



Om Trophi

Troph 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 mer värde för våra hyresgäster och vara deras självklara fastighetspartner. Trophis verksamhet kännetecknas av stabila kassaflöden samt en långsiktig och stark ägare i form av Tredje AP-Fonden.

TROPHI I SAMMANDRAG

	2023	2022	2022
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hyresintäkter, mkr	345,2	307,8	1 240,1
Driftnetto, mkr	229,5	228,4	882
Förvaltningsresultat, mkr	143,3	177,6	648,5
Resultat efter skatt, mkr	84,2	212,4	1 092,2
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	18 338	17 095	18 204
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	21 184	19 615	21 038
Antal fastigheter, st	273	276	274
Uthyrningsbar yta, tkvm	865,6	871,5	865,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7	97,0	97,5
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	5,1	5,0
Överskottsgrad, %	66,5	74,2	71,1
Direktavkastning – marknadsvärde, %	1,3 (4,8)*	1,3 (5,1)*	4,8
Värdeförändring, %	0,0 (2,9)*	0,0 (10,8)*	2,8

* Värdet inom parentes avser rullande tolv månader.

Första kvartalet 2023

SAMMANFATTNING JANUARI-MARS 2023

- Hyresintäkterna ökade med 12,1 procent till 345,2 miljoner kronor (307,8).
- Förvaltningsresultatet minskade till 143,3 miljoner kronor (177,6)
- Resultat efter skatt uppgick till 84,2 miljoner kronor (212,4)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,7 procent (97,0)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 18 338 miljoner kronor (17 095)
- Direktavkastning på marknadsvärdet den senaste 12-månadersperioden uppgick till 4,8 procent (5,1)

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

- Under kvartalet har tio hyresavtal omförhandlats till ett totalt hyresvärde om 11,2 miljoner kronor och genomsnittlig avtalslängd om 4,1 år.
- Fyra hyresavtal nytecknades till ett totalt hyresvärde om 5,0 miljoner kronor.
- Styrelsen antog nya fokusområden och delmål för Trophis fortsatta hållbarhetsarbete.
- Trophi ingick ett partnerskap med den ideella organisationen Mentor Sverige som arbetar med mentorskap för ungdomar.

Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2022.

Portföljen

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2023 av 273 fastigheter (276), varav 166 (168) i Sverige och 107 (108) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 865,6 tkvm (871,5) varav 608,5 tkvm (614,3) i Sverige och 257,2 tkvm (257,2) i Finland. I Sverige är fastighetsbeståndet spritt från Gällivare i norr till Trelleborg i söder, med tyngdpunkt i mellersta och södra Sverige. Den finska portföljen har en spridning från Kuusamo i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen.

PORTFÖLJENS VÄRDE

Portföljens fastighetsvärde uppgick per den 31 mars 2023 till 18 338 mkr (17 095). Investeringar i befintligt bestånd uppgick till 57,0 mkr under första kvartalet (81,8). Den svenska kronans försvagning mot euron innebar en positiv effekt på fastighetsvärdet med 76,5 mkr.

68 procent (70) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 32 procent (30) till Trophis bestånd i Finland.

HYRESGÄSTER

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 96 procent (97) varav andelen dagligvaror uppgick till 83 procent (83). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 21 procent av hyresvärdet följt av Coop med 19 procent, Kesko med 19 procent och S-gruppen med 18 procent av hyresvärdet.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

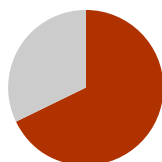
Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,9 år (5,1). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,5 år (4,9) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 5,7 år (5,9).

VAKANS

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 mars 2023 till 5,1 procent (5,8). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,3 procent (3,0).

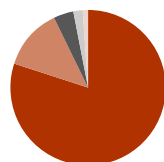


FÖRDELNING FASTIGHETSVÄRDE PER LAND



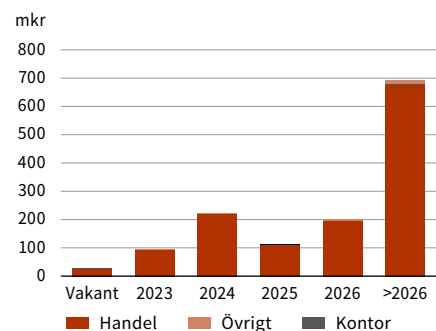
■ Sverige 68%
■ Finland 32%

FÖRDELNING HYRESVÄRDE PER SEKTOR



■ Dagligvaruhandel 80%
■ Sällanköphandel 13%
■ Övrig handel 4%
■ Övrigt 2%
■ Kontor 1%

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR SUMMA AV HYRESVÄRDE



Resultat och avkastning

RESULTAT OCH DIREKTAVKASTNING

Förvaltningsresultatet för första kvartalet 2023 uppgick till 143,3 mkr (177,6). Resultat före skatt uppgick till 101,1 mkr (265,1) och resultat efter skatt uppgick till 84,2 mkr (212,4). Totalresultatet för perioden uppgick till 114,6 mkr (234,7).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet den senaste 12-månadersperioden uppgick till 4,8 procent (5,1).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTNETTO

Hysesintäkterna ökade med 12,1 procent till 345,2 mkr (307,8). Ökningen förklaras av indexuppräknning av hyresavtalen vid ingången av året samt omförhandlade kontrakt under perioden. Driftnettot uppgick till 229,5 mkr (228,4). Driftnettot belastades av högre kostnader för drift, främst snöröjning, samt högre kostnader för planerat underhåll. Detta då en av Trophis fastigheter drabbats av en omfattande vattenskada. Som en följd av denna engångspost minskade överskottsgraden till 66,5 procent (74,2).

CENTRAL ADMINISTRATION

Administrationskostnader uppgick till 27,1 mkr (24,5).

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot, inklusive kostnad för nyttjanderätter, uppgick till -62,2 mkr (-29,4). Skillnaden jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av högre räntekostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Inga orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheterna redovisas under det första kvartalet då ingen externvärdering sker förrän vid utgången av det andra kvartalet.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -39 mkr (89,3).

SKATT

Redovisad skatt uppgick till 16,8 mkr (52,7), varav 11,8 mkr (9,9) i aktuell skatt.

97,7%

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

66,5%

ÖVERSKOTTSGRAD

4,8%

DIREKTAVKASTNING



Finansiering

FINANSIELLA NYCKELTAL

	31 mars 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 juni 2022	31 mars 2022	31 dec 2021
Belåningsgrad, %	45	44	43	42	47	46
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	6,2	7,7	8,4	8,3	8,0
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	3,0	3,0	2,4	1,5	1,2	1,1
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,9	1,6	1,5	1,6	1,2	1,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	1,8	2,0	2,2	2,3	2,4	2,6

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Räntebärande externa skulder uppgick per den 31 mars 2023 till 8 275 mkr (8 028), varav säkerställda banklån uppgick till 7 140mkr (6 794).

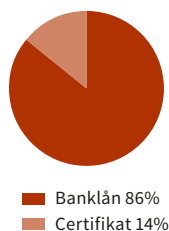
Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mkr och är i sin helhet uppbakad av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Utestående företagscertifikat uppgick till 1 135 mkr (1 249) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 300 mkr (300).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (EXKL. ÄGARLÅN)

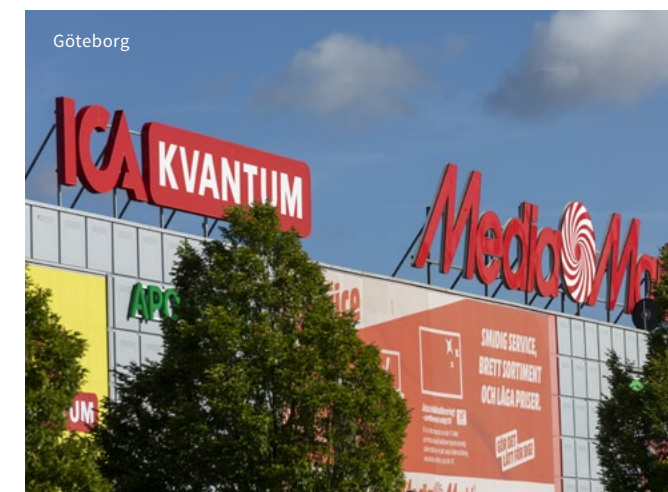
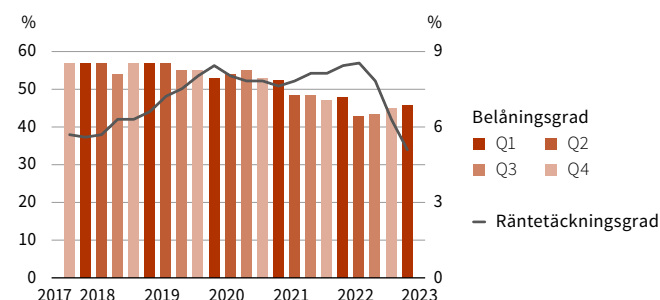
mkr	Låneförfall (exl. kreditlöften)	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	4 777	58%	4 637	56%
1-2 år	608	7%	700	8%
2-3 år	1 170	14%	1 000	12%
3-4 år	1 721	21%	400	5%
4-5 år	—	—	534	7%
5-6 år	—	—	500	6%
6-7 år	—	—	500	6%
Totalt	8 275	100%	8 275	100%

*exkluderat räntetak: 2 000 mkr med strikenivå 2,00%, 194 meur strikenivå 2,00%.

SKULDFÖRDELNING (MKR)



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTEBÄRANDE GRAD, EXTERN SKULD



Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

mkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	Rullande 12 månader april 2022-mars 2023	2022 jan-dec
Hysesintäkter	345,2	307,8	1 277,5	1 240,1
Drift- och underhållskostnader	-115,7	-79,4	-396,2	-358,2
Driftnetto	229,5	228,4	881,3	882,0
Administrationskostnader	-27,1	-24,5	-100,8	-98,2
Finansiella poster	-62,2	-29,4	-178,8	-147,8
Resultat före värdoförändringar och skatt	140,1	174,6	601,6	636,0
- varav förvaltningsresultat	143,3	177,6	614,3	648,5
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	0,0	1,2	502,1	503,4
Värdoförändring derivatinstrument	-39,0	89,3	95,5	223,8
Resultat före skatt	101,1	265,1	1 199,2	1 363,2
Aktuell skatt	-11,8	-9,9	-39,4	-37,5
Uppskjuten skatt	-5,0	-42,8	-195,7	-233,4
Periodens resultat	84,2	212,4	964	1 092,2
Periodens resultat	84,2	212,4	964	1 092,2
Övrigt totalresultat - periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	30,4	22,4	186,4	178,3
Summa totalresultat	114,6	234,7	1 150,4	1 270,5

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18 337,7	17 095,0	18 204,2
Tillgångar med nyttjanderätt	157,3	144,5	156,4
Derivatinstrument	259,0	120,5	297,7
Kortfristiga fordringar	233,6	123,4	182,8
Likvida medel	1 214,6	992,2	950,4
Summa tillgångar	20 202,2	18 475,7	19 791,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 552,6	8 402,1	9 437,9
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 504,1	1 270,8	1 492,4
Räntebärande externa skulder	3 488,2	6 455,0	5 866,4
Skulder avseende nyttjanderätter	157,3	144,6	156,4
Ägarlån	410,9	380,7	405,6
Derivatinstrument	0,0	6,0	3,0
Summa långfristiga skulder	5 560,5	8 257,1	7 923,8
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 135,0	1 250,0	923,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	3 641,9	322,6	1 216,9
Övriga kortfristiga skulder	312,2	243,9	289,8
Summa kortfristiga skulder	5 089,1	1 816,5	2 429,8
Summa eget kapital och skulder	20 202,2	18 475,7	19 791,5

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

mkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	Rullande 12 månader april 2022-mars 2023	2022 jan-dec
Kassaflöde från löpande verksamheten				
Driftnetto	229,5	228,4	883	882,0
Administrationskostnader	-27,1	-24,5	-100,8	-98,2
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-55,4	-26,4	-181,7	-152,7
Betalda inkomstskatter	-31,2	-51,1	-78,2	-98,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	115,8	126,5	522,2	532,9
Förändring av rörelsekapital	-1,2	-40,8	16,2	-23,4
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	114,6	85,6	538,5	509,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	0,0	-24,0	-63,2	-87,2
Försäljning av fastigheter	0,0	7,8	0,6	8,4
Investeringar i projekt	-57,0	-63,9	-198,5	-205,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57,0	-80,1	-261,1	-284,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Förändring externa lån och certifikat	203,2	146,0	-81,7	-138,9
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	-4,2	-4,2
Utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	203,2	146,0	-85,9	-143,1
Periodens kassaflöde	260,8	151,6	191,5	82,3
Likvida medel i början av perioden	950,4	837,1	992,2	837,1
Kursdifferens likvida medel	3,4	3,5	30,8	30,9
Likvida medel vid periodens slut	1 214,6	992,2	1 214,6	950,4

REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Tropi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

REVISORNS GRANSKNING

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Definitioner

HYRESVÄRDE

Bruttohyra och vakanshyra.

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

BELÄNINGSGRAD

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.

UTHYRINGSBAR YTA

De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Hysesintäkt i förhållande till hyresvärde.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i förhållande till summan av hysesintäkter.

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto inkl. räntekomponent leasing i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter.

FRÅGOR OCH MER INFORMATION

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

