

**OM TROPHI**

Trophis är Nordens ledande fastighetsägare av dagligvarubutiker med verksamhet i Sverige och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter för handel. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för dagligvarubutiker och annan handel. Det innebär att Trophi ska skapa mervärde för sina hyresgäster och vara deras självklara fastighetspartner. Trophis verksamhet kännetecknas av stabila kassaflöden samt en långsiktig och stark ägare i form av Tredje AP-fonden.

**Sammanfattning januari-september 2018**

- Hyresintäkterna uppgick till 763 miljoner kronor (727) och driftnettot uppgick till 572 miljoner kronor (530)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,4 procent (96,6)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 12 590 miljoner kronor (12 033)
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (73)
- Direktavkastning på marknadsvärde uppgick till 4,5 procent (4,5)

**Viktiga händelser juni-september 2018**

- Nya hyresavtal för 6 978 kvadratmeter med en sammanlagd årshyra om 8,6 miljoner kronor har tecknats.
- Trophi har köpt ett femårigt räntetak om 1 200 miljoner kronor med en strike på 2,0 procent.

*Poster inom parantes avser jämförelseperiod 2017.*

**FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL**

	januari - september 2018	januari - september 2017	januari - december 2017
Hyresintäkter, mnkr	762,6	726,6	974
Driftnetto, mnkr	572,1	529,5	710
Förvaltningsresultat, mnkr	409,6	363,0	488
Resultat efter skatt, mnkr	465,5	500,8	731
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	12 590	12 033	12 309
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	15 892	14 822	15 247
Antal fastigheter, st	260	258	257
Uthyrningsbar yta, tkvm	792,2	810,8	807
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,4	96,6	97,0
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	4,9	5
Överskottsgrad, %	75,0	72,9	73
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	4,5 (6,1)	4,5 (6,0)	5,8
Värdeförändring, %*	0,6 (2,1)	2,1 (3,6)	3,6

*\*värde inom parantes avser rullande tolv månader.*

## PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2018 av 260 fastigheter (258), varav 168 (174) i Sverige och 92 (84) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 792 200 kvm (811 000) varav 588 000 kvm (619 000) i Sverige och 204 200 kvm (192 000) i Finland. I Sverige är fastighetsbeståndet spritt från Gällivare i norr till Vellinge i söder, med tyngdpunkt i mellersta och södra Sverige. Den finska portföljen har en spridning från Kittilä i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen.

### Portföljens värde

Portföljens fastighetsvärde uppgick per den 30 september till 12 590 mnkr (12 070). Det ökade fastighetsvärdet förklaras främst av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar samt valutakursförändringar.

69 procent (72) av fastighetsvärdet per den 30 september var allokerat till Trophis bestånd i Sverige och 31 procent (28) till Trophis bestånd Finland.

### Hyresgäster

98 procent (98) av hyresvärdet kommer från handel, varav 81 procent (82) från dagligvaror. Coop är den största hyresgästen med 22 procent av hyresvärdet följt av ICA med 20 procent (inklusive butiker där Trophi har avtal direkt med handlaren). S-gruppen i Finland är den tredje största hyresgästen med 19 procent av hyresvärdet.

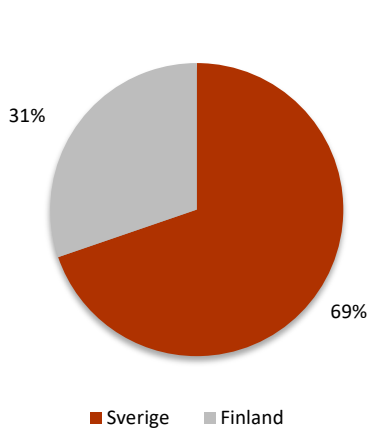
### Kontraktstidsstruktur

Genomsnittlig kontraktstid var 4,9 år (4,9). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,5 år (4,4) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 5,7 år (6,4).

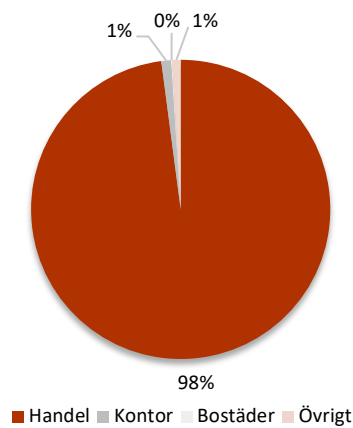
### Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 september till 4,3 procent (5,1). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,6 procent (3,4).

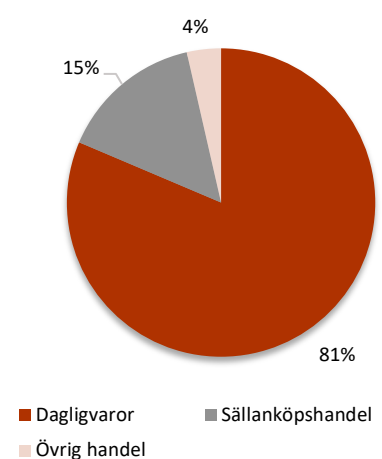
Fördelning fastighetsvärde per land



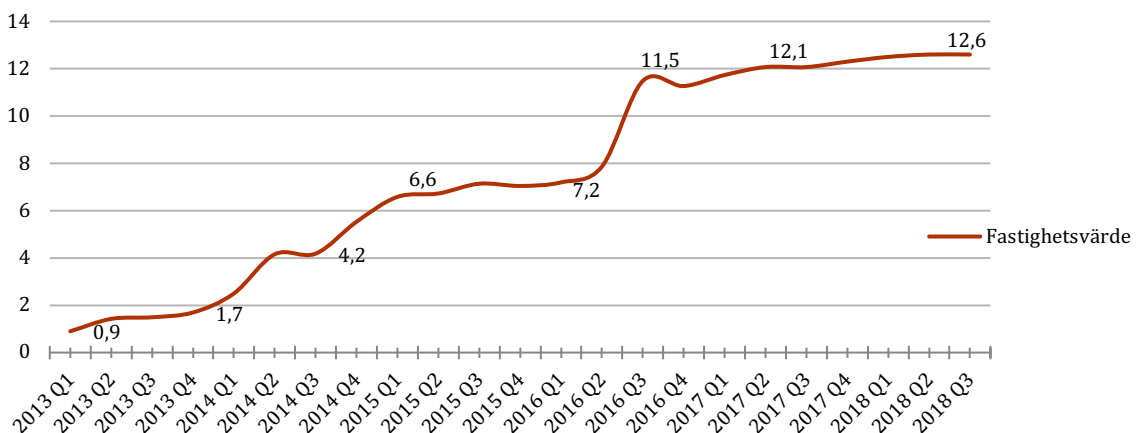
Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



### Värdeutvecklingen av Trophis fastighetsportfölj, mdkr



## RESULTAT OCH AVKASTNING

Trophis resultat före skatt för perioden januari – september 2018 uppgick till 512 mnkr (625) och resultat efter skatt uppgick till 466 mnkr (501). I resultatet ingår bland annat värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat med 119 mnkr (258).

Direktavkastningen uppgick till 4,5 procent (4,5) för hela portföljen och 6,1 procent (6,0) beräknat på rullande tolv månader.

### Hyesintäkter och driftnetto

Hyesintäkterna för perioden januari – september 2018 uppgick till 763 mnkr (727). Ökningen förklaras främst av gjorda förvärv. Driftnettot uppgick till 571 mnkr (530).

Överskottsgraden uppgick till 75 procent (73). Högre utfall jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på lägre underhållskostnader.

### Administration

Administrationskostnaderna uppgick till 80 mnkr (75). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på ökade kostnader för central administration kopplade till gjorda förvärv.

### Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -99 (-120). Förbättrat finansnetto förklaras främst av lägre räntekostnader till följd av refinansieringar som skedde under räkenskapsåret 2017 samt 2018.

### Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 mnkr (-1), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 5 mnkr (-6).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 24 mnkr (32) och består av orealiserade värdeförändringar på derivat.

### Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -7 mnkr (-20) och utgörs av beräknad skatt på koncernbolagens skattemässiga resultat efter beaktande av koncernbidrag och andra skattemässiga justeringar. Uppskjuten skatt för perioden uppgick till -40 mnkr (-104) och avser beräknad skatt på orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader.

## FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL			
	januari - september 2018	januari - september 2017	januari - december 2017
Belåningsgrad, %	56,0	57,0	56,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	5,6	5,6
Genomsnittsränta, %	1,3	1,6	1,6
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,9	1,8	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,2	2,3	2,0

**Räntebärande skulder**

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

Räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2018 till 7 713 mnkr (7 451), varav säkerställda banklån uppgick till 5 787 mnkr (5 558).

Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mnkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Per 30 september 2018 har Trophi utestående företagscertifikat om 1 300 mnkr (1 300).

Den genomsnittliga räntan har sjunkit under kvartal 3 till följd av en bankrefinansiering som genomfördes i juni 2018.

**Derivat**

Orealiserad värdeförändring på derivat under de första tre kvartalen 2018 uppgår till 24,3 mnkr (32) och är en följd av förändrade marknadsräntor. Värdet på koncernens derivat, som endast utgörs av räntederivat, uppgick per 30 september till netto - 17,7 mnkr (-55).

**KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)**

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	3 020	43%	4 666	66%
1-2 år	1 185	17%	1 049	15%
2-3 år	1 315	19%	1 050	15%
3-4 år	323	5%	-	-
4-5 år	1 245	18%	323	5%
<b>Totalt</b>	<b>7 087</b>	<b>100%</b>	<b>7 087</b>	<b>100%</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan -sep 2018	jan-sep 2017	jan-dec 2017
Hysesintäkter	762,6	726,6	973,6
Drift- och underhållskostnader	-190,5	-197,1	-263,3
<b>Driftnetto</b>	<b>572,1</b>	<b>529,4</b>	<b>710,3</b>
Administrationskostnader	-79,6	-75,1	-101,6
Finansiella poster	-98,5	-119,5	-154,4
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>393,9</b>	<b>334,7</b>	<b>454,3</b>
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>409,6</i>	<i>362,9</i>	<i>487,6</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	94,2	258,3	421,5
Värdeförändring derivatinstrument	24,3	31,7	39,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>512,4</b>	<b>624,7</b>	<b>915,6</b>
Aktuell skatt	-6,9	-19,7	-4,2
Uppskjuten skatt	-40,0	-104,3	-16,9
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>465,5</b>	<b>500,7</b>	<b>894,6</b>

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	12 590,2	12 033,0	12 309,2
Derivatinstrument	3,8	6,5	5,4
Kortfristiga fordringar	74,4	48,3	53,5
Likvida medel	970,5	435,2	560,4
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 638,8</b>	<b>12 523,0</b>	<b>12 928,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	5 191,2	4 405,7	4 665,1
Uppskjuten skatteskuld	509,2	408,7	462,2
Externa räntebärande skulder	3 912,0	4 465,9	4 510,1
Ägarlån	626,4	592,9	604,3
Derivatinstrument	21,5	55,3	46,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 069,1</b>	<b>5 522,8</b>	<b>5 623,2</b>
Företagscertifikat	1 300,0	1 300,0	1 300,0
Kortfristig del av externa räntebärande skulder	1 873,8	1 091,9	1 091,9
Övriga kortfristiga skulder	204,6	202,8	248,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 378,5</b>	<b>2 594,5</b>	<b>2 640,2</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 638,8</b>	<b>12 523,0</b>	<b>12 928,5</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan -sep 2018	jan -sep 2017	jan-dec 2017
Löpande verksamhet			
Driftnetto	572,3	529,4	710,2
Administrationskostnader	-79,6	-75,1	-101,6
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-81,5	-103,5	-149,9
Betalda inkomstskatter	-30,9	-35,2	-22,4
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	380,2	315,6	436,3
Förändring av rörelsekapital	-4,9	-14,6	6,9
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	375,3	301,0	443,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-89,2	-419,8	-421,0
Försäljning av fastigheter	188,5	4,8	43,8
Investeringar i projekt	-150,8	-88,4	-136,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51,5	-503,4	-513,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring externa lån och certifikat	79,3	1 579,9	1 574,8
Upptagna lån från ägare	0,0	-1 470,6	-1 475,5
Förändring aktieägartillskott	0,0	140,4	140,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	79,3	249,7	239,5
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>403,1</b>	<b>47,3</b>	<b>168,8</b>
Likvida medel i början av perioden	560,4	387,5	387,5
Kursdifferens likvida medel	6,9	0,4	4,1
Likvida medel vid periodens slut	970,5	435,2	560,4

**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

**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 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

---