

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 Trophis 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-juni 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 559,0 miljoner kronor (548,7) och driftnettot uppgick till 422,1 miljoner kronor (410,7)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,8 procent (96,7)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 13 859 miljoner kronor (13 358)
- Överskottsgraden uppgick till 76 procent (75)
- Direktavkastning på marknadsvärde för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 6,3 procent (6,1)

Viktiga händelser april-juni 2020

- Under kvartalet omförhandlades sju avtal till ett hyresvärde om 11,7 miljoner kronor vilket motsvarar en hyreshöjning om 18,7 procent. De nya avtalen har en genomsnittlig avtalslängd om 6,4 år
- En fastighet frånträdde
- Verksamheten har fortsatt påverkats av den pågående Coronapandemin även om de finansiella effekterna är marginella. Vissa hyreslättnader har lämnats under perioden.

Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2019.

TROPHI I SAMMANDRAG

	Q1-Q2 2020	Q1-Q2 2019	jan-dec 2019
Hyresintäkter, mnkr	559	549	1 098
Driftnetto, mnkr	422	411	834
Förvaltningsresultat, mnkr	304	290	596
Resultat efter skatt, mnkr	128	170	366
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	13 859	13 358	13 828
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	16 652	16 016	16 610
Antal fastigheter, st	274	273	275
Uthyrningsbar yta, tkvm	832	821	833
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	96,7	97,0
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,8	4,6	4,9
Överskottsgrad, %	76	75	75,6
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	6,3	6,1	6,1
Värdetförändring, %*	-1,3	-0,1	-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 juni 2020 av 274 fastigheter (273), varav 165 (163) i Sverige och 109 (110) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 832 300 kvm (821 000) varav 592 900 kvm (581 000) i Sverige och 239 400 kvm (240 000) 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 juni 2020 till 13 859 mnkr (13 358). Det ökade fastighetsvärdet förklaras av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar samt valutakursförändringar.

68 procent (66) av fastighetsvärdet per den 30 juni 2020 var allokert till Trophis bestånd i Sverige och 32 procent (34) till Trophis bestånd 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 82 procent (82). ICA är den största hyresgästen med 20,6 procent av hyresvärdet följt av Coop med 20,1 procent samt S-gruppen och Kesko med 18,3 respektive 18,2 procent av hyresvärdet.

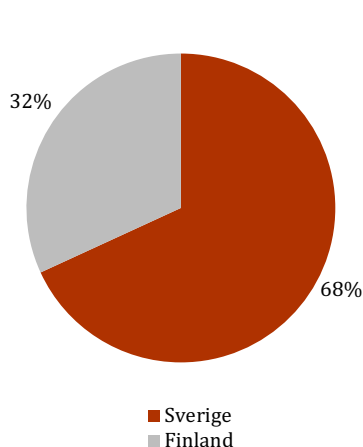
Kontraktstidsstruktur

Genomsnittlig kontraktstid var 4,8 år (4,6). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,1 år (4,2) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 6,4 år (5,4).

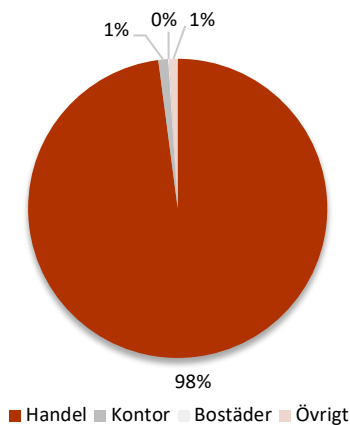
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 juni 2020 till 5,2 procent (4,7). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,2 procent (3,3).

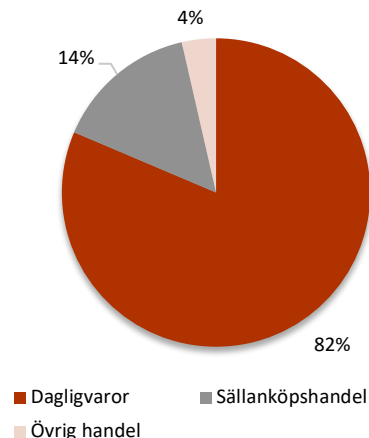
Fördelning fastighetsvärde per land

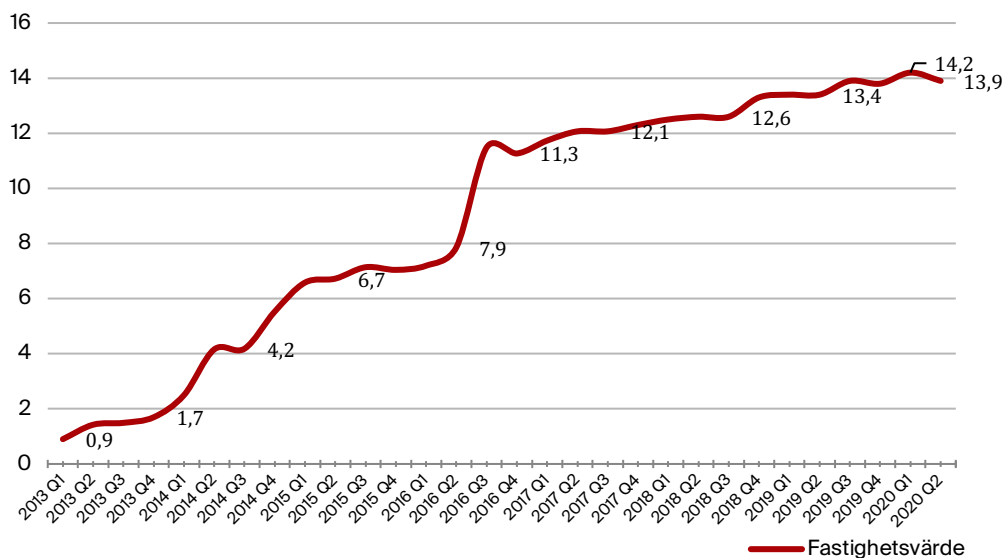


Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



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

Trophis resultat före skatt för första halvåret 2020 uppgick till 176 mnkr (248) och periodens resultat efter skatt uppgick till 128 mnkr (170). Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 295,8 mnkr (279,8). Totalresultatet för perioden uppgick till 137 mnkr (170).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick till 6,3 procent (6,1) för hela portföljen.

Hysesintäkter och driftnetto

Hysesintäkterna för första halvåret 2020 uppgick till 559 mnkr (549). Driftnettot uppgick till 422 mnkr (411).

Överskottsgraden uppgick till 76 procent (75).

Administration

Administrationskostnaderna uppgick till 62 mnkr (67).

Finansiella poster

Finansnettot för första halvåret 2020 uppgick till -64 mnkr (-64).

Värdeförändringar

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 3 mnkr (-5) och är hänförlig till sålda fastigheter under första halvåret 2020. Extern värdering av hela fastighetsbeståndet gjordes per utgången av det andra kvartalet och resulterade i en orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter om -109 mnkr (-24).

Under det första halvåret 2020 redovisas en orealiserad värdeförändring på derivatinstrument om -14 mnkr (-5) till följd av förändrade marknadsräntor.

Skatt

Redovisad skatt uppgick för det första halvåret 2020 till -48 mnkr (-77,8) varav -19 mnkr (-13) avser aktuell skatt. Uppskjuten skatt avser beräknad skatt på orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader och uppgår till -29 mnkr (-65).

FINANSIERING

	FINANSIELLA NYCKELTAL								
	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018
Belåningsgrad, %	53	52	54	54	56	56	54	56	56
Räntetäckningsgrad, ggr	7,9	8,3	7,9	7,4	7,1	6,5	6,2	6,2	5,6
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	1,3	1,2	1,0	1,1	1,1	1,1	1,4	1,3	1,3
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,4	2,6	2,7	2,4	2,7	1,5	1,7	1,9	1,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,5	2,7	2,9	3,1	2,9	3,2	2,0	2,2	2,4

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 juni 2020 till 7 357 mnkr (7 460), varav säkerställda banklån uppgick till 6 327 mnkr (5 804).

Per den 30 juni 2020 har Trophis utestående företagscertifikat om 900 mnkr (1 300). Minskningen är en följd av den oro som drabbat den finansiella marknaden relaterat till Coronapandemin. Certifikat har under perioden lösts med egen kassa samt säkerställda lån.

Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram 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	1 717	23%	5 380	73%
1-2 år	1 451	20%	1 050	14%
2-3 år	1 551	21%	327	5%
3-4 år	2 029	28%	-	-
4-5 år	609	8%	-	-
5-6 år	-	-	600	8%
Totalt	7 357	100%	7 357	100%

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-juni 2020	jan-juni 2019	jan-dec 2019
Hysesintäkter	559,0	548,7	1 097,6
Drift- och underhållskostnader	-136,9	-138,0	-263,5
Driftnetto	422,1	410,7	834,1
Administrationskostnader	-62,4	-67,2	-142,0
Finansiella poster	-63,9	-63,7	-118,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	295,8	279,8	574,0
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>306,3</i>	<i>290,4</i>	<i>595,6</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-105,8	-28,4	-110,9
Värdeförändring derivatinstrument	-14,4	-3,5	-4,3
Resultat före skatt	175,6	247,9	470,5
Aktuell skatt	-19,0	-12,9	-45,1
Uppskjuten skatt	-28,8	-64,9	-59,3
PERIODENS RESULTAT	127,8	170,1	366,1
	jan-juni 2020	jan-juni 2019	jan-dec 2019
Periodens resultat	127,8	170,1	366,1
Övrigt totalresultat - periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	9,2	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	137,0	170,1	366,1

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 859,2	13 358,0	13 827,5
Tillgångar med nyttjanderätt	134,7		133,9
Derivatinstrument	0,2	1,6	5,0
Kortfristiga fordringar	113,3	104,0	95,2
Likvida medel	737,5	993,7	632,2
SUMMA TILLGÅNGAR	14 844,9	14 457,3	14 693,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 804,3	5 496,2	5 669,4
Uppskjutna skatteskulder	639,1	617,5	609,3
Räntebärande externa skulder	5 632,9	5 543,9	5 549,4
Skulder avseende nyttjanderätt	134,7	-	133,9
Ägarlån	632,2	635,6	630,1
Derivatinstrument	11,6	9,5	1,6
Summa långfristiga skulder	7 050,6	6 806,4	6 924,3
Företagscertifikat	900,0	1 300,0	1 300,0
Kortfristig del av externa räntebärande skulder	823,0	609,1	574,6
Övriga kortfristiga skulder	267,0	245,6	225,0
Summa kortfristiga skulder	1 990,0	2 154,7	2 100,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 844,9	14 457,3	14 693,8

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-juni 2020	jan-juni 2019	jan-dec 2019
Löpande verksamhet			
Driftnetto	422,1	410,6	834,1
Administrationskostnader	-62,4	-67,2	-142,0
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-51,7	-51,7	-125,5
Betalda inkomstskatter	-28,2	-25,4	-28,1
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	279,8	266,4	538,6
Förändring av rörelsekapital	-20,5	-20,6	-48,3
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	300,3	245,8	490,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-0,5	-11,8	-461,6
Försäljning av fastigheter	19,9	135,7	139,3
Investeringar i projekt	-135,6	-144,1	-293,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116,2	-20,2	-616,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring externa lån och certifikat	-81,9	326,9	319,6
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-81,9	326,9	319,6
PERIODENS KASSAFLÖDE	102,2	552,6	193,7
Likvida medel i början av perioden	632,2	439,8	439,8
Kursdifferens likvida medel	3,1	1,4	-1,2
Likvida medel vid periodens slut	737,5	993,7	632,2

Redovisningsprinciper

Trophil tillämpar säkringsredovisning av koncernen 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