



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 jan-juni	2022 jan-juni	2022 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	688,1	608,8	1 240,1
Driftnetto, mkr	477,3	455,1	882,0
Förvaltningsresultat, mkr	307,0	352,0	648,5
Resultat efter skatt, mkr	-159,4	1087,9	1 092,2
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	18 288	18 270	18 204
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	21 025	20 943	22 014
Antal fastigheter, st	274	276	274
Uthyrningsbar yta, tkvm	867,0	872,4	865,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,0	97,5
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,6	5,2	5,0
Överskottsgrad, %	69,4	74,8	71,1
Direktavkastning – marknadsvärde, %	2,6(4,9)*	2,5(4,8)*	4,8

*Värdet inom parentes avser rullande tolv månader.

FÖRSTA HALVÅRET 2023

SAMMANFATTNING JANUARI – JUNI 2023

- Hyresintäkterna ökade med 13,0 procent till 688,1 miljoner kronor (608,8)
- Förvaltningsresultatet minskade med 12,8 procent till 307,0 miljoner kronor (352,0)
- Resultat efter skatt uppgick till -159,4 miljoner kronor (1 087,9)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,8 procent (97,0)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 18 228,1 miljoner kronor (18 270,3)
- Direktavkastning på marknadsvärdet den senaste 12-månadersperioden uppgick till 4,9 procent (4,8)

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER DET ANDRA KVARTALET

- Under kvartalet har 23 hyresavtal omförhandlats till ett totalt hyresvärde om 43,3 miljoner kronor och genomsnittlig avtalslängd om 4,3 år.
- Två hyresavtal nytecknades till ett totalt hyresvärde om 11,4 miljoner kronor.
- En fastighet i Knivsta förvärvades.

Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2022.

Portföljen

Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni 2023 av 274 fastigheter (273), varav 167 (166) i Sverige och 107 (107) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 867,0 tkvm (865,6) varav 611,3 tkvm (608,5) i Sverige och 255,7 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 30 juni 2023 till 18 228 mkr (18 338). Investeringar i befintligt bestånd uppgick till 108,3 mkr under perioden (57,0). Den svenska kronans försvagning mot euron innebar en positiv effekt på fastighetsvärdet med 341,4 mkr.

69,1 procent (68) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 30,9 procent (32) till Trophis bestånd i Finland.

*Poster inom parentes avser föregående kvartal som inget annat anges.

HYRESGÄSTER

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 98 procent (97) varav andelen dagligvaror uppgick till 80 procent (80). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 20 procent av hyresvärdet följt av Kesko med 19 procent, Coop med 18 procent och S-gruppen med 18 procent av hyresvärdet.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

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

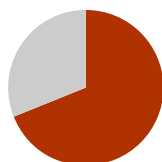
VAKANS

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 juni 2023 till 4,7 procent (5,1). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,2 procent (2,3).



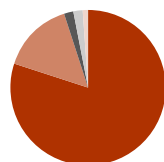
ICA Maxi Stormarknad, Jönköping

FÖRDELNING FASTIGHETSVÄRDE PER LAND



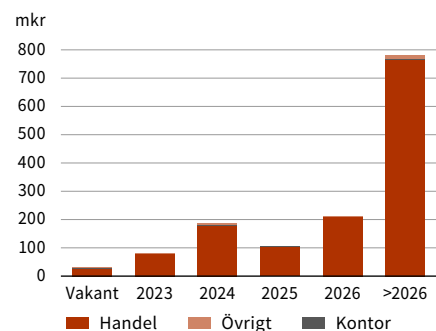
■ Sverige 69%
■ Finland 31%

FÖRDELNING HYRESVÄRDE PER SEKTOR



■ Dagligvaruhandel 80%
■ Sällanköpshandel 15%
■ Övrig handel 2%
■ Övrigt 2%
■ Kontor 1%

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR SUMMA AV HYRESVÄRDE



Resultat och avkastning

RESULTAT OCH DIREKTAVKASTNING

Förvaltningsresultatet för första halvåret uppgick till 307,0 mkr (352,0). Resultat före skatt uppgick till -198,4 mkr (1 356,3) och resultat efter skatt uppgick till -159,4 mkr (1 087,9). Totalresultatet för perioden uppgick till -129,4 mkr (1 180,4).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet den senaste 12-månadersperioden uppgick till 4,9 procent (4,8).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFNETTO

Hysesintäkterna ökade med 13,0 procent till 688,1 mkr (608,8). Ökningen förklaras främst av indexuppräknningen av befintliga kontrakt samt omförhandlingar och nyuthyrningar. Driftnettot uppgick till 477,3 mkr (455,1), en ökning om 4,9 procent. Under perioden har Trophi ökat underhållstakten och haft högre kostnader för såväl planerat underhåll som oförutsett underhåll. Det oförutsedda underhållet beror främst på en vattenskada som uppkom i en av Trophis fastigheter under det första kvartalet. Överskottsgraden för perioden uppgick till 69,4 procent (74,8).

CENTRAL ADMINISTRATION

Administrationskostnader uppgick till 54,5 mkr (48,4).

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot, inklusive kostnad för nyttjanderätter, uppgick till -122,3 mkr (-60,9). Skillnaden jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av högre räntekostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar avseende marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till -504,2 miljoner kronor (866,9) varav realiserade värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 0,0 miljoner kronor (1,2). Hela fastighetsbeståndet externvärderades under kvartalet vilket innebar en realiserad värdeförändring om -504,2 miljoner kronor (865,7). Förändringen förklaras främst av högre avkastningskrav och justerat antagande om driftnetto till följd av konjunkturförändringar.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 5,4 miljoner kronor (144,3) och är hänförligt till räntederivat och förändrade marknadsräntor.

SKATT

Redovisad skatt uppgick till 39,0 mkr (268,5), varav -25,2 mkr (24,0) i aktuell skatt.

97,8%

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

69,4%

ÖVERSKOTTSGRAD

4,9%

DIREKTAVKASTNING



Finansiering

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Räntebärande externa skulder uppgick per den 30 juni 2023 till 8 075 mkr (8 275), varav säkerställda banklån uppgick till 7 045mkr (7 140).

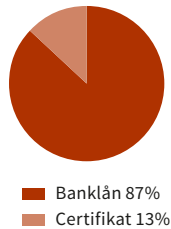
Rambeloppet för Tropis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Utestående företagscertifikat uppgick till 1 030 mkr (1 135) vid periodens utgång. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 300 mkr (300).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (EXKL. ÄGARLÅN)

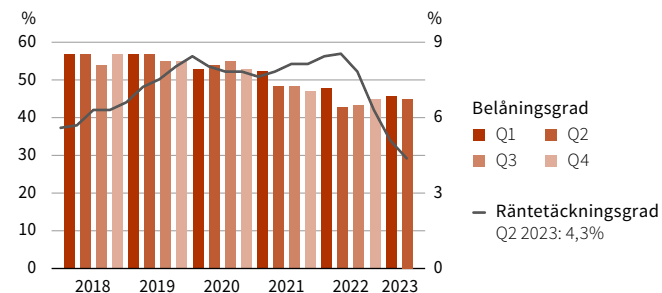
mkr	Låneförfall (exl. kreditlöften)	Andel	Ränteförfall	Andel
0–1 år	3 554	44%	3 921	49%
1–2 år	608	8%	700	9%
2–3 år	2 913	36%	1 000	12%
3–4 år	1 000	12%	400	5%
4–5 år	—	—	554	7%
5–6 år	—	—	500	6%
6–7 år	—	—	500	6%
Över 7 år	—	—	500	6%
Totalt	8 075	100%	8 075	100%

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

SKULDFÖRDELNING (MKR)



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD, EXTERN SKULD



Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

mkr	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	Rullande 12 månader juli 2022-juni 2023	2022 jan-dec
Hysesintäkter	342,9	300,9	688,1	608,8	1 319,5	1 240,1
Drift- och underhållskostnader	-95,1	-74,3	-210,8	-153,7	-417,1	-358,2
Driftnetto	247,8	226,7	477,3	455,1	902,4	882,0
Administrationskostnader	-27,4	-23,9	-54,5	-48,4	-104,3	-98,2
Finansiella poster	-60,2	-31,5	-122,4	-60,9	-207,5	-147,8
Resultat före värdoförändringar och skatt	160,3	171,3	300,4	345,8	590,6	636,0
- varav förvaltningsresultat	163,7	174,4	307,0	352,0	603,6	648,5
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-504,2	865,7	-504,2	866,9	-867,8	503,4
Värdoförändring derivatinstrument	44,5	54,3	5,4	143,6	85,6	223,8
Resultat före skatt	-299,4	1 091,3	-198,4	1 356,3	-191,5	1 363,2
Aktuell skatt	-13,4	-14,1	-25,2	-24,0	-38,7	-37,5
Uppskjuten skatt	69,2	-201,7	5,4	-244,4	75,2	-233,4
Periodens resultat	-243,6	875,5	-198,4	1 087,9	-155,1	1 092,2
Periodens resultat	-243,6	875,5	-159,4	1 087,9	-155,1	1 092,2
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	96,5	70,2	126,9	92,5	212,7	178,3
Summa totalresultat	-147,2	945,7	-32,5	1 180,4	57,6	1 270,5

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18 228,1	18 270,3	18 204,2
Tillgångar med nyttjanderätt	176,7	155,9	156,4
Andelar i intresseföretag	0,9	0,0	0,0
Derivatinstrument	303,2	182,8	297,7
Kortfristiga fordringar	251,2	164,7	182,8
Likvida medel	929,4	610,1	950,4
Summa tillgångar	19 889,5	19 383,9	19 791,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 405,4	9 032,8	9 437,9
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 451,5	1 482,1	1 492,4
Räntebärande externa skulder	4 508,6	5 305,2	5 866,4
Skulder avseende nyttjanderätter	176,7	155,9	156,4
Ägarlån	429,7	393,3	405,6
Derivatinstrument	19,1	29,0	3,0
Summa långfristiga skulder	6 585,7	7 365,6	7 923,8
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 030,0	815,0	923,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	2 524,2	1 550,1	1 216,9
Övriga kortfristiga skulder	344,3	620,3	289,8
Summa kortfristiga skulder	3 898,4	2 985,5	2 429,8
Summa eget kapital och skulder	19 889,5	19 383,9	19 791,5

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

mkr	2023 april-juni	2022 april-juni	Rullande 12 månader juli 2022-juni 2023	2022 jan-dec
Kassaflöde från löpande verksamheten				
Driftnetto	247,8	226,7	904,2	882,0
Administrationskostnader	-27,4	-23,9	-104,3	-98,2
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-53,8	-28,3	-207,2	-152,7
Betalda inkomstskatter	-14,3	-29,9	-62,7	-98,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	152,3	144,5	530,0	532,9
Förändring av rörelsekapital	8,6	32,6	-7,8	-23,4
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	161,0	177,2	522,3	509,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-79,4	-63,2	-79,4	-87,2
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	0,6	8,4
Investeringar i projekt	-51,0	-70,6	-178,9	-205,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-130,4	-133,8	-257,7	-284,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Förändring externa lån och certifikat	-325,1	-431,0	24,2	-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	-325,1	-431,0	20,0	-143,1
Periodens kassaflöde	-294,5	-387,6	284,6	82,3
Likvida medel i början av perioden	1 214,6	992,2	610,1	837,1
Kursdifferens likvida medel	9,4	5,5	34,6	30,9
Likvida medel vid periodens slut	929,4	610,1	929,4	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

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.

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

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter.

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

