

# DELÅRSRAPPORT JAN-MARS 2022



## 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-mars 2022

- Hyresintäkterna ökade med 7,3 procent till 307,8 miljoner kronor (287,0).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17,0 procent till 177,6 miljoner kronor (151,8).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,0 procent (96,5).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 17 095 miljoner kronor (14 983).
- Direktavkastning på marknadsvärde den senaste 12-månadersperioden uppgick till 1,0 procent (5,7).

## Viktiga händelser under det första kvartalet

- Trophi hade en positiv nettouthyrning om 0,6 miljoner kronor med en yta om 116 kvm.
- 7 hyresavtal omförhandlades till ett totalt hyresvärde om 11,2 miljoner kronor. Genomsnittlig avtalslängd var 4,5 år.
- Trophi förvärvade och tillträdde en mindre fastighet i Nockeby, Stockholm.

*Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2021.*

## TROPHI I SAMMANDRAG

	2022 jan - mars	2021 jan - mars	2021 jan - dec
Hyresintäkter, mkr	307,8	287,0	1 152,8
Driftnetto, mkr	228,4	211,9	853,4
Förvaltningsresultat, mkr	177,6	151,8	629,3
Resultat efter skatt, mkr	212,4	396,7	2 084,7
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	17 095	14 983	16 959
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	19 615	17 231	19 407
Antal fastigheter, st	276	275	276
Uthyrningsbar yta, tkvm	871,5	869,5	873,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,5	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,1	5,2	5,2
Överskottsgrad, %	74,2	73,7	74,0
Direktavkastning - marknadsvärde, %	1,3 (5,1)*	1,4 (5,7)*	5,0
Värdet förändring, %	0,0 (10,8)*	2,2 (4,8)*	13,1

*\* Värden inom parentes avser rullande tolv månader.*

*För definitioner se sid 9.*

## PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2022 av 276 fastigheter (275), varav 167 (164) i Sverige och 109 (111) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 871,2 tkvm (869,5) varav 614,3 tkvm (613,0) i Sverige och 257,2 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 31 mars 2021 till 17 095 mkr (14 983). Investeringar i befintligt bestånd uppgick till 63,8 mkr under det första kvartalet (81,8). Den svenska kronans försvagning mot euron innebar en positiv effekt på fastighetsvärdet med 55,7 mkr under det första kvartalet.

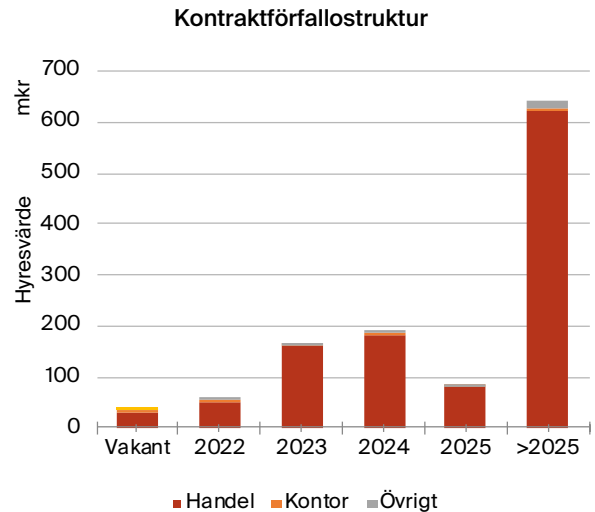
70 procent (69) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 30 procent (31) till Trophis bestånd i Finland.

### 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 22,2 procent av hyresvärdet följt av Coop med 19,7 procent, S-gruppen med 16,9 procent och Kesko med 15,6 procent av hyresvärdet.

### Kontraktsförfallostruktur

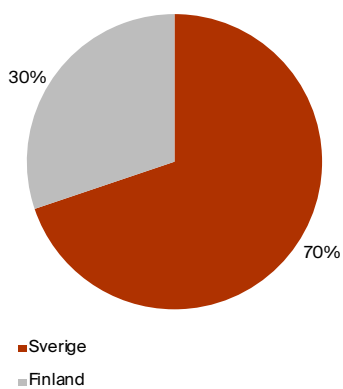
Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 5,1 år (5,1). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,9 år (4,9) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 5,9 år (6,1).



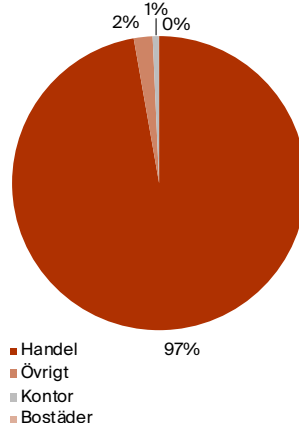
### Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 mars 2022 till 5,8 procent (5,5). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,0 procent (3,5).

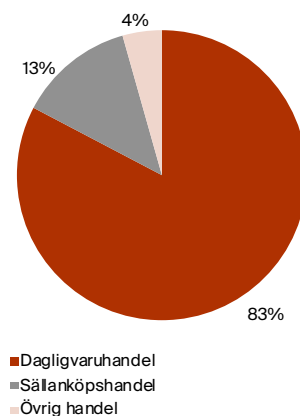
Fördelning fastighetsvärde per land

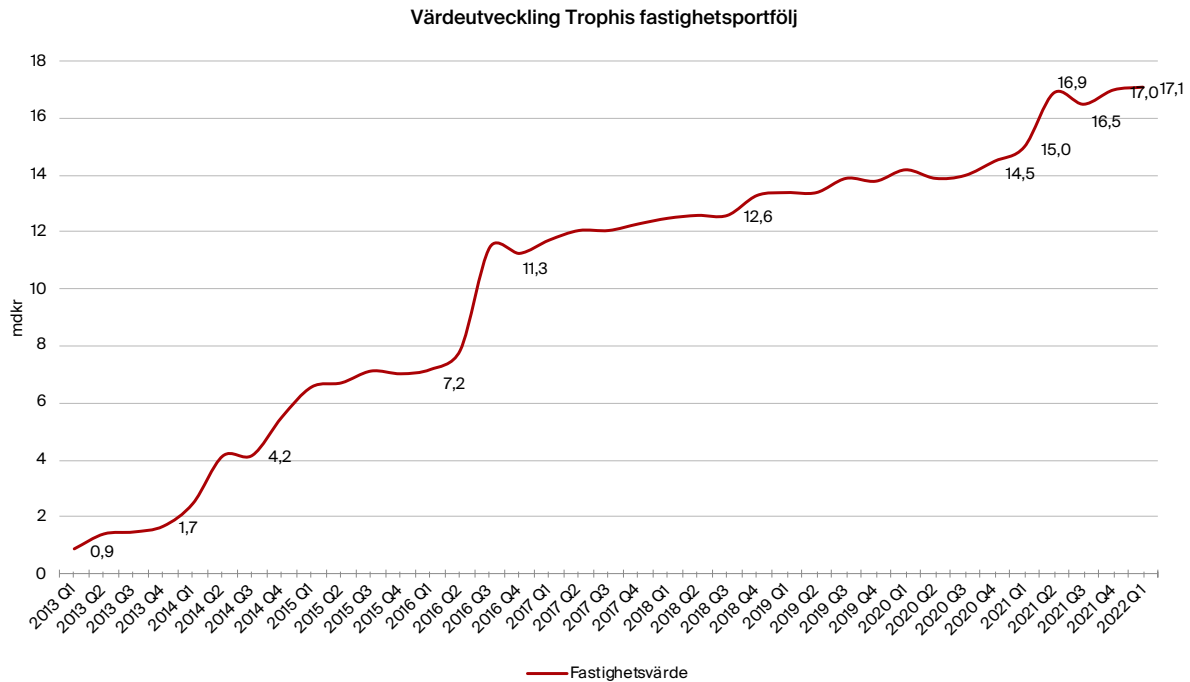


Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel





## RESULTAT OCH AVKASTNING

### Resultat och direktavkastning

Förvaltningsresultatet för första kvartalet 2022 uppgick till 177,6 mkr (151,8). Resultat före skatt uppgick till 265,1 mkr (475,1) och resultat efter skatt uppgick till 212,4 mkr (396,7). Totalresultatet för perioden uppgick till 234,7 mkr (419,6).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet den senaste 12-månadersperioden uppgick till 5,1 procent (5,7).

### Hysesintäkter och driftnetto

Hysesintäkterna ökade med 7,3 procent till 307,8 mkr (287,0). Ökningen förklaras av indexuppräknning av hyesavtalen vid ingången av året, förvärvade fastigheter samt nya- och omförhandlade kontrakt under perioden. Driftnettot uppgick till 228,4 mkr (211,9). Överskottsgraden uppgick till 74,2 procent (73,7).

### Administrationskostnader

Administrationskostnader uppgick till 24,5 mkr (31,0). Minskningen förklaras av minskat nyttjande av extern förvaltning i samband med etablering av en egen organisation.

### Finansiella poster

Finansnettot, inklusive kostnad för nyttjanderätter, uppgick till -29,4 mkr (-34,2).

### Värdeförändringar

Inga 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 89,3 miljoner kronor (11,1) och är hänförlig till räntederivat och stigande marknadsräntor.

### Skatt

Redovisad skatt uppgick till 52,7 miljoner kronor (78,5), varav 9,9 miljoner kronor (23,3) i aktuell skatt. Förändringen i redovisad skatt jämfört med föregående år beror till största del på att man under första kvartalet 2021 redovisade stora realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till följd av omvärdering av en större fastighet vid färdigställt om- och tillbyggnadsprojekt.

## FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL									
	31 mars 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 juni 2021	31 mars 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 juni 2020	31 mars 2020
Belåningsgrad, %	47	46	48	48	51	52	54	53	52
Räntetäckningsgrad, ggr	8,3	8,0	8,0	7,7	7,5	7,7	7,7	7,9	8,3
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	1,2	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,3	1,2
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,2	1,3	2,3	2,0	2,3	2,5	2,1	2,4	2,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,4	2,6	2,8	2,9	2,2	2,4	2,2	2,5	2,7

**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 mars 2022 till 8 043 mkr (7 699), varav säkerställda banklån uppgick till 6 794 mkr (6 325).

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 1 249 mkr (1 025).

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 300 mkr (200).

**KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)**

mkr	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	1 571	20%	5 243	65%
1-2 år	3 464	43%	700	9%
2-3 år	609	8%	700	9%
3-4 år	678	8%	1 000	12%
4-5 år	1 721	21%	400	5%
5-6 år	-	0%	0	0%
<b>Totalt</b>	<b>8 043</b>	<b>100%</b>	<b>7 872</b>	<b>100%</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2022 jan - mar	2021 jan - mar	Rullande 12 mån apr 21 - mar 22	2021 jan - dec
Hysesintäkter	307,8	287,0	1 173,6	1 152,8
Drift- och underhållskostnader	-79,4	-75,0	-303,8	-299,4
<b>Driftnetto</b>	<b>228,4</b>	<b>211,9</b>	<b>869,9</b>	<b>853,4</b>
Administrationskostnader	-24,5	-31,0	-105,8	-112,4
Finansiella poster	-29,4	-34,2	-125,6	-130,4
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>174,6</b>	<b>146,8</b>	<b>638,4</b>	<b>610,6</b>
<i>- varav förvaltningsresultat</i>	<i>177,6</i>	<i>151,8</i>	<i>629,6</i>	<i>629,6</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1,2	317,3	1 652,4	1 968,5
Värdeförändring derivatinstrument	89,3	11,1	115,2	37,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>265,1</b>	<b>475,1</b>	<b>2 406,0</b>	<b>2 616,1</b>
Aktuell skatt	-9,9	-23,3	-47,7	-61,1
Uppskjuten skatt	-42,8	-55,1	-458,0	-470,3
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>212,4</b>	<b>396,7</b>	<b>1 900,4</b>	<b>2 084,7</b>
mkr	2022 jan - mar	2021 jan - mar	Rullande 12 mån apr 21 - mar 22	2021 jan - dec
Periodens resultat	212,4	396,7	1 900,4	2 084,7
Övrigt totalresultat - periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	22,4	22,9	26,1	26,7
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>	<b>234,7</b>	<b>419,6</b>	<b>1 926,6</b>	<b>2 111,4</b>

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	17 095,0	14 982,9	16 959,2
Tillgångar med nyttjanderätt	144,5	138,3	142,6
Derivatinstrument	120,5	8,5	31,2
Kortfristiga fordringar	123,4	110,3	119,5
Likvida medel	992,2	1 118,4	837,1
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 475,7</b>	<b>16 358,4</b>	<b>18 089,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>8 402,1</b>	<b>6 783,6</b>	<b>8 167,4</b>
<b>SKULDER</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjutna skatteskulder	1 270,8	814,0	1 223,0
Räntebärande externa skulder	6 455,0	5 040,4	6 336,6
Skulder avseende nyttjanderätter	144,6	138,3	144,4
Ägarlån	380,7	621,6	376,6
Derivatinstrument	6,0	6,7	12,1
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>8 257,1</i>	<i>6 621,0</i>	<i>8 092,6</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Företagscertifikat	1 250,0	1 125,0	1 200,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	322,6	1 520,5	319,1
Övriga kortfristiga skulder	243,9	308,4	310,6
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>1 816,5</i>	<i>2 953,9</i>	<i>1 829,7</i>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 475,7</b>	<b>16 358,4</b>	<b>18 089,7</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2022 jan - mar	2021 jan - mar	Rullande 12 mån apr 21 - mar 22	2021 jan - dec
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>				
Driftnetto	228,4	211,9	869,9	853,4
Administrationskostnader	-24,5	-31,0	-105,8	-112,4
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-26,4	-26,2	-120,4	-120,3
Betalda inkomstskatter	-51,1	-47,2	-69,2	-65,3
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>126,5</b>	<b>107,6</b>	<b>574,4</b>	<b>555,5</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>	<b>-40,8</b>	<b>74,4</b>	<b>-67,9</b>	<b>47,3</b>
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>85,6</b>	<b>182,0</b>	<b>506,5</b>	<b>602,8</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-24,0	0,0	-127,0	-103,0
Försäljning av fastigheter	7,8	0,0	19,7	11,9
Investeringar i projekt	-63,9	-81,9	-298,4	-316,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-80,1</b>	<b>-81,9</b>	<b>-405,7</b>	<b>-407,5</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Förändring externa lån och certifikat	146,0	100,0	321,0	275,0
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	-244,3	-244,3
Utbetald utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-308,0</b>	<b>-308,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>146,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-231,3</b>	<b>-277,3</b>
Likvida medel i början av perioden	151,6	200,1	-130,6	-82,1
Kursdifferens likvida medel	837,1	913,3	1 118,4	913,3
Likvida medel vid periodens slut	3,5	5,0	4,4	5,9

**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

**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 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@trophi.se