

## 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 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 822 miljoner kronor (762) och driftnettot uppgick till 628 miljoner kronor (572)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,8 procent (97,4)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 13 939 miljoner kronor (12 590)
- Överskottsgraden uppgick till 76,4 procent (75,0)
- Direktavkastning på marknadsvärde uppgick till 6,1 procent (6,1)

*Poster inom parantes avser jämförelseperiod 2018.*

### Viktiga händelser juli - september 2019

- Förvärv av en ICA Maxi-fastighet i Jönköping med ett fastighetsvärde om 465 miljoner kronor.
- Implementeringen av den nya förvaltningsorganisationen har fortsatt under kvartalet och återkopplingen från hyresgästerna är positiv.
- Under kvartalet omförhandlades 12 hyresavtal till ett nytt hyresvärde om cirka 13 miljoner kronor, vilket innebär en hyreshöjning om cirka 6,8 procent samt att den genomsnittliga hyresnivån ökade från 873 kr/kvm till 932 kr/kvm.

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	jan-sept 2019	jan-sept 2018	jan-dec 2018
Hyresintäkter, mnkr	822	762	1 018
Driftnetto, mnkr	628	572	755
Förvaltningsresultat, mnkr	450	409	538
Resultat efter skatt, mnkr	294	465	560
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	13 939	12 590	13 267
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	16 856	15 892	15 877
Antal fastigheter, st	276	260	281
Uthyrningsbar yta, tkvm	832	792	836
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	97,4	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,5	4,9	5,0
Överskottsgrad, %	76,4	75,0	74,0
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	6,1	6,1	5,9
Värdetförändring, %*	-0,1	2,1	0,7

*\* avser rullande tolv månader.*

## PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2019 av 276 fastigheter (260), varav 166 (168) i Sverige och 110 (92) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 832 000 kvm (792 000) varav 592 000 kvm (588 000) i Sverige och 240 000 kvm (204 000) 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 2019 till 13 939 mnkr (12 590). Det ökade fastighetsvärdet förklaras av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar samt valutakursförändringar.

67 procent (69) av fastighetsvärdet per den 30 september var allokerat till Trophis bestånd i Sverige och 33 procent (31) till beståndet i Finland.

### Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av kvartalet 98 procent (98) vilket är oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år. Andelen dagligvaror uppgår till 83 procent (81). ICA är största hyresgäst med 20,6 procent av hyresvärdet följt av Coop med 19,9 procent samt S-gruppen och Kesko med 18,6 procent vardera.

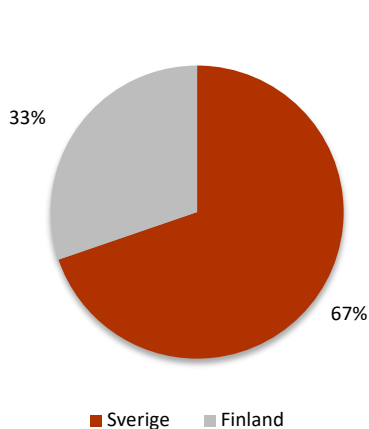
### Kontraktstidstruktur

Genomsnittlig kontraktstid var 4,5 år (4,9). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,2 år (4,2) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 5,2 år (5,4).

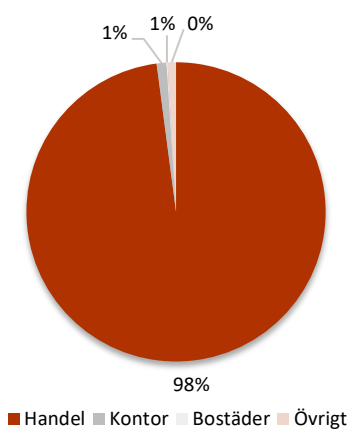
### Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 september 2019 till 4,9 procent (4,3). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,2 procent (2,6).

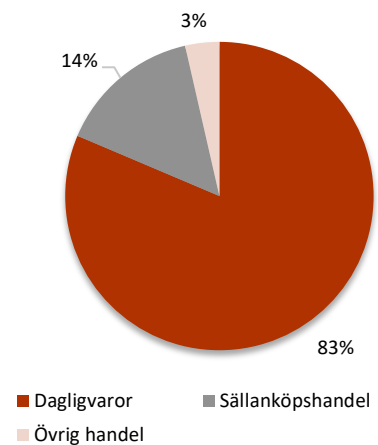
Fördelning fastighetsvärde per land

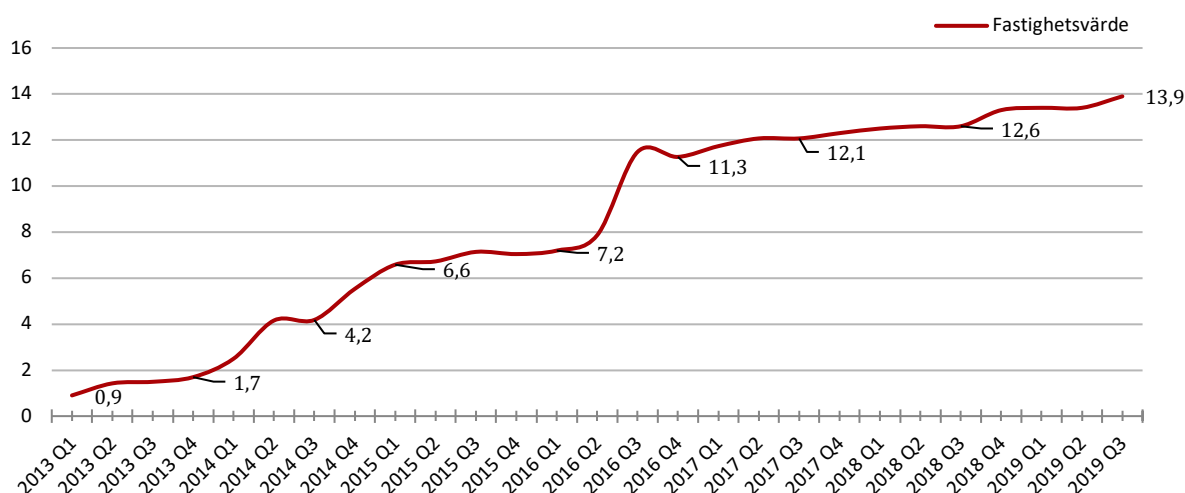


Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



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

Trophis resultat före skatt för perioden januari - september 2019 uppgick till 403 mdkr (512) och resultat efter skatt uppgick till 294 mdkr (465).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick till 6,1 procent (6,1) för hela portföljen.

**Hysesintäkter och driftnetto**

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 822 mdkr (762). Ökningen beror framförallt på gjorda förvärv i Finland. Driftnettot uppgick till 628 mdkr (572).

Överskottsgraden uppgick till 76,4 procent (75,0).

**Administration**

Administrationskostnaderna uppgick till 104 mdkr (79). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på ökade kostnader för central administration kopplade till förändrade förvaltningsavtal samt förvärvade fastigheter.

**Finansiella poster**

Finansnettot för perioden januari - september 2019 uppgick till -90 mdkr, vilket är 8 mdkr lägre än motsvarande period föregående år (-98). Minskningen beror främst på lägre räntor på omförhandlade externa lån under perioden.

**Värdeförändringar**

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -5 mdkr (5) och är hänförlig till sålda fastigheter under perioden. Realiserad värdeförändring på finansiella instrument, 1 mdkr, avser lösen av ränteswap i Finland i samband med refinansiering av lån.

**Skatt**

Aktuell skatt för perioden uppgick till -26 mdkr (-6) och utgörs av beräknad skatt på koncernbolagens skattemässiga resultat efter beaktande av koncernbidrag och andra skattemässiga justeringar. Uppskjuten skatt för perioden uppgick till -82 mdkr (-40) och avser beräknad skatt på orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader.

## FINANSIERING

## FINANSIELLA NYCKELTAL

	jan – sept 2019	jan – sept 2018
Belåningsgrad, %	54	56
Räntetäckningsgrad, ggr	7,4	6,2
Genomsnittsränta, %	1,1	1,3
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,4	1,9
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,1	2,2

**Räntebärande skulder**

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

Räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2019 till 7 496 mnkr (7 087), varav säkerställda banklån uppgick till 6 196 mnkr (5 787).

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 2019 har Trophis utestående företagscertifikat om 1 300 mnkr (1 300).

Den genomsnittliga räntan har minskat under 2019 till följd av refinansieringar av banklån i både Sverige och Finland.

**Derivat**

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgår för perioden till -3 mnkr (24) och är en följd av förändrade marknadsräntor.

## KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exklusive ägarlån)

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0 - 1 år	1 873	25%	6 446	86%
1 - 2 år	1 371	18%	1 050	14%
2 - 3 år	335	4%	-	-
3 - 4 år	1 224	16%	-	-
4 - 5 år	2 693	36%	-	-
<b>Totalt</b>	<b>7 496</b>	<b>100%</b>	<b>7 496</b>	<b>100%</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-sept 2019	jan-sept 2018	jan-dec 2018
Hysesintäkter	822,2	762,6	1017,7
Drift- och underhållskostnader	-193,7	-190,5	-263,1
<b>Driftnetto</b>	<b>628,4</b>	<b>572,1</b>	<b>754,7</b>
Administrationskostnader	-104,3	-79,6	-107,2
Finansiella poster	-90,2	-98,4	-130,5
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>434,0</b>	<b>393,9</b>	<b>517,0</b>
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>450,1</i>	<i>409,6</i>	<i>538,0</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-28,7	94,2	108,1
Värdeförändring derivatinstrument	-1,8	24,3	24,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>403,1</b>	<b>512,4</b>	<b>649,8</b>
Aktuell skatt	-26,2	-6,9	-10,2
Uppskjuten skatt	-82,2	-40,0	-79,7
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>294,7</b>	<b>465,5</b>	<b>560,0</b>

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	30 sept 2019	30 sept 2018	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	13 938,7	12 590,2	13 267,5
Derivatinstrument	0,3	3,8	6,0
Kortfristiga fordringar	96,5	68,1	64,0
Likvida medel	636,5	970,5	439,8
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 679,2</b>	<b>13 638,8</b>	<b>13 777,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	5 649,4	5 191,2	5 281,7
Uppskjutna skatteskulder	638,0	509,2	548,5
Räntebärande externa skulder	5 615,7	3 912,0	3 453,3
Ägarlån	643,0	626,4	625,5
Derivatinstrument	6,8	21,5	14,4
Summa långfristiga skulder	6 906,4	5 069,1	4 641,7
Företagscertifikat	1 300,0	1 300,0	1 300,0
Kortfristig del av externa räntebärande skulder	573,0	1 873,8	2 328,6
Övriga kortfristiga skulder	253,4	204,6	210,7
Summa kortfristiga skulder	2 126,4	3 378,5	3 853,9
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 679,2</b>	<b>13 638,8</b>	<b>13 777,3</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-sept 2019	jan-sept 2018	jan-dec 2018
Löpande verksamhet			
Driftnetto	628,4	572,3	754,7
Administrationskostnader	-104,3	-79,6	-107,2
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-80,1	-81,5	-152,5
Betalda inkomstskatter	-34,7	-30,9	-38,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	409,4	380,2	456,3
Förändring av rörelsekapital	-18,0	-4,9	-17,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	391,4	375,3	438,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-461,6	-89,2	-687,7
Försäljning av fastigheter	137,3	188,5	190,7
Investeringar i projekt	-200,4	-150,8	-220,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-524,7	-51,5	-718,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring externa lån och certifikat	326,8	79,3	152,0
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	326,8	79,3	152,0
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>193,5</b>	<b>403,1</b>	<b>-127,3</b>
Likvida medel i början av perioden	439,8	560,4	560,4
Kursdifferens likvida medel	3,2	6,9	6,7
Likvida medel vid periodens slut	636,5	970,5	439,8

**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi 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 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