

## Ord från VD

Det första kvartalet 2020 har för Trophis räkning dominerats av frågor som rör Corona-pandemin och därför vill jag inleda kvartalsrapporten med några ord om min bild av pandemins effekter på bolaget så här långt.

Trophis är ett fastighetsbolag helt inriktat mot handelsfastigheter med ett mycket stort fokus på dagligvarubutiker. Bolaget grundades av Redito i slutet av 2012 och ägs till 100% av Tredje AP-fonden. Trophi äger 275 fastigheter i Sverige och Finland till ett värde av 14,2 miljarder kronor och med intäkter som under 2020 beräknas uppgå till drygt 1,1 miljarder kronor. Vakansgraden är låg, knappt 3 % och hyreskontrakten är relativt långa, cirka fem års återstående avtalstid i genomsnitt. Dagligvarubranschen står för 81 % av hyresvärdet och största hyresgästerna är ICA, Coop, Kesko, S-Gruppen och Axfood. Resterande del av hyresgästerna består till största delen av andra kedjor inom dagligvaror och lågprisbutiker.



Trophis fokus på dagligvarubutiker har sin grund i den stabilitet som kännetecknar denna bransch med mycket små variationer i de ekonomiska cyklerna och med tendenser till att vara kontracyklisk. I ett kort perspektiv ser vi nu att huvuddelen av våra hyresgäster så här långt klarat sig väldigt bra och att de dessutom ökat sin omsättning avsevärt. De hyresgäster som har påverkats är främst små bolag inom restaurang och enskilda handlare inom sällanköpshandeln vilka svarar för en liten del av Trophis intäkter. För Trophis del är intäktssidan i princip opåverkad under det första kvartalet och vi kan i dagsläget inte se att det kommer att bli några nämnvärda hyresförluster under 2020. Finansmarknaden har påverkats negativt av den pågående pandemin och för Trophis del har det inneburit svårigheter att upprätthålla tidigare volym av utgivna företagscertifikat.

Trophis strategi har legat fast och tydlig sedan bolaget grundades för drygt sju år sedan. Vi har en mycket stor andel fastigheter med välpresterande dagligvarubutiker och den inriktningen kommer vi att försöka förstärka ytterligare. Geografiskt ska vi finnas på välmående orter i Sverige och Finland, med en tyngdpunkt på den södra halvan av respektive land. Trophi har en mycket nära relation till sina största hyresgäster och är en viktig affärspartner för dem genom att vara deras största hyresvärd. Vi är med och skapar goda förutsättningar för fysiska butiker och med resurser att utveckla koncept i våra fastigheter för den växande e-handeln.

Jan Björk  
VD, Trophis Fastighets AB (publ)

## 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 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 281,2 miljoner kronor (271,4) och driftnettot uppgick till 217,6 miljoner kronor (193,8).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,1 procent (96,7).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 14 172 miljoner kronor (13 415).
- Överskottsgraden uppgick till 77,2 procent (71,4).
- Direktavkastning på marknadsvärde uppgick för den senaste 12-månadersperioden till 6,1 procent (5,9).

*Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2019.*

### Viktiga händelser januari – mars 2020

- Under kvartalet omförhandlades totalt tolv avtal till ett hyresvärde om 36,2 miljoner kronor med en genomsnittlig avtalslängd om 5,9 år.
- Covid-19 började under kvartalet spridas i Europa vilket påverkat vissa av Trophis hyresgäster. Trophis hyresgäster inom dagligvarubranschen har haft mycket stark försäljningsutveckling medan hyresgäster inom restaurang, sällanköpshandel och gym haft kraftigt minskad omsättning.
- Virusutbrottet har även försvårat Trophis möjlighet att finansiera verksamheten genom företagscertifikat.

## Trophis i sammandrag

	Q1 2020	Q1 2019
Hysesintäkter, mnkr	281	271
Driftnetto, mnkr	218	194
Förvaltningsresultat, mnkr	160	139
Resultat efter skatt, mnkr	118	113
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	14 172	13 415
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	17 005	15 954
Antal fastigheter, st	275	279
Uthyrningsbar yta, tkvm	833	833
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	96,7
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,0	4,8
Överskottsgrad, %	77,2	71,4
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	6,1	5,9
Värddeförändring, %*	-0,6	0,7

*\* avser rullande tolv månader.*

*Resultatmåten hyresintäkter, driftnetto, förvaltningsresultat samt resultat efter skatt enligt tabellen ovan redovisas i enlighet med presenterad resultat- och balansräkning i denna rapport, d.v.s. med beaktande av den nya redovisningsstandard IFRS 16. Övriga nyckeltal och resultatmått i tabellen redovisas dock utan beaktande av denna nya standard.*

## PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2020 av 275 fastigheter (279), varav 165 (166) i Sverige och 110 (113) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 833 400 kvm (832 994) varav 592 800 kvm (585 308) i Sverige och 240 600 kvm (247 686) 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 2020 till 14 172 mnkr (13 415). Det ökade fastighetsvärdet förklaras av investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar, mindre förvärv samt valutakursförändringar.

67 procent (66) av fastighetsvärdet per den 31 mars 2020 var allokerat till Trophis bestånd i Sverige och 33 procent (34) till beståndet i Finland.

### Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av kvartalet 98 procent (98) vilket är oförändrat jämfört med föregående kvartal. Andelen dagligvaror uppgår till 83 procent (79). ICA är största hyresgäst med 20,4 procent av hyresvärdet följt av Coop med 19,6 procent samt S-gruppen och Kesko med 18,9 procent vardera.

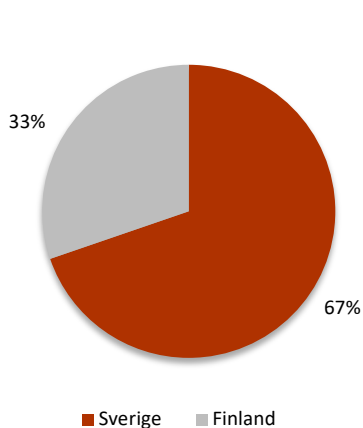
### Kontraktsförfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd var 5,0 år (4,8). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,2 år (4,3) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 6,5 år (5,8).

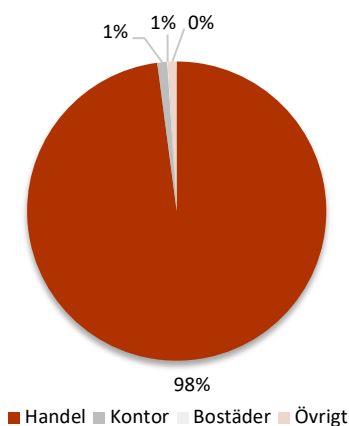
### Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 mars 2020 till 5,0 procent (5,1). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,9 procent (3,3).

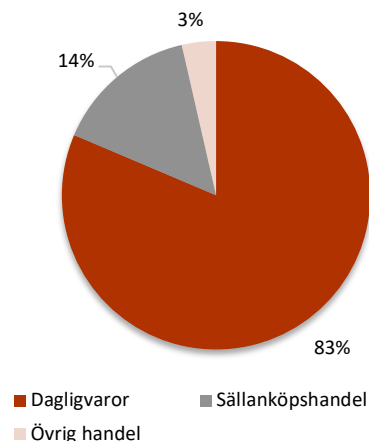
Fördelning fastighetsvärde per land

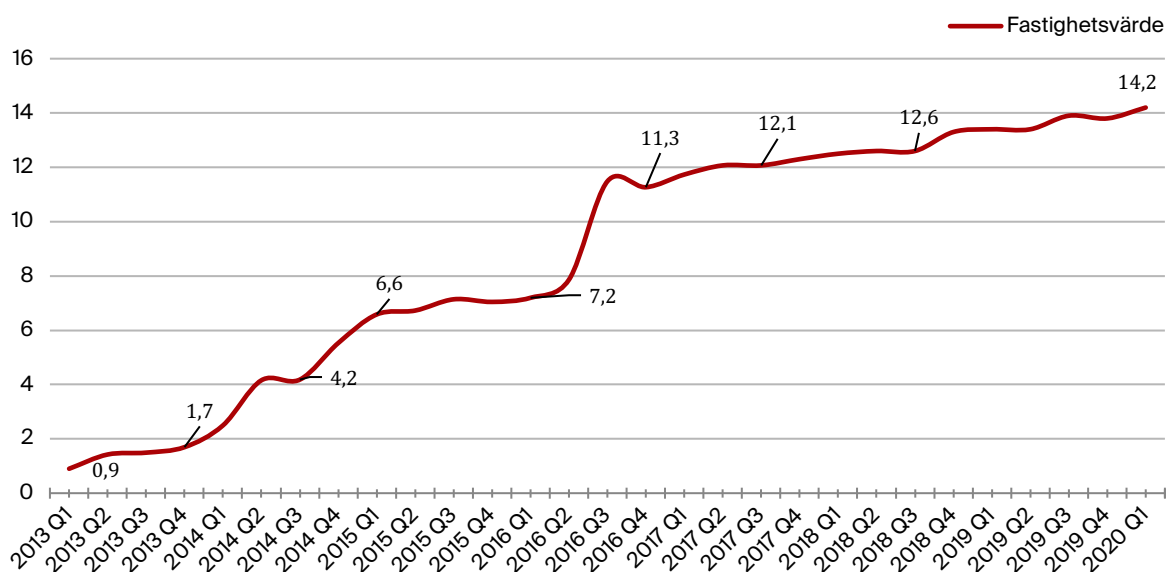


Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



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

Trophis resultat före skatt för perioden januari – mars 2020 uppgick till 144 mnkr (137) och resultat efter skatt uppgick till 118 mnkr (113).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick för den senaste 12-månadersperioden till 6,1 procent (5,9) för hela portföljen.

**Hysesintäkter och driftnetto**

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 281 mnkr (271). Ökningen beror framförallt på gjorda förvärv. Driftnettot uppgick till 218 mnkr (194).

Överskottsgraden uppgick till 77,2 procent (71,4).

**Administration**

Administrationskostnaderna uppgick till 31 mnkr, vilket är i nivå med utfallet för motsvarande period föregående år (29).

**Finansiella poster**

Finansnettot för perioden januari – mars 2020 uppgick till -27 mnkr, vilket är i nivå med utfallet för motsvarande period föregående år (-28).

**Värdeförändringar**

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -2 mnkr för det första kvartalet 2020. Ingen extern värdering har genomförts i perioden och den realiserade värdeförändringen är hänförlig till en fastighet i den svenska portföljen. Under det första kvartalet 2020 redovisas en realiserad värdeförändring på derivatinstrument om -9 mnkr (1) till följd av förändrade marknadsräntor.

**Skatt**

Redovisad skatt uppgick för det första kvartalet 2020 till -27 mnkr (-24) varav -9 mnkr (-5) avser aktuell skatt. Uppskjuten skatt avser beräknad skatt på realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader och uppgår till -18 mnkr (-19) för första kvartalet.

## FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL									
	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Belåningsgrad, %	52	54	54	56	56	54	56	56	56
Räntetäckningsgrad, ggr	8,3	7,9	7,4	7,1	6,5	6,2	6,2	5,6	5,5
Genomsnittsränta, %	1,2	1,0	1,1	1,1	1,1	1,4	1,3	1,3	1,6
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,6	2,7	2,4	2,7	1,5	1,7	1,9	1,3	1,4
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,7	2,9	3,1	2,9	3,2	2,0	2,2	2,4	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 2020 till 7 379 mnkr (7 386), varav säkerställda banklån uppgick till 6 277 mnkr (6 086).

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 2020 har Trophis utestående företagscertifikat om 950 mnkr (1 300). Minskningen är hänförlig till den oro som drabbat den finansiella marknaden relaterat till Corona, vilket har påverkat Trophis möjlighet till refinansiering av företagscertifikat. Certifikat har under perioden lösts med egen kassa samt tidigare outnyttjade kreditfaciliteter.

Den genomsnittliga räntan vid utgången av det första kvartalet 2020 uppgår till 1,2 procent, vilket är något högre än för motsvarande period föregående år (1,1).

**Derivat**

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgår för perioden till -9 mnkr (1) och är främst en följd av förändrade marknadsräntor.

**KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exklusive ägarlån)**

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0 - 1 år	1 674	23%	5 384	73%
1 - 2 år	1 370	19%	1 050	14%
2 - 3 år	326	4%	346	5%
3 - 4 år	3 380	46%	-	-
4 - 5 år	609	8%	-	-
5 - 6 år	-	-	600	8%
<b>Totalt</b>	<b>7 379</b>	<b>100%</b>	<b>7 379</b>	<b>100%</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-mars 2020	jan-mars 2019	jan-dec 2019
Hysesintäkter	281,2	271,4	1 097,6
Drift- och underhållskostnader	-63,6	-77,6	-263,5
<b>Driftnetto</b>	<b>217,6</b>	<b>193,8</b>	<b>834,1</b>
Administrationskostnader	-31,4	-29,3	-142,0
Finansiella poster	-31,1	-31,3	-118,1
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>155,1</b>	<b>133,3</b>	<b>574,0</b>
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>160,3</i>	<i>138,6</i>	<i>595,6</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2,2	2,5	-110,9
Värdeförändring derivatinstrument	-8,6	0,9	-4,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>144,4</b>	<b>136,7</b>	<b>470,5</b>
Aktuell skatt	-9,3	-5,1	-45,1
Uppskjuten skatt	-17,6	-18,9	-59,3
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>117,5</b>	<b>112,7</b>	<b>366,1</b>

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	31 mars 2020	31 mars 2019	31 dec 2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	14 171,7	13 415,0	13 827,5
Tillgångar med nyttjanderätt	139,0	-	133,9
Derivatinstrument	1,0	2,5	5,0
Kortfristiga fordringar	83,9	48,9	95,2
Likvida medel	532,8	759,8	632,2
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 928,4</b>	<b>14 226,2</b>	<b>14 693,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5 892,4</b>	<b>5 399,9</b>	<b>5 669,4</b>
Uppskjutna skatteskulder	639,9	567,4	609,3
Räntebärande externa skulder	5 697,6	5 478,5	5 549,4
Skulder avseende nyttjanderätter	139,0	-	133,9
Ägarlån	658,4	629,4	630,1
Derivatinstrument	6,2	6,8	1,6
Summa långfristiga skulder	7 141,3	6 682,1	6 924,3
Företagscertifikat	950,0	1 300,0	1 300,0
Kortfristig del av externa räntebärande skulder	725,5	611,7	574,6
Övriga kortfristiga skulder	219,3	232,4	225,0
Summa kortfristiga skulder	1 894,8	2 144,1	2 100,1
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 928,4</b>	<b>14 226,2</b>	<b>14 693,8</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-mars 2020	jan-mars 2019	jan-dec 2019
Löpande verksamhet			
Driftnetto	217,6	193,8	834,1
Administrationskostnader	-31,4	-29,3	-142,0
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-24,4	-26,9	-125,5
Betalda inkomstskatter	-11,1	0,0	-28,1
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	150,7	137,6	538,6
Förändring av rörelsekapital	10,0	2,6	-48,3
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	160,7	140,2	490,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-0,5	0,0	-461,6
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	139,3
Investeringar i projekt	-70,2	-68,1	-293,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70,6	-68,1	-616,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring externa lån och certifikat	-199,1	284,6	319,6
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-199,1	284,6	319,6
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-109,0</b>	<b>319,7</b>	<b>193,7</b>
Likvida medel i början av perioden	632,2	439,8	439,8
Kursdifferens likvida medel	9,6	6,7	-1,2
Likvida medel vid periodens slut	532,8	759,8	632,2

**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

**Revisorns granskning**

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



**DEFINITIONER**

Hyresvärde	Bruttohyra och vakanshyra
Hyresintäkter	Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster
Driftnetto	Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader
Förvaltningsresultat	Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån
Belåningsgrad	Utestående räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas marknadsvärde
Räntetäckningsgrad	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto exklusive räntor på ägarlån samt övriga finansiella kostnader, beräknat på rullande 12-månadersbasis
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