

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 2021

- Hyresintäkterna ökade med 3,2 procent till 858,7 miljoner kronor (831,6).
- Förvaltningsresultatet ökade till 484,6 miljoner kronor (462,9).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,1 procent (96,7).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 16 540 miljoner kronor (13 979).
- Direktavkastning på marknadsvärde för den senaste 12-månadersperioden uppgick till 5,1 procent (6,2).

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Trophi hade en positiv nettouthyrning om 0,3 miljoner kronor samtidigt som den ytmässiga nettouthyrningen var negativ om 197 kvm.
- Totalt har fem större hyresavtal omförhandlats till ett totalt hyresvärde om 15,4 miljoner kronor. Genomsnittlig avtalslängd var 3,4 år.
- Den 30 september tillträdde Trophi en fastighet i Sundsvall med ICA Kvantum som största hyresgäst.
- Från den 1 juli har personer som tidigare var anställda av Redito och arbetade för Trophi övergått till anställning i Trophi.

Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2020.

TROPHI I SAMMANDRAG

	2021 jan - sep	2020 jan - sep	2020 jan - dec
Hyresintäkter, mkr	858,7	831,6	1 118,6
Driftnetto, mkr	655,7	637,5	852,1
Förvaltningsresultat, mkr	484,6	462,9	615,3
Resultat efter skatt, mkr	1 747,0	248,9	748,3
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	16 540,0	13 979	14 494
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	19 011,3	16 546	16 798
Antal fastigheter, st	276	274	275
Uthyrningsbar yta, tkvm	870,0	844,8	862,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	96,7	95,3
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,1	4,7	4,9
Överskottsgrad, %	76,4	76,7	76,0
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	4,0 (5,1)*	4,6 (6,2)*	5,9
Värdeförändring, %*	11,1 (15,3)*	-0,7 (-1,3)*	2,6

** Värdet inom parentes avser rullande tolv månader.*

PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2021 av 276 fastigheter (274), varav 165 (165) i Sverige och 111 (109) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 870,0 tkvm (844,8) varav 613,5 tkvm (605,4) i Sverige och 256,6 tkvm (239,4) 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 september 2021 till 16 540 mkr (13 979). Investeringar under det tredje kvartalet uppgick till 61,5 mkr och valutaeffekt till 41,3 mkr.

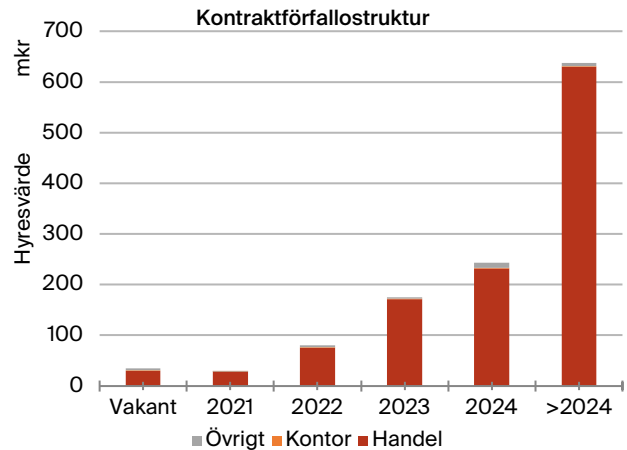
68 procent (68) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis bestånd i Sverige och 32 procent (32) till Trophis bestånd i Finland.

Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 97 procent (98) varav andelen dagligvaror uppgick till 83 procent (83). Ica var den största hyresgästen vid periodens utgång med 20,7 procent av hyresvärdet följt av Kesko med 20,4 procent, Coop med 18,1 procent och S-gruppen med 16,3 procent av hyresvärdet.

Kontraktsförfallstruktur

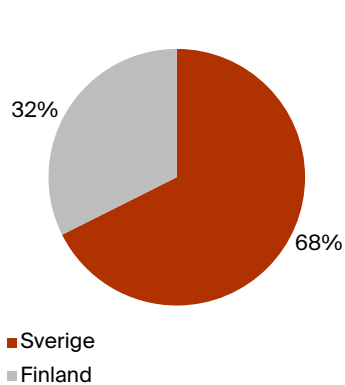
Genomsnittlig kontraktslängd var 5,2 år (4,7). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,9 år (4,0) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 5,8 år (6,2).



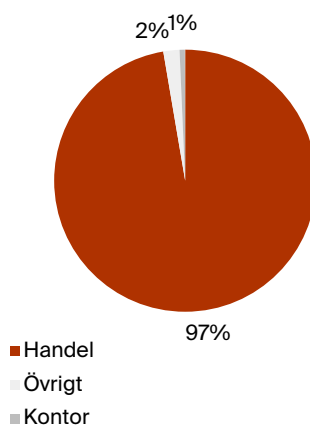
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 september 2021 till 5,6 procent (5,3). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,9 procent (3,3).

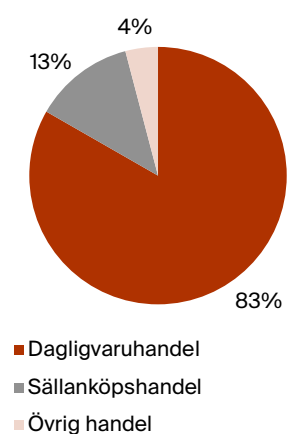
Fördelning fastighetsvärde per land

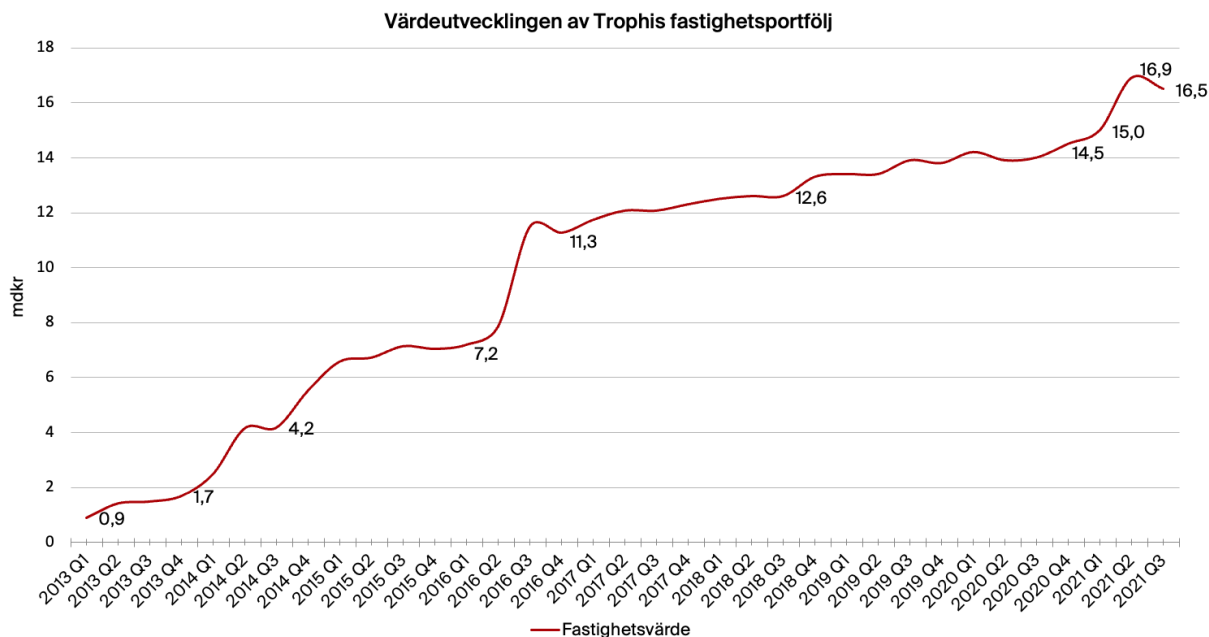


Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel





RESULTAT OCH AVKASTNING

Resultat och direktavkastning

Förvaltningsresultatet för de tre första kvartalen 2021 uppgick till 484,6 mkr (462,9). Resultat före skatt uppgick till 2 149,2 mkr (329,4) och periodens resultat efter skatt uppgick till 1 747,0 mkr (250,6). Totalresultatet för perioden uppgick till 1 776,8 mkr (266,7).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet, rullande tolv månader, uppgick till 5,1 procent (6,2).

Hyesintäkter och driftnetto

Hyesintäkterna ökade med 3,3 procent till 858,7 mkr (831,6). Ökningen är främst kopplad till omförhandlingar och högre omsättningsbaserade hyror. Driftnettot uppgick till 655,7 mkr (637,5). Överskottsgraden uppgick till 76,4 procent (76,7).

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick till 86,2 mkr (94,2). Minskningen förklaras av lägre nyttjande av extern förvaltning.

Finansiella poster

Finansnettot, inklusive kostnad för nyttjanderätter, uppgick till -100,0 mkr (-96,1).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 658,6 mkr (-108,3) motsvarande en ökning om 11,4 procent (-0,8) av fastighetsvärdet. Under det tredje kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna till -571,5 mkr.

Värdeförändringen utgör en korrigering av värdebedömningen av den finska fastighetsportföljen per 30 juni 2021. Värderingen per 30 juni 2021 utfördes av extern värderare.

Realiserade värdeförändringar avseende derivat uppgick till 0 mkr (1,7). Orealiserad värdeförändring avseende derivat uppgick till 21,2 miljoner kronor (-14,3) och är hänförlig till räntederivat och förändrade marknadsräntor.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -402,2 mkr (-78,7) varav -51,4 mkr (-32,9) i aktuell skatt. Uppskjuten skatt avser beräknad skatt på orealiserade värdeförändringar samt temporära skillnader och uppgick till -350,8 mkr (-45,8).

FINANSIERING

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

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 2021 till 7 866 mkr (7 559), varav säkerställda banklån uppgick till 6 668 mkr (6 327).

Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Utestående företagscertifikat uppgick till 1 198 mkr (1 025).

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 400 mkr (200).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)

mkr	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	1 516	19%	5 066	64%
1-2 år	1 217	15%	400	5%
2-3 år	2 834	36%	700	9%
3-4 år	-	-	700	9%
4-5 år	2 299	29%	600	8%
5-6 år	-	-	400	5%
Totalt	7 866	100%	7 866	100%

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2021 juli - sep	2020 juli - sep	2021 jan - sep	2020 jan - sep	Rullande 12 mån okt 20 – sep 21	2020 jan - dec
Hysesintäkter	286,2	272,6	858,7	831,6	1 145,7	1 118,6
Drift- och underhållskostnader	-61,0	-57,2	-203,0	-194,1	-275,5	-266,5
Driftnetto	225,2	215,4	655,7	637,5	870,2	852,1
Administrationskostnader	-19,6	-31,8	-86,2	-94,2	-118,3	-126,2
Finansiella poster	-34,7	-32,3	-100,0	-96,1	-135,3	-131,4
Resultat före värdeförändringar och skatt	170,9	151,4	469,4	447,2	616,6	594,5
<i>- varav förvaltningsresultat</i>	<i>176,0</i>	<i>156,6</i>	<i>484,6</i>	<i>462,9</i>	<i>637,0</i>	<i>615,3</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-571,5	0,5	1 658,6	-105,3	2 129,7	365,7
Värdeförändring derivatinstrument	7,5	0,1	21,2	-12,6	24,6	-9,1
Resultat före skatt	-393,2	152,0	2 149,2	329,4	2 771,0	951,1
Aktuell skatt	-13,3	-13,9	-51,4	-32,9	-70,4	-51,8
Uppskjuten skatt	112,2	-17,0	-350,8	-45,8	-456,0	-151,0
PERIODENS RESULTAT	-294,3	121,1	1 747,0	250,6	2 244,6	748,3
mkr	2021 juli - sep	2020 juli - sep	2021 jan - sep	2020 jan - sep	Rullande 12 mån okt 20 – sep 21	2020 jan - dec
Periodens resultat	-294,3	121,1	1 747,0	248,9	2 246,3	748,3
Övrigt totalresultat - periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	18,9	8,6	29,8	17,8	-39,6	-51,6
SUMMA TOTALRESULTAT	-275,4	129,7	1 776,8	266,7	2 206,8	696,7

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	16 540,0	13 979,1	14 493,7
Tillgångar med nyttjanderätt	140,9	135,2	141,9
Derivatinstrument	20,1	0,1	25,1
Kortfristiga fordringar	130,6	109,1	94,4
Likvida medel	848,3	987,3	913,3
SUMMA TILLGÅNGAR	17 679,9	15 210,8	15 668,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	7 832,8	5 934,0	6 364,0
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjutna skatteskulder	1 106,1	656,3	757,0
Räntebärande externa skulder	6 330,7	4 191,1	4 744,0
Skulder avseende nyttjanderätter	140,9	135,2	141,9
Ägarlån	444,2	634,8	612,9
Derivatinstrument	0,0	15,4	5,8
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>8 021,9</i>	<i>5 632,8</i>	<i>6 261,6</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Företagscertifikat	1 200,0	1 025,0	1 025,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	318,3	2 343,4	1 770,5
Övriga kortfristiga skulder	307,0	275,5	247,4
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>1 825,2</i>	<i>3 643,9</i>	<i>3 042,8</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 679,9	15 210,8	15 668,5

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2021 juli - sep	2020 juli - sep	2021 jan - sep	2020 jan - sep	Rullande 12 mån okt 20 – sep 21	2020 jan - dec
Kassaflöde från löpande verksamheten						
Driftnetto	225,2	215,4	655,7	637,5	870,2	852,1
Administrationskostnader	-19,6	-31,8	-86,2	-94,2	-118,3	-126,2
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-32,1	-25,4	-84,0	-77,1	-138,3	-131,4
Betalda inkomstskatter	-1,6	-18,1	-59,6	-46,3	-44,0	-30,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	171,9	140,2	425,8	419,9	569,6	563,8
Förändring av rörelsekapital	-33,5	-11,4	20,9	9,2	13,2	1,5
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	138,4	128,8	446,7	429,1	582,9	565,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-103,0	7,9	-103,0	0,0	-296,1	-193,1
Försäljning av fastigheter	0,0	20,1	0,0	20,1	-9,5	10,6
Investeringar i projekt	-59,1	-94,1	-204,9	-229,7	-274,4	-299,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-162,1	-66,1	-307,9	-209,6	-580,0	-481,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Förändring externa lån och certifikat	-200,0	187,7	275,0	105,7	373,1	203,9
Förändring lån från ägare	-175,8	0,0	-175,8	0,0	-175,8	0,0
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utbetald utdelning	0,0	0,0	-308,0	0,0	-308,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-375,8	187,7	-208,8	105,7	-110,7	203,9
Periodens kassaflöde	-399,5	250,4	-70,1	325,3	-107,9	287,5
Likvida medel i början av perioden	1 239,1	737,5	913,3	632,2	987,3	632,2
Kursdifferens likvida medel	8,7	-0,5	5,1	29,9	-31,2	-6,4
Likvida medel vid periodens slut	848,3	987,3	848,3	987,3	848,3	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

Frågor och mer information

Frågor avseende delårsrapporten besvaras av bolagets CFO, Linnéa Kylberg, telefon: 070-318 98 85 och e-post: linnea.kylberg@trophi.se