

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 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 287,0 miljoner kronor (281,2) och driftnettot uppgick till 211,9 miljoner kronor (217,6).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,5 procent (97,1).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 14 983 miljoner kronor (14 172).
- Direktavkastning på marknadsvärde för den senaste 12-månadersperioden uppgick till 5,7 procent (6,1).

Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2020.

Viktiga händelser januari-mars 2021

- Under kvartalet tecknade Trophi avtal med den amerikanska detaljhandelskedjan Costo Wholesale för en vakant yta i handelsplatsen Arninge, Täby.
- Trophi hade en positiv nettouthyrning om 27,2 miljoner kronor till följd av att totalt 13 nya hyresavtal tecknats.
- Totalt omförhandlades sju avtal till ett hyresvärde om 5,4 miljoner kronor vilket motsvarar en hyressänkning om 4,4 procent. De nya avtalen har en genomsnittlig avtalslängd om 5,9 år.

TROPHI | SAMMANDRAG

	2021 jan - mars	2020 jan - mars
Hyresintäkter, mkr	287,0	281,2
Driftnetto, mkr	212,0	217,6
Förvaltningsresultat, mkr	151,8	160,3
Resultat efter skatt, mkr	396,7	117,5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	14 983,0	14 172,0
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	17 231,0	17 005,0
Antal fastigheter, st	275	275
Uthyrningsbar yta, tkvm	869,5	833,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	97,1
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,2	5,0
Överskottsgrad, %	73,7	77,2
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	5,7	6,1
Värdeförändring, %*	4,8	-0,6

* Avser rullande tolv månader.

PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2021 av 275 fastigheter (275), varav 164 (164) i Sverige och 111 (111) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 869 500 kvm (862 800) varav 613 000 kvm (606 200) i Sverige och 256 600 kvm (256 600) 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 Torneå i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen.

Portföljens värde

Portföljens fastighetsvärde uppgick per den 31 mars 2021 till 14 983 mkr (14 494). Det ökade fastighetsvärdet förklaras främst av investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar samt valutakursförändringar.

69 procent (69) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis bestånd i Sverige och 31 procent (31) till Trophis bestånd Finland.

Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 98 procent (98) varav andelen dagligvaror uppgick till 83 procent (83). Kesko var den största hyresgästen vid periodens utgång med 22,1 procent av hyresvärdet följt av ICA med 20,0 procent, Coop med 18,3 procent och S-gruppen med 17,1 procent av hyresvärdet.

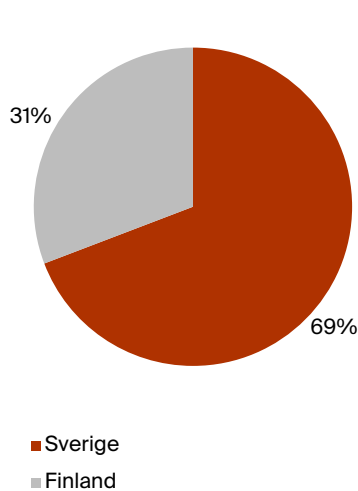
Kontraktstidsstruktur

Genomsnittlig kontraktstid var 5,1 år (4,9). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,9 år (4,3) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 6,1 år (6,3).

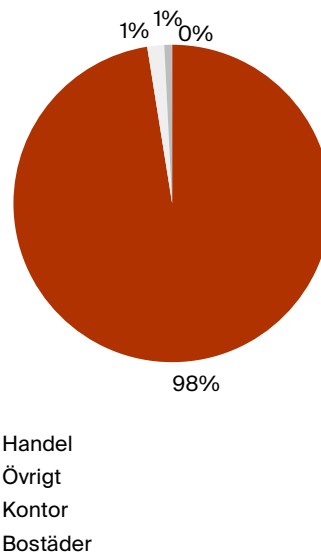
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 mars 2021 till 5,5 procent (6,4). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,5 procent (4,7). Den minskade vakansen beror på uthyrning av en tidigare vakant yta i ett omställningsprojekt.

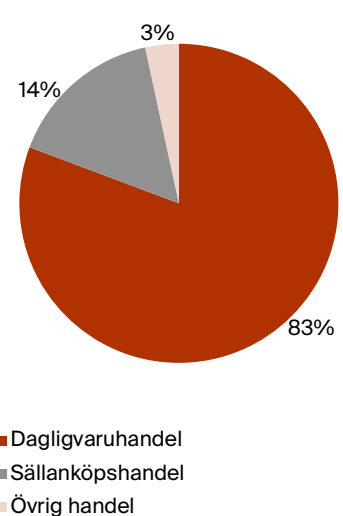
Fördelning fastighetsvärde per land



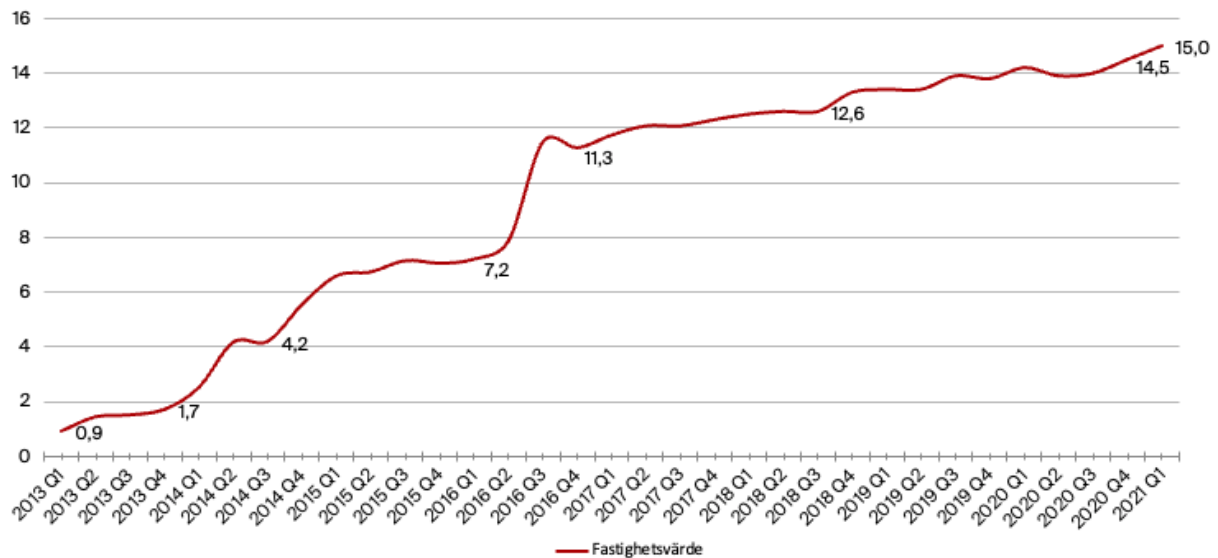
Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



Värdeutvecklingen av Trophis fastighetsportfölj, mdkr



RESULTAT OCH AVKASTNING

Resultat och direktavkastning

Trophis resultat före skatt uppgick till 475,1 mkr (144,4) och periodens resultat efter skatt uppgick till 396,7 mkr (117,5). Totalresultatet för perioden uppgick till 419,6 mkr (223,0).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick till 5,7 procent (6,1) avseende rullande 12 månader.

Hysesintäkter och driftnetto

Hysesintäkterna ökade med 1,8 procent till 287,0 mkr (281,9). Driftnettot uppgick till 211,9 mkr (217,6). Överskottsgraden uppgick till 73,7 procent (77,2). Minskningen av driftnettot beror främst på ökade kostnader för el, fjärrvärme samt snöröjning till följd av en kall och snörik vinter.

Finansiella poster

Finansnettot, inklusive kostnad för nyttjanderätter, uppgick till -34,2 mkr (-31,0).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 317,3 mkr (-2,2) motsvarande 2,1 procent (-0,0) av fastighetsvärdet. Orealiserade värdeförändringar av derivatinstrument uppgick till 11,1 mkr (-8,6). Inga realiserade värdeförändringar har inträffat under perioden.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -78,5 mkr (-26,9) varav -23,3 mkr (-9,3) i aktuell skatt. Uppskjuten skatt avser beräknad skatt på orealiserade värdeförändringar samt temporära skillnader och uppgick till -55,1,0 mkr (-17,6) under det första kvartalet.

FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL									
	31 mars 2021	31 dec 2020	30 sept 2020	30 juni 2020	31 mars 2020	31 dec 2019	30 sept 2019	30 juni 2019	31 mars 2019
Belåningsgrad, %	51	52	54	53	52	54	54	56	56
Räntetäckningsgrad, ggr	7,5	7,7	7,7	7,9	8,3	7,9	7,4	7,1	6,5
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	1,2	1,2	1,2	1,3	1,2	1,0	1,1	1,1	1,1
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,3	2,5	2,1	2,4	2,6	2,7	2,4	2,7	1,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,2	2,4	2,2	2,5	2,7	2,9	3,1	2,9	3,2

Räntebärande skulder

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

Räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2021 till 7 699 mkr (7 553), varav säkerställda banklån uppgick till 6 370 mkr (6 325). Utestående företagscertifikat uppgick till 1 125 mkr (1 025).

Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Per den 31 mars 2021 hade Trophi utestående företagscertifikat om 1 025 mkr (1 022).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)

mkr	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	2 643	34%	5 779	75%
1-2 år	319	4%	319	4%
2-3 år	3 449	45%	300	4%
3-4 år	609	8%	300	4%
4-5 år	678	9%	600	8%
5-6 år	-	-	400	5%
Totalt	7 699	100%	7 699	100%

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2021 jan - mars	2020 jan - mars
Hysesintäkter	287,0	281,2
Drift- och underhållskostnader	-75,0	-63,6
Driftnetto	212,0	217,6
Administrationskostnader	-31,0	-31,4
Finansiella poster	-34,2	-31,0
Resultat före värdeförändringar och skatt	146,8	155,2
<i>- varav förvaltningsresultat</i>	<i>151,8</i>	<i>160,3</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	317,3	-2,2
Värdeförändring derivatinstrument	11,1	-8,6
Resultat före skatt	475,2	144,4
Aktuell skatt	-23,3	-9,3
Uppskjuten skatt	-55,1	-17,6
PERIODENS RESULTAT	396,8	117,5
mkr	2021 jan - mars	2020 jan - mars
Periodens resultat	396,7	117,5
Övrigt totalresultat - periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	22,9	105,4
SUMMA TOTALRESULTAT	419,6	222,9

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14 982,9	14 171,7	14 493,7
Tillgångar med nyttjanderätt	138,3	139,0	141,9
Derivatinstrument	8,5	1,0	25,1
Kortfristiga fordringar	110,2	84,0	94,5
Likvida medel	1 118,4	532,8	913,3
SUMMA TILLGÅNGAR	16 358,3	14 928,5	15 668,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	6 783,6	5 892,3	6 364,1
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjutna skatteskulder	814,0	639,9	757,0
Räntebärande externa skulder	5 040,4	5 697,7	4 744,0
Skulder avseende nyttjanderätter	138,3	139,0	141,9
Ägarlån	621,6	658,4	612,9
Derivatinstrument	6,7	6,2	5,8
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>6 621,0</i>	<i>7 141,2</i>	<i>6 261,6</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Företagscertifikat	1 125,0	950,0	1 025,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	1 520,5	725,5	1 770,5
Övriga kortfristiga skulder	308,3	219,3	247,3
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>2 953,8</i>	<i>1 894,8</i>	<i>3 042,8</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 358,4	14 928,3	15 668,5

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2021 jan - mars	2020 jan - mars	2020 jan - dec
Kassaflöde från löpande verksamheten			
Driftnetto	211,9	217,6	852,1
Administrationskostnader	-31,0	-31,4	-126,2
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-26,2	-24,4	-131,4
Betalda inkomstskatter	-47,3	-11,1	-30,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	107,4	150,7	563,8
Förändring av rörelsekapital	74,4	10,0	1,5
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	181,8	160,7	565,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	0,0	-0,5	-193,1
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	10,6
Investeringar i projekt	-81,8	-70,2	-299,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81,8	-70,7	-481,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring externa lån och certifikat	100,0	-199,1	203,8
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100,0	-199,1	203,8
Periodens kassaflöde	200,0	-109,1	287,4
Likvida medel i början av perioden	913,3	632,2	632,2
Kursdifferens likvida medel	5,0	9,6	-6,4
Likvida medel vid periodens slut	1 118,4	532,8	913,3

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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