

Ord från VD

Trophis har fortsatt utvecklats mycket starkt under början av 2021 och levererar ett rekordresultat på över 2 mdr kr när de två första kvartalen summeras. Detta kan jämföras med ett resultat om cirka 130 mkr för motsvarande period 2020. En stor del av resultatökningen beror på realiserade värdeförändringar av bolagets förvaltningsfastigheter, främst i Finland. Driftnettot ökade med cirka 2 procent jämfört med motsvarande period 2020.

Pandemin har fortsatt påverka Trophis verksamhet men effekten har gradvis minskat och under det första halvåret 2021 har endast en handfull överenskommelser om hyreslättnader ingåtts. I och med att vaccineringen tagit fart i både Sverige och Finland är förväntningen att pandemins påverkan på Trophis hyresgäster ska fortsätta att avta i och med att restriktionerna lättas. Den stora majoriteten av bolagets hyresgäster har dock klarat sig väldigt bra och dessutom ökat sin omsättning under de senaste 18 månaderna. Samtidigt börjar det bli allt tydligare att pandemin resulterat i stora prisökningar på byggmaterial. Det gäller priset på bland annat stål och trä som ökat kraftigt. Även produktionen av cement riskerar att hämmas kraftigt som en följd av tillståndsfrågan för Cementas fabrik på Gotland. Sammantaget kan detta få en negativ påverkan på Trophis lönsamhet i kommande projekt på medellång sikt.



Pandemin har även påverkat investerings- och transaktionsmarknaden och resulterat i ett ökat fokus på stabila kassaflöden. Detta i kombination med räntor som bedöms fortsätta att vara låga under en lång tid har resulterat i hårdare konkurrens och ökade priser för fastigheter inom Trophis segment. Denna utveckling började redan i slutet på 2020 men har framför allt tagit fart under 2021. Utvecklingen försvårar Trophis möjligheter att växa portföljen genom förvärv, samtidigt som det förklarar bolagets relativt stora realiserade värdeförändringar i det andra kvartalet, 2021. För att säkra Trophis tillväxt fortsätter arbetet med att stärka vår fastighetsutveckling, både för att utveckla fastigheter i befintlig portfölj och för att utveckla helt nya handelsplatser för våra hyresgäster.

Trophis strategi har legat fast och tydlig sedan bolaget grundades för snart nio år sedan. Vi har en mycket stor andel fastigheter med välpresterande dagligvarubutiker och den inriktningen kommer vi förstärka ytterligare. Geografiskt ska vi finnas på välmående orter i Sverige och Finland, med en tyngdpunkt på den södra halvan av respektive land. Trophi har en mycket nära relation till sina största hyresgäster och är en viktig affärspartner för dem genom att vara deras största hyresvärd. Vi är med och skapar goda förutsättningar för fysiska butiker och med resurser att utveckla koncept i våra fastigheter för den växande e-handeln.

Jan Björk
VD, Trophi Fastighets AB (publ)

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-juni 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 572,5 miljoner kronor (559,0) och driftnettot uppgick till 430,5 miljoner kronor (422,1).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,2 procent (96,8).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 16 908 miljoner kronor (13 859).
- Direktavkastning på marknadsvärde för den senaste 12-månadersperioden uppgick till 5,1 procent (6,3).

Viktiga händelser under andra kvartalet

- Trophi hade en positiv nettouthyrning om 1,5 miljoner kronor även om den ytmässiga nettouthyrningen var negativ om 1 409 kvm.
- Totalt har elva större avtal omförhandlats till ett totalt hyresvärde om 35,7 miljoner kronor vilket motsvarar en hyreshöjning om 12 procent. De nya avtalen har en genomsnittlig avtalslängd om 7,5 år.

Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2020.

TROPHI I SAMMANDRAG

	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	572,5	559,0	1 118,60
Driftnetto, mkr	430,5	422,1	852,1
Förvaltningsresultat, mkr	308,6	306,3	615,3
Resultat efter skatt, mkr	2 039,9	127,8	748,3
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	16 908	13 859	14 494
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	19 537	16 652	16 798
Antal fastigheter, st	275	274	275
Uthyrningsbar yta, tkvm	865,5	832,3	862,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	96,8	95,3
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,1	4,8	4,9
Överskottsgrad, %	75,0	75,5	76,0
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	2,5 (5,1)*	3,0 (6,3)*	5,9
Värdeförändring, %*	15,2 (19,0)*	-0,8 (-1,3)*	2,6

** Värdet inom parentes avser rullande tolv månader.*

PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni 2021 av 275 fastigheter (274), varav 164 (165) i Sverige och 111 (109) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 865,5 tkvm (832,3) varav 608,9 tkvm (592,9) i Sverige och 239,4 tkvm (256,6) 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 30 juni 2021 till 16 909 mkr (13 859). Det ökade fastighetsvärdet under det andra kvartalet, 2021, förklaras främst av orealiserad värdeförändring om totalt 1 912,5 mkr, där 620,0 mkr avser det svenska beståndet och 1 292,5 mkr avser det finska. Förändringen är främst driven av förändrade direktavkastningskrav. Investeringar under det andra kvartalet uppgick till 64,0 mkr och valutaeffekt till -50,8 mkr.

65 procent (68) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokaterat till Trophis bestånd i Sverige och 35 procent (32) till Trophis bestånd Finland.

Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 97 procent (98) varav andelen dagligvaror uppgick till 83 procent (82). Kesko var den största hyresgästen vid periodens utgång med 21,3 procent av hyresvärdet följt av ICA med 19,5 procent, Coop med 17,8 procent och S-gruppen med 16,5 procent av hyresvärdet.

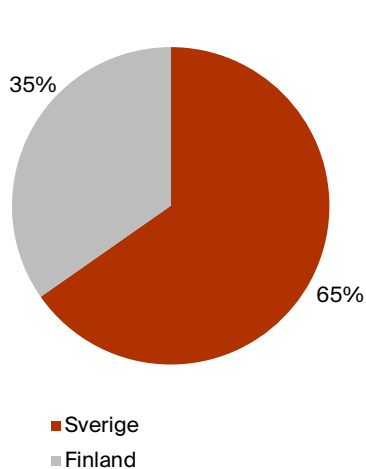
Kontraktsförfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd var 5,1 år (4,8). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,8 år (4,1) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 5,9 år (6,4).

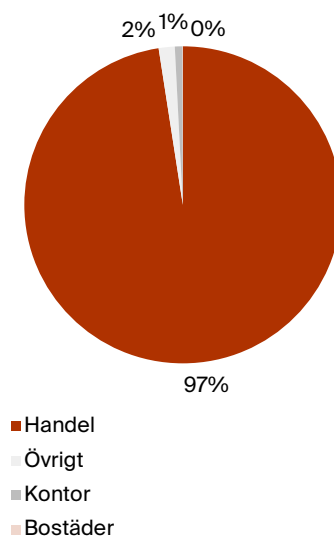
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 juni 2021 till 4,9 procent (5,2). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,8 procent (3,2).

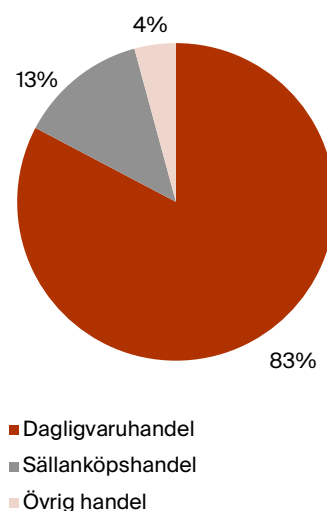
Fördelning fastighetsvärde per land



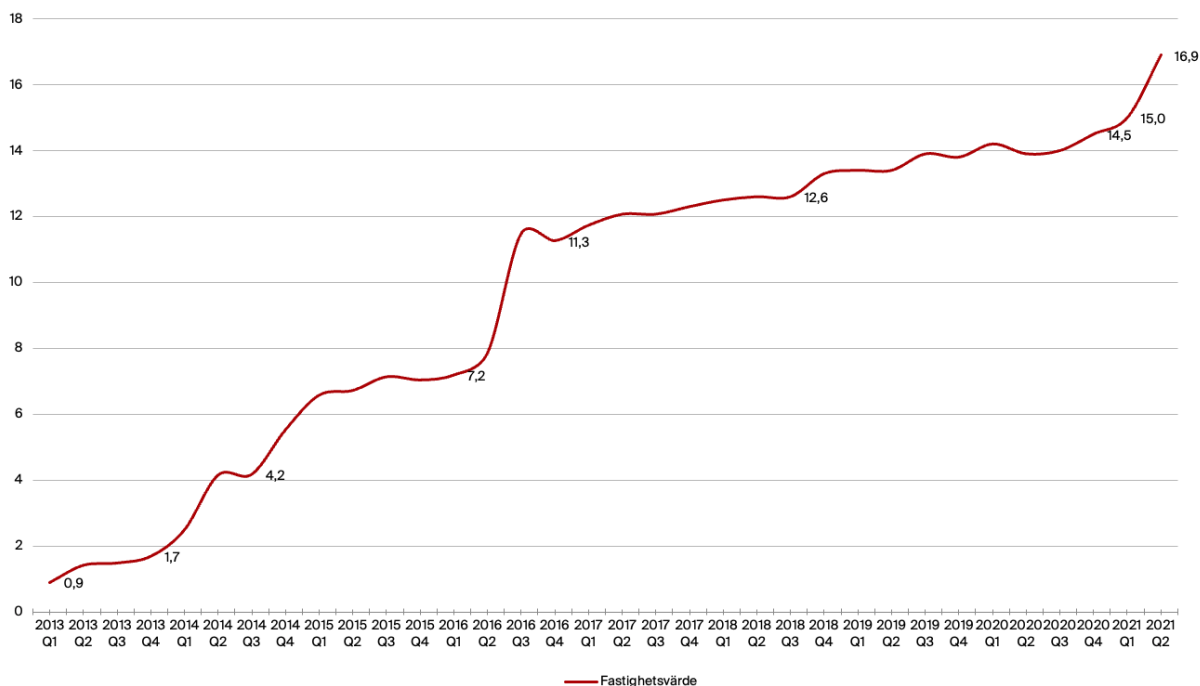
Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



Värdeutvecklingen av Trophis fastighetsportfölj, mdkr



RESULTAT OCH AVKASTNING

Resultat och direktavkastning

Trophis resultat före skatt för första halvåret 2021 uppgick till 2 542,4 mkr (175,6) och periodens resultat efter skatt uppgick till 2 039,9 mkr (127,8). Totalresultatet för perioden uppgick till 2 050,8 mkr (76,2).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet, rullande tolv månader, uppgick till 5,1 procent (6,3).

Hysesintäkter och driftnetto

Hysesintäkterna ökade med 2,4 procent till 572,5 mkr (559,0). Ökningen är främst kopplad till omförhandlingar och högre omsättningsbaserade hyror. Driftnettot uppgick till 430,5 mkr (422,1). Överskottsgraden uppgick till 75,2 procent (75,5).

Finansiella poster

Finansnettot, inklusive kostnad för nyttjanderätter, uppgick till -65,3 mkr (-63,9).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter för första halvåret 2021 uppgick till 2 230,1 mkr (-108,9) motsvarande en ökning om 15,4 procent (-0,8) av fastighetsvärdet. Orealiserade värdeförändringar av derivatinstrument uppgick till 13,7 mkr (-16,2). Inga realiserade värdeförändringar har inträffat under perioden.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -502,5 mkr (-47,8) varav -39,4 mkr (-19,0) i aktuell skatt. Uppskjuten skatt avser beräknad skatt på realiserade värdeförändringar samt temporära skillnader och uppgick till -463,0 mkr (-28,8) under det första kvartalet.

FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL									
	30 juni 2021	31 mars 2021	31 dec 2020	30 sept 2020	30 juni 2020	31 mars 2020	31 dec 2019	30 sept 2019	30 juni 2019
Belåningsgrad, %	48	51	52	54	53	52	54	54	56
Räntetäckningsgrad, ggr	7,7	7,5	7,7	7,7	7,9	8,3	7,9	7,4	7,1
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	1,1	1,2	1,2	1,2	1,3	1,2	1,0	1,1	1,1
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,0	2,3	2,5	2,1	2,4	2,6	2,7	2,4	2,7
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,9	2,2	2,4	2,2	2,5	2,7	2,9	3,1	2,9

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 2021 till 8 056 mkr (7 357), varav säkerställda banklån uppgick till 6 656 mkr (6 327).

Rambeloppet för Trophis företagscertifikat-program uppgår till 2 000 mkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Utestående företagscertifikat uppgick till 1 400 mkr (900).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)

mkr	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	1 400	17%	6 140	76%
1-2 år	1 533	19%	316	4%
2-3 år	2 210	27%	300	4%
3-4 år	609	8%	300	4%
4-5 år	2 304	29%	600	7%
5-6 år	-	-	400	5%
Totalt	8 056	100%	8 056	100%

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2021 april - juni	2020 april - juni	2021 jan - juni	2020 jan - juni	Rullande 12 mån juli 20 - juni 21	2020 jan - dec
Hysesintäkter	285,5	277,8	572,5	559,0	1 132,1	1 118,6
Drift- och underhållskostnader	-67,0	-72,8	-142,0	-136,5	-272,1	-266,5
Driftnetto	218,5	205,0	430,5	422,5	860,0	852,1
Administrationskostnader	-35,7	-31,0	-66,6	-62,4	-130,4	-126,2
Finansiella poster	-31,1	-33,2	-65,3	-64,2	-132,5	-131,4
Resultat före värdeförändringar och skatt	151,7	140,7	298,5	295,8	597,1	594,5
- varav förvaltningsresultat	156,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 912,9	-103,7	2 230,1	-105,8	2 701,7	365,7
Värdeförändring derivatinstrument	2,7	-5,8	13,7	-14,4	19,0	-9,1
Resultat före skatt	2 067,3	31,3	2 542,4	175,6	3 317,9	951,1
Aktuell skatt	-16,1	-9,7	-39,4	-19,0	-72,3	-51,8
Uppskjuten skatt	-407,9	-11,2	-463,0	-28,8	-585,2	-151,0
PERIODENS RESULTAT	1 643,3	10,3	2 039,9	127,8	2 660,4	748,3
mkr	2021 april - juni	2020 april - juni	2021 jan - juni	2020 jan - juni	Rullande 12 mån juli 20 - juni 21	2020 jan - dec
Periodens resultat	1 643,3	10,3	2 039,9	127,8	2 660,4	748,3
Övrigt totalresultat - periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	-12,1	-96,2	10,9	-51,6	10,9	-51,6
SUMMA TOTALRESULTAT	1 631,2	-86,0	2 050,8	76,2	2 671,3	696,7

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	16 908,6	13 859,2	14 493,7
Tillgångar med nyttjanderätt	137,6	134,7	141,9
Derivatinstrument	13,6	0,2	25,1
Kortfristiga fordringar	92,9	113,3	94,4
Likvida medel	1 239,1	737,5	913,3
SUMMA TILLGÅNGAR	18 391,8	14 844,9	15 668,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	8 106,8	5 804,3	6 364,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 215,7	639,1	757,0
Räntebärande externa skulder	6 630,7	5 633,0	4 744,0
Skulder avseende nyttjanderätter	137,6	134,7	141,9
Ägarlån	616,7	632,2	612,9
Derivatinstrument	1,7	11,6	5,8
Summa långfristiga skulder	8 602,4	7 050,6	6 261,6
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 400,0	900,0	1 025,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	0,0	823,0	1 770,5
Övriga kortfristiga skulder	282,6	267,1	247,4
Summa kortfristiga skulder	1 682,6	1 990,0	3 042,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 391,8	14 844,9	15 668,5

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2021 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni	Rullande 12 mån juli 20 – juni 21	2020 jan-dec
Kassaflöde från löpande verksamheten						
Driftnetto	218,5	204,6	430,5	422,1	860,4	852,1
Administrationskostnader	-35,7	-31,0	-66,6	-62,4	-130,4	-126,2
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-25,7	-27,4	-51,9	-51,7	-131,6	-131,4
Betalda inkomstskatter	-10,8	-17,1	-58,1	-28,2	-60,5	-30,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	146,4	129,1	253,8	279,8	537,9	563,8
Förändring av rörelsekapital	-20,0	10,6	54,4	20,6	35,3	1,5
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	126,3	139,6	308,2	300,3	573,2	565,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	0,0	-7,5	0,0	-7,9	-185,2	-193,1
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	10,6	10,6
Investeringar i projekt	-64,0	-65,4	-145,8	-135,6	-309,4	-299,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64,0	-72,9	-145,8	-143,5	-484,0	-481,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Förändring externa lån och certifikat	375,0	117,2	475,0	-81,9	760,8	203,9
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utbetald utdelning	-308,0	0,0	-308,0	0,0	-308,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	67,0	117,2	167,0	-81,9	452,8	203,9
Periodens kassaflöde	129,3	183,9	329,4	74,9	542,0	287,5
Likvida medel i början av perioden	1 118,4	532,8	913,3	632,2	737,5	632,2
Kursdifferens likvida medel	-8,6	20,8	-3,6	30,4	-40,4	-6,4
Likvida medel vid periodens slut	1 239,1	737,5	1 239,1	737,5	1 239,1	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