

Ord från VD

När det är dags att summera helåret 2020 kan vi konstatera att året dominerats av Corona-pandemin. Även om pandemin påverkat hela samhället och orsakat stort mänskligt lidande ser vi att olika marknader påverkats i olika omfattning. Trophi, med en stabil affärsmodell som bygger på att äga och utveckla fastigheter med dagligvarubutiker har finansiellt klarat pandemin mycket bra och levererar sitt bästa år någonsin både vad gäller omsättning och resultat.

Trophis fokus på dagligvarubutiker har sin grund i den stabilitet som kännetecknar denna bransch med mycket små variationer i de ekonomiska cyklerna och med tendenser till att vara kontracyklisk. Denna stabilitet har varit tydlig under 2020 där absoluta majoriteten av våra hyresgäster klarat sig väldigt bra. Även om digitalisering och ökad e-handel har tagit stora steg framåt under året har tillväxttakten för butiksförsäljningen av dagligvaror fördubblats jämfört med föregående år.



De hyresgäster som har påverkats negativt av den pågående pandemin är främst bolag inom upplevelse- och restaurangbranschen samt företag inom kläd- och skohandeln vilka sammantaget svarar för en liten del av Trophis intäkter. För Trophis del är intäktsidan i princip opåverkad under året och vi kan i dagsläget inte se att det kommer att bli några nämnvärda hyresförluster under 2021. Finansmarknaden påverkades initialt negativt av pandemin vilket för Trophis del innebar svårigheter att upprätthålla volym av utgivna företagscertifikat. Finansmarknaden har nu återhämtat sig och även om villkoren inte helt kommit tillbaka till nivåerna som de var före pandemin har Trophi kunnat öka volymen företagscertifikat. Trophi lyckades även förvärva två dagligvarubutiker i Finland under våren 2020 när oron kring pandemin var som störst till fördelaktiga villkor.

Trophis strategi har legat fast och tydlig sedan bolaget grundades för drygt åtta år sedan. Vi har en mycket stor andel fastigheter med välpresterande dagligvarubutiker och den inriktningen kommer vi att försöka 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-december 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 1 118,6 miljoner kronor (1 097,6) och driftnettot uppgick till 852,1 miljoner kronor (834,1).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,3 procent (97,0).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 14 494 mnkr (13 828).
- Direktavkastning på marknadsvärde för den senaste 12-månadersperioden uppgick till 5,9 procent (6,1).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 365,7 miljoner kronor (-110,9) och på finansiella instrument till -9,1 miljoner kronor (-6,0).

Viktiga händelser oktober-december 2020

- Under kvartalet hade Trophi en negativ nettouthyrning om 1,4 miljoner kronor till följd av att fyra större hyresavtal sagts upp för avflytt. På årsbasis var nettouthyrningen positiv om 8,1 miljoner kronor.
- Totalt omförhandlades tolv avtal till ett hyresvärde om 23,9 miljoner kronor vilket motsvarar en hyreshöjning om 2,6 procent. De nya avtalen har en genomsnittlig avtalslängd om 7,6 år.
- Trophi tillträdde två fastigheter i Finland och frånträdde en fastighet i Sverige.

Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2019.

TROPHI I SAMMANDRAG

	Q1-Q4 2020	Q1-Q4 2019
Hyresintäkter, mnkr	1 119	1 098
Driftnetto, mnkr	852	834
Förvaltningsresultat, mnkr	615	596
Resultat efter skatt, mnkr	748	366
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	14 494	13 828
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	16 798	16 610
Antal fastigheter, st	275	275
Uthyrningsbar yta, tkvm	863	833
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	97,0
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	4,9
Överskottsgrad, %	76,0	75,6
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	5,9	6,1
Värdeförändring, %*	2,6	-0,8

* avser rullande tolv månader.

PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 2020 av 275 fastigheter (275), varav 164 (165) i Sverige och 111 (109) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 862 800 kvm (832 500) varav 606 200 kvm (593 000) i Sverige och 256 600 kvm (241 000) 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 Torneå i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen.

Portföljens värde

Portföljens fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2020 till 14 494 mnkr (13 828). Det ökade fastighetsvärdet förklaras främst av investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar samt valutakursförändringar.

69 procent (68) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis bestånd i Sverige och 31 procent (32) till Trophis bestånd i Finland.

Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 98 procent (98) varav andelen dagligvaror uppgick till 83 procent (83). Till följd av förvärv av två fastigheter i Finland med Kesko som hyresgäst under det fjärde kvartalet är Kesko den största hyresgästen vid periodens utgång med 21,8 procent av hyresvärdet följt av ICA med 20,5 procent, Coop med 18,4 procent och S-gruppen med 16,9 procent vardera av hyresvärdet.

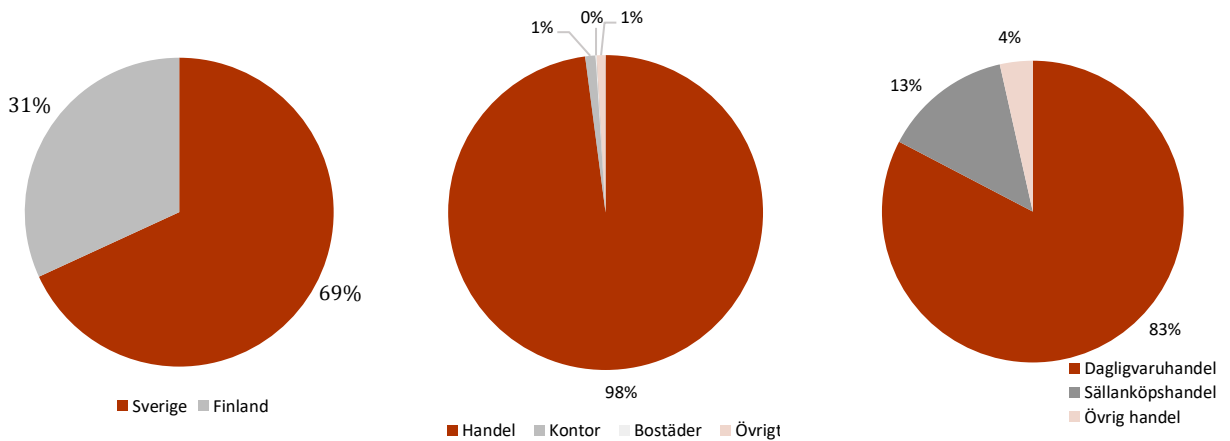
Kontraktsfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd var 4,9 år (4,9). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,3 år (4,1) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 6,3 år (6,7).

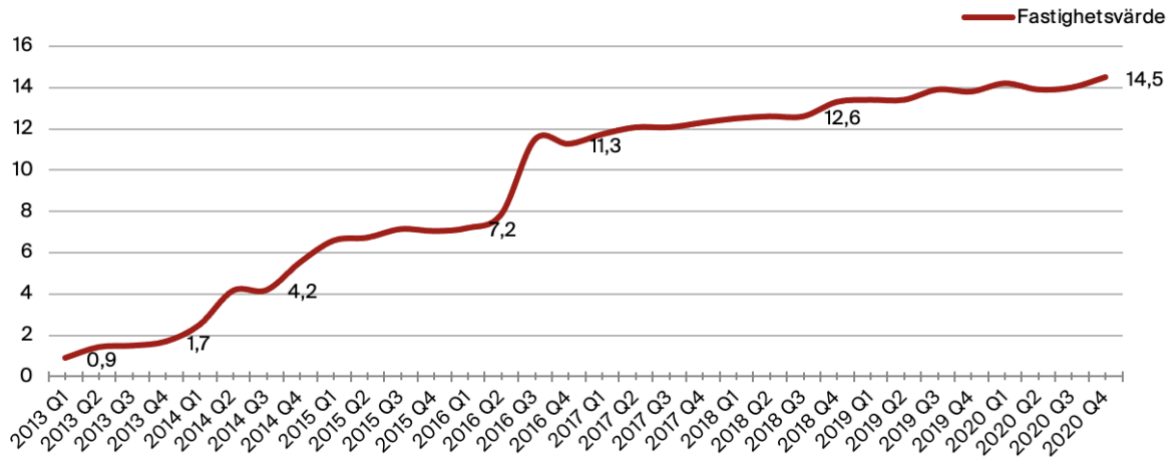
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 december 2020 till 6,4 procent (5,0). Den ekonomiska vakansen uppgick till 4,7 procent (3,0). Den ökade vakansen beror på omställning under ett uthyrningsprojekt.

Fördelning fastighetsvärde per land Fördelning hyresvärde per sektor Andel bruttohyra från handel



Värdeutvecklingen av Trophis fastighetsportfölj, mdkr



RESULTAT OCH AVKASTNING

Resultat och direktavkastning

Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 615,3 mnkr (595,6). Resultat före skatt uppgick till 951,1 mnkr (470,5) och periodens resultat efter skatt uppgick till 748,3 mnkr (366,1). Totalresultatet för perioden uppgick till 696,7 mnkr (387,7).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick till 5,9 procent (6,1).

Hysesintäkter och driftnetto

Hysesintäkterna ökade med 2 procent till 1 118,6 mnkr (1 097,6). Driftnettot uppgick till 852,1 mnkr (834,1). Överskottsgraden uppgick till 76,0 procent (75,6).

Finansiella poster

Finansnettot, inklusive kostnad för nyttjanderätter, uppgick till -131,4 mnkr (-118).

Värdeförändringar

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1,8 mnkr (-5,8). Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 363,9 mnkr (-105,1) motsvarande 2,6 procent (-0,8) av fastighetsvärdet.

Värdeförändringar av derivatinstrument uppgick till -9,1 mnkr (-4,3).

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -78,7 mnkr (-108,4) varav -51,8 mnkr (-45,1) i aktuell skatt. Uppskjuten skatt uppgick till -151,0 mnkr (-59,3).

FINANSIERING

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

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 december 2020 till 7 553 mnkr (7 430), varav säkerställda banklån uppgick till 6 325 mnkr (6 130). Utestående företagscertifikat uppgick till 1 025 mnkr (1 300).

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)

(mnkr)	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	2 793	37%	5 640	75%
1-2 år	313	4%	313	4%
2-3 år	1217	16%	300	4%
3-4 år	2 552	34%	300	4%
4-5 år	678	9%	600	8%
5-6 år	-	-	400	5%
Totalt	7 553	100%	7 553	100%

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Hysesintäkter	1 118,6	1 097,6
Drift- och underhållskostnader	-266,5	-263,5
Driftnetto	852,1	834,1
Administrationskostnader	-126,2	-142,0
Finansiella poster	-131,4	-118,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	594,5	574,0
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>615,3</i>	<i>595,6</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	365,7	-110,9
Värdeförändring derivatinstrument	-9,1	-4,3
Resultat före skatt	951,1	470,5
Aktuell skatt	-51,8	-45,1
Uppskjuten skatt	-151,0	-59,3
PERIODENS RESULTAT	748,3	366,1
	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Periodens resultat	748,3	366,1
Övrigt totalresultat - periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	-51,6	21,6
SUMMA TOTALRESULTAT	696,7	387,7

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	14 493,7	13 827,5
Tillgångar med nyttjanderätt	141,9	133,9
Derivatinstrument	25,1	5,0
Kortfristiga fordringar	94,5	95,2
Likvida medel	913,3	632,2
SUMMA TILLGÅNGAR	15 668,5	14 693,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 364,0	5 669,4
Uppskjutna skatteskulder	757,0	609,3
Räntebärande externa skulder	4 744,0	5 549,4
Skulder avseende nyttjanderätt	141,9	133,9
Ägarlån	612,9	630,1
Derivatinstrument	5,8	1,6
Summa långfristiga skulder	6 261,6	6 924,3
Företagscertifikat	1 025,0	1 300,0
Kortfristig del av externa räntebärande skulder	1 770,5	574,6
Övriga kortfristiga skulder	247,3	225,0
Summa kortfristiga skulder	3 042,8	2 100,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 668,5	14 693,8

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Löpande verksamhet		
Driftnetto	852,0	834,1
Administrationskostnader	-126,0	-142,0
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-131,0	-125,5
Betalda inkomstskatter	-52,0	-28,1
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	543,0	538,6
Förändring av rörelsekapital	-4,0	-48,3
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	539,0	490,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-193,0	-461,6
Försäljning av fastigheter	22,0	139,3
Investeringar i projekt	-299,0	-293,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-470,0	-616,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förändring externa lån och certifikat	211,0	319,6
Förändring lån från ägare	0,0	0,0
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	211,0	319,6
PERIODENS KASSAFLÖDE	280,0	193,7
Likvida medel i början av perioden	632,0	439,8
Kursdifferens likvida medel	1,0	-1,2
Likvida medel vid periodens slut	913,0	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