133,3</b>	<b>124,0</b>	<b>517,0</b>
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>138,6</i>	<i>129,1</i>	<i>538,0</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0,8	2,7	108,1
Värdeförändring derivatinstrument	2,6	7,0	24,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>136,7</b>	<b>133,7</b>	<b>649,8</b>
Aktuell skatt	-5,1	-5,8	-10,2
Uppskjuten skatt	-18,9	-22,0	-79,7
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>112,7</b>	<b>105,9</b>	<b>560,0</b>

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	31 mars 2019	31 mars 2018	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	13 415,0	12 451,8	13 267,5
Derivatinstrument	2,5	3,5	6,0
Kortfristiga fordringar	48,9	29,5	64,0
Likvida medel	759,8	668,4	439,8
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 226,2</b>	<b>13 153,2</b>	<b>13 777,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	5 399,9	4 816,1	5 281,7
Uppskjutna skatteskulder	567,4	489,5	548,5
Räntebärande externa skulder	5 478,5	4 028,2	3 453,3
Ägarlån	629,4	621,6	625,5
Derivatinstrument	6,8	38,3	14,4
Summa långfristiga skulder	6 682,1	5 177,5	<b>4 641,7</b>
Företagscertifikat	1 300,0	1 300,0	1 300,0
Kortfristig del av externa räntebärande skulder	611,7	1 653,7	2 328,6
Övriga kortfristiga skulder	222,7	205,9	210,7
Summa kortfristiga skulder	2 144,1	3 159,5	3 853,9
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 226,2</b>	<b>13 153,2</b>	<b>13 777,3</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-mars 2019	jan-mars 2018	jan-dec 2018
Löpande verksamhet			
Driftnetto	193,8	191,2	754,7
Administrationskostnader	-29,3	-26,9	-107,2
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-26,9	-30,3	-152,5
Betalda inkomstskatter	0,0	-5,9	-38,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	137,6	128,2	456,3
Förändring av rörelsekapital	2,6	-21,4	-17,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	140,2	106,8	375,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	0,0	-89,2	-687,7
Försäljning av fastigheter	17,8	126,8	190,7
Investeringar i projekt	-122,8	-41,9	-220,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105,1	-4,2	-718,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring externa lån och certifikat	284,7	0,0	152,0
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	284,7	0,0	152,0
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>319,7</b>	<b>102,6</b>	<b>-127,3</b>
Likvida medel i början av perioden	439,8	560,4	560,4
Kursdifferens likvida medel	6,7	5,4	6,7
Likvida medel vid periodens slut	759,8	668,4	439,8

**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophä Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

**Revisorns granskning**

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

**DEFINITIONER**

Hyresvärde	Bruttohyra och vakanshyra
Hyresintäkter	Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster
Driftnetto	Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader
Förvaltningsresultat	Resultat före värdetförändringar exklusive räntor på ägarlån
Belåningsgrad	Utestående räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas värde
Räntetäckningsgrad	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto exklusive räntor på ägarlån samt övriga finansiella kostnader
Uthyrningsbar yta	De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter
Direktavkastning	Driftnetto i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter

---