

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 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 831,6 mnkr (822,2) och driftnettot uppgick till 637,5 mnkr (628,4).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,7 procent (96,8).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 13 979 mnkr (13 939).
- Överskottsgraden uppgick till 76,7 procent (76,4).
- Direktavkastning på marknadsvärde för den senaste 12-månadersperioden uppgick till 6,2 procent (6,1).

Viktiga händelser juli-september 2020

- Under kvartalet hade Trophi en positiv nettouthyrning om 8,9 miljoner kronor till följd av att tre nya hyresavtal tecknats medan ett avtal sagts upp för avflytt.
- Totalt omförhandlades sex avtal till ett hyresvärde om 9,1 miljoner kronor vilket motsvarar en hyreshöjning om 11,1 procent. De nya avtalen har en genomsnittlig avtalslängd om 5,0 år.

Poster inom parantes avser jämförelseperiod 2019.

TROPHI I SAMMANDRAG

	Q1-Q3 2020	Q1-Q3 2019	Q1-Q4 2019
Hyresintäkter, mnkr	832	822	1 098
Driftnetto, mnkr	638	628	834
Förvaltningsresultat, mnkr	463	450	596
Resultat efter skatt, mnkr	249	295	366
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	13 979	13 939	13 828
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	16 546	16 856	16 610
Antal fastigheter, st	274	276	275
Uthyrningsbar yta, tkvm	845	832	833
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	97	97
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	4,5	4,9
Överskottsgrad, %	76,7	76,4	75,6
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	6,2	6,1	6,1
Värdeförändring, %*	-0,7	-0,2	-0,8

* 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 redovisningsstandarden IFRS 16. Övriga nyckeltal och resultatmått i tabellen redovisas dock utan beaktande av denna nya standard.

PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2020 av 274 fastigheter (274), varav 165 (165) i Sverige och 109 (109) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 844 800 kvm (832 300) varav 605 400 kvm (592 900) i Sverige och 239 400 kvm (239 400) 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 2020 till 13 979 mnkr (13 859). Det ökade fastighetsvärdet förklaras främst av investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar samt valutakursförändringar.

68 procent (68) av fastighetsvärdet per den 30 september 2020 var allokerat till Trophis bestånd i Sverige och 32 procent (32) till Trophis bestånd Finland.

Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av kvartalet 98 procent (98). Andelen dagligvaror uppgår till 83 procent (82). Coop är den största hyresgästen med 20,7 procent av hyresvärdet följt av ICA med 20,2 procent samt S-gruppen och Kesko med 18,0 procent vardera av hyresvärdet.

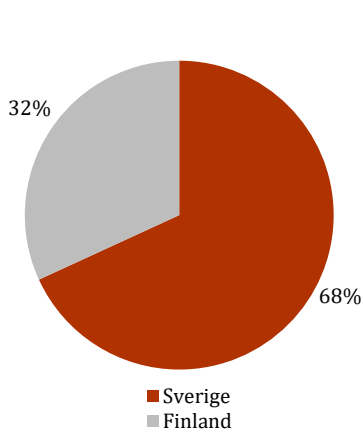
Kontraktsförfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd var 4,7 år (4,8). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,0 år (4,1) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 6,2 år (6,4).

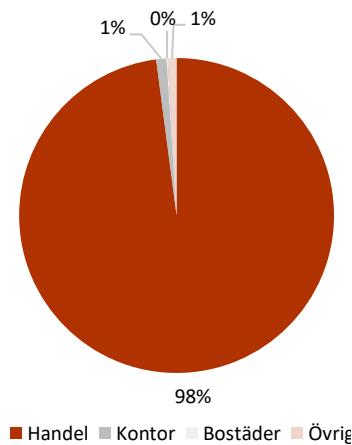
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 september 2020 till 5,3 procent (4,2). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,3 procent (3,2).

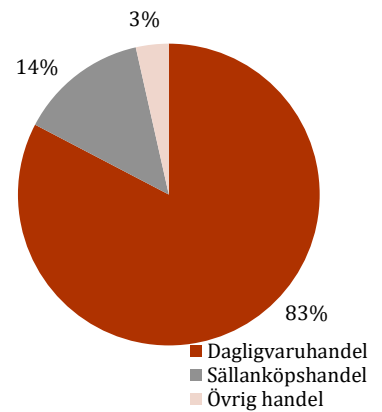
Fördelning fastighetsvärde per land

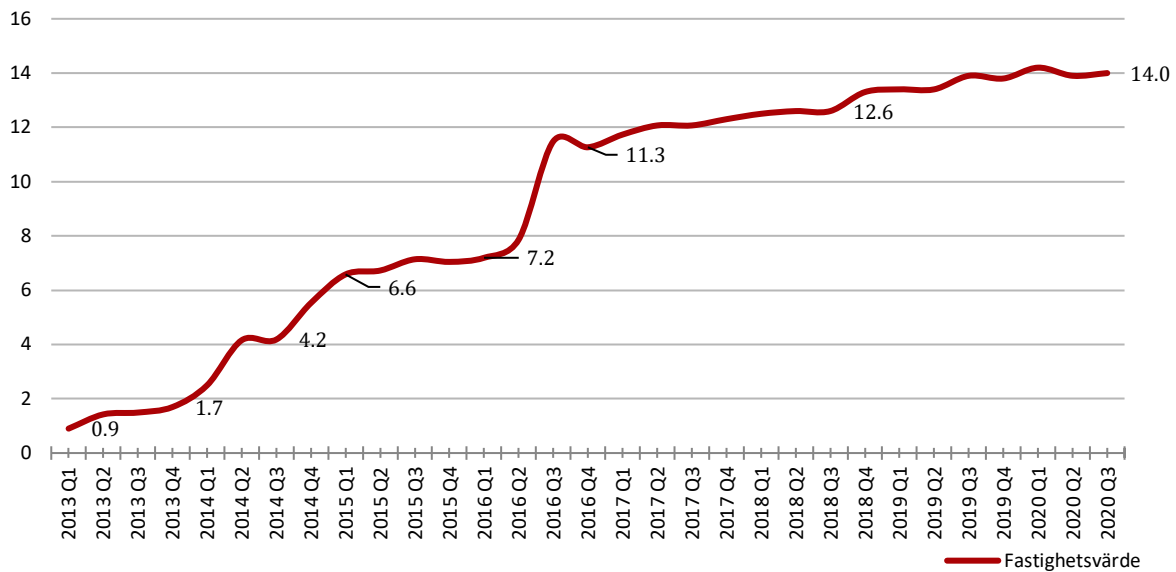


Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



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

Förvaltningsresultatet för de tre första kvartalen 2020 uppgick till 462,9 mnkr (450,1). Resultat före skatt för de första tre kvartalen 2020 uppgick till 327,6 mnkr (403,1) och periodens resultat efter skatt uppgick till 248,9 mnkr (294,7). Totalresultatet för perioden uppgick till 266,7 mnkr (294,7).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick till 6,2 procent (6,1) för hela portföljen.

Hysesintäkter och driftnetto

Hysesintäkterna för de första tre kvartalen 2020 uppgick till 831,6 mnkr (822,2). Driftnettot uppgick till 637,5 mnkr (628,4).

Överskottsgraden uppgick till 76,7 procent (76,4).

Administration

Administrationskostnaderna uppgick till 94,2 mnkr (104,3).

Finansiella poster

Finansnettot, inklusive kostnad för nyttjanderätter, uppgick till -96,1 mnkr (-90,2).

Värdeförändringar

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 3,0 mnkr (-4,7) och är hänförlig till sålda fastigheter under första halvåret 2020. Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -108,3 mnkr (-24).

Orealiserad värdeförändring på derivatinstrument uppgick till -14,3 mnkr (-3,8).

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -78,7 mnkr (-108,4) varav -32,9 mnkr (-26,2) avser aktuell skatt. Uppskjuten skatt avser beräknad skatt på realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader och uppgår till -45,8 mnkr (-82,2).

FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL									
	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Belåningsgrad, %	54	53	52	54	54	56	56	54	56
Räntetäckningsgrad, ggr	7,8	7,9	8,3	7,9	7,4	7,1	6,5	6,2	6,2
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	1,2	1,3	1,2	1,0	1,1	1,1	1,1	1,4	1,3
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,1	2,4	2,6	2,7	2,4	2,7	1,5	1,7	1,9
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,2	2,5	2,7	2,9	3,1	2,9	3,2	2,0	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 2020 till 7 559 mnkr (7 357), varav säkerställda banklån uppgick till 6 327 mnkr (6 327). Per den 30 september 2020 hade Trophi utestående företagscertifikat om 1 025 mnkr (900).

Rambeloppet för Trophis företagscertifikat-program uppgår till 2 000 mnkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	3 364	44%	6 631	88%
1-2 år	329	4%	329	4%
2-3 år	1 217	16%	-	5%
3-4 år	2 650	35%	-	-
4-5 år	-	-	-	-
5-6 år	-	-	600	8%
Totalt	7 560	100%	7 560	100%

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-sept 2020	jan- sept 2019	jan-dec 2019
Hysesintäkter	831,6	822,2	1 097,6
Drift- och underhållskostnader	-194,1	-193,7	-263,5
Driftnetto	637,5	628,4	834,1
Administrationskostnader	-94,2	-104,3	-142,0
Finansiella poster	-96,1	-90,2	-118,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	447,2	434,0	574,0
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>462,9</i>	<i>450,1</i>	<i>595,6</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-105,3	-28,7	-110,9
Värdeförändring derivatinstrument	-14,3	-1,8	-4,3
Resultat före skatt	327,6	403,1	470,5
Aktuell skatt	-32,9	-26,2	-45,1
Uppskjuten skatt	-45,8	-82,2	-59,3
PERIODENS RESULTAT	248,9	294,7	366,1
	jan-sept 2020	jan-sept 2019	jan-dec 2019
Periodens resultat	248,9	294,7	366,1
Övrigt totalresultat - periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	17,8	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	266,7	294,7	366,1

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnr	30 sept 2020	30 sept 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 979,1	13 358,0	13 827,5
Tillgångar med nyttjanderätt	135,2	-	133,9
Derivatinstrument	0,1	0,3	5,0
Kortfristiga fordringar	109,1	96,5	95,2
Likvida medel	987,3	636,5	632,2
SUMMA TILLGÅNGAR	15 210,8	14 679,2	14 693,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 934,0	5 649,4	5 669,4
Uppskjutna skatteskulder	656,3	638,0	609,3
Räntebärande externa skulder	4 191,1	5 615,7	5 549,4
Skulder avseende nyttjanderätt	135,2	-	133,9
Ägarlån	634,8	643,0	630,1
Derivatinstrument	15,4	6,8	1,6
Summa långfristiga skulder	5 632,8	6 906,4	6 924,3
Företagscertifikat	1 025,0	1 300,0	1 300,0
Kortfristig del av externa räntebärande skulder	2 343,4	573,0	574,6
Övriga kortfristiga skulder	275,4	253,4	225,0
Summa kortfristiga skulder	3 643,9	2 126,4	2 100,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 210,8	14 679,2	14 693,8

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-sept 2020	jan-sept 2019	jan-dec 2019
Löpande verksamhet			
Driftnetto	637,5	628,4	834,1
Administrationskostnader	-94,2	-104,3	-142,0
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-77,1	-80,1	-125,5
Betalda inkomstskatter	-46,3	-34,7	-28,1
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	419,9	409,4	538,6
Förändring av rörelsekapital	9,2	-18,0	-48,3
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	429,1	391,4	490,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	0,0	-461,6	-461,6
Försäljning av fastigheter	20,1	137,3	139,3
Investeringar i projekt	-229,7	-200,4	-293,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-209,7	-524,7	-616,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring externa lån och certifikat	105,7	326,8	319,6
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	105,7	326,8	319,6
PERIODENS KASSAFLÖDE	325,3	193,5	193,7
Likvida medel i början av perioden	632,2	439,8	439,8
Kursdifferens likvida medel	29,9	3,2	-1,2
Likvida medel vid periodens slut	987,3	636,5	632,2

Redovisningsprinciper

Trophis tillämpar säkringsredovisning av koncernens nettoinvestering av koncernens verksamhet i annan valuta. I övrigt är 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