

# DELÅRSRAPPORT JAN-JUNI 2022



## Ord från VD

Efter att ha summerat första halvåret 2022 kan jag konstatera att Trophi fortsätter att leverera ett mycket starkt resultat. Detta i en miljö med stor turbulens på kapitalmarknaderna och med kraftig ökande priser vilket är en utmanande miljö för alla. När Trophi grundades för snart tio år sedan var målsättningen att skapa ett fastighetsbolag som skulle kunna leverera en stabil avkastning även i en utmanande miljö. Rapporten för årets andra kvartal visar att Trophi uppnått den målsättningen. Idag är Trophi ett bolag med starkt kassaflöde, långa hyresavtal och starka hyresgäster med en ocyklisk verksamhet där över 80 procent av hyresintäkterna kommer från dagligvarubutiker.

Under kvartalet har Trophi fortsatt arbeta aktivt med bolagets fastigheter och hyresavtal till ett värde om 31,8 miljoner kronor omförhandlats, de nya hyresavtalen innebär en hyreshöjning om totalt 5,9 procent. Utöver hyreshöjningar har även avkastningskravet på Trophis fastigheter fortsatt att sjunka till följd av ökat intresse från investerarna efter hyresgäster med ocyklisk verksamhet. Det har resulterat i att Trophis fastigheter ökat i värde med 865 miljoner kronor, en ökning om 4,5 procent jämfört med värdet vid utgången av 2021.

Trophis utvärderar löpande utvecklingen inom dagligvaruhandeln och kan konstatera att andra kvartalet 2022 var ett speciellt kvartal med mycket kraftiga prisökningar jämfört med föregående år, totalt ökade priserna i Sverige med 8,9%. Samtidigt ökade omsättningen i dagligvaruförsäljningen med 5,4 procent vilket visar på en sjunkande volym som delvis var driven av minskande e-handel. Försäljningen i butik ökade med hela 7,4 procent samtidigt som e-handeln med dagligvaror minskade med hela 27,6 procent.

Räntemarknaden under kvartalet har präglats av stigande marknadsräntor och volatilitet. Högre marknadsräntor har delvis börjat slå igenom på Trophis finansiering och Trophi hade vid utgången av det andra kvartalet en genomsnittsränta på 1,54 procent, att jämföra med 1,09 procent per sista december 2021. Samtidigt står Trophi väl rustade för att hantera den högre räntan med en ränteteckningsgrad på 8,4 ggr och relativt långa hyresavtal, 5,2 år i genomsnitt.

Slutligen har Trophi under 2022 ökat fokus på projektutveckling med ambition att utveckla nya livsmedelsbutiker i attraktiva lägen. Arbetet drivs främst genom samarbeten med framför allt bostadsutvecklare och det nya arbetssättet har under kvartalet resulterat i att Trophi tillsammans med bostadsutvecklaren Kvarnstad och arkitektbyrån Fritzell & Pantzar vunnit en markanvisning i Kalmar för att utveckla en livsmedelsbutik och bostäder. Även om denna typ av fastighetsutveckling endast kommer stå för en liten del av Trophis verksamhet framåt är det ett intressant område för Trophi då det skapar möjligheter att förvärva moderna livsmedelsbutiker i bra lägen med långa hyresavtal till ett attraktivt pris.

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-juni 2022

- Hyresintäkterna ökade med 6,3 procent till 608,8 miljoner kronor (572,5)
- Förvaltningsresultatet ökade med 14,1 procent till 352,0 miljoner kronor (308,6)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 866,9 miljoner kronor (2 230,1) och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 143,6 miljoner kronor (13,7)
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 087,9 miljoner kronor (2 039,9)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,0 procent (97,2).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 18 270 miljoner kronor (16 908)
- Direktavkastning på marknadsvärde den senaste 12-månadersperioden uppgick till 4,8 procent (5,1)
- Avkastning på eget kapital uppgick till 15,3 procent (33,4)

### Viktiga händelser under det andra kvartalet

- Kesko nyttjade förlängningsoption om fem år för 18 hyresavtal, till ett årligt hyresvärde om 1,9 miljoner euro
- En fastighet i Stockholm förvärvades
- Certifikatvolymen minskade med 430 miljoner kronor till följd av volatil kapitalmarknad
- Trophi vann en markanvisningstävling i Kalmar

*Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2021.*

## TROPHI I SAMMANDRAG

	2022 jan - juni	2022 jan - juni	2021 jan - dec
Hyresintäkter, mkr	608,8	572,5	1 152,8
Driftnetto, mkr	455,1	430,5	853,4
Förvaltningsresultat, mkr	352,0	308,6	629,3
Resultat efter skatt, mkr	1 087,9	2 039,9	2 084,7
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	18 270	16 908	16 959
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	20 943	19 537	19 407
Antal fastigheter, st	276	275	276
Uthyrningsbar yta, tkvm	872,4	865,5	873,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	97,2	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,2	5,1	5,2
Överskottsgrad, %	74,8	75,0	74,0
Direktavkastning - marknadsvärde, %	2,5 (4,8)*	2,5 (5,1)*	5,0
Värdeförändring, %	5,0 (3,2)*	15,2 (19,0)*	13,1

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

*För definitioner se sid 8.*

## PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per periodens utgång av 276 fastigheter (276), varav 168 (167) i Sverige och 108 (109) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 872,6 tkvm (865,5) varav 615,1 tkvm (608,9) i Sverige och 257,5 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 till 18 270 mkr (16 908). Investeringar i befintligt bestånd uppgick till 134,5 mkr under det andra kvartalet (145,8). Den svenska kronans försvagning mot euron innebar en positiv effekt på fastighetsvärdet med 175,8 mkr under det andra kvartalet.

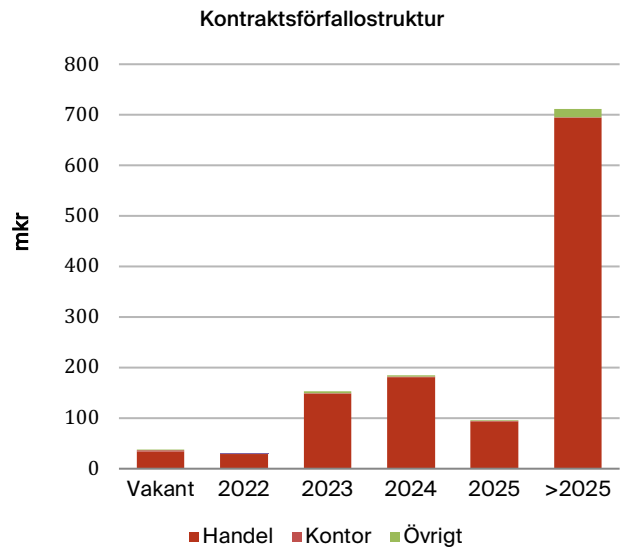
70 procent (60) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 30 procent (40) till Trophis bestånd i Finland.

### Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 97 procent (97) varav andelen dagligvaror uppgick till 83 procent (83). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 20,9 procent av hyresvärdet följt av Coop med 18,7 procent, Kesko med 18,4 procent och S-gruppen med 17,1 procent av hyresvärdet.

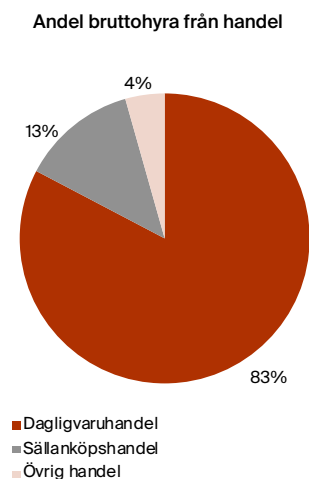
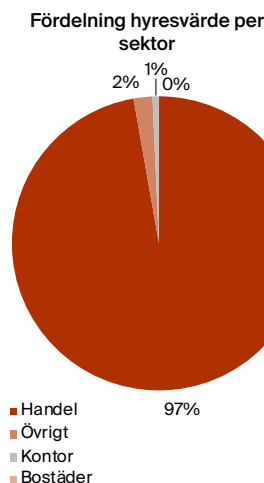
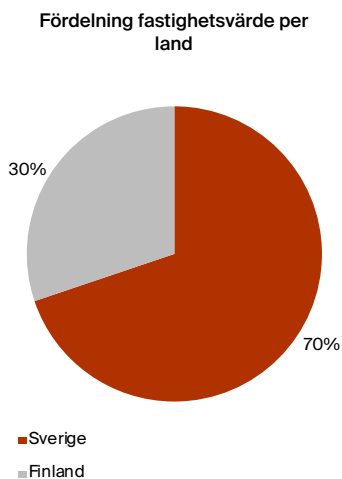
### Kontraktsförfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 5,2 år (5,1). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 5,0 år (4,9) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 6,0 år (5,9).



### Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 juni till 6,0 procent (5,5). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,0 procent (3,0).



## RESULTAT OCH AVKASTNING

### Resultat och direktavkastning

Förvaltningsresultatet för första halvåret 2022 uppgick till 352 mkr (308,6). Resultat före skatt uppgick till 1 356,3 mkr (2 542,4) och resultat efter skatt uppgick till 1 087,9 mkr (2 039,9). Totalresultatet för perioden uppgick till 1 180,4 mkr (2 050,8).

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

### Hysesintäkter och driftnetto

Hysesintäkterna ökade med 6,3 procent till 608,8 mkr (572,5). Ökningen förklaras av indexuppräknning av befintliga kontrakt, bidrag från förvärvade fastigheter samt omförhandlingar och nyuthyrningar som blivit gällande efter jämförelseperioden.

Driftnettot uppgick till 455,1 mkr (430,5). Överskottsgraden uppgick till 74,8 procent (75,2).

### Administrationskostnader

Administrationskostnader uppgick till 48,4 mkr (66,6). Lägre kostnader förklaras främst av förändrad organisation från 1 juli 2021 och därtill minskat nyttjande av extern förvaltning.

### Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -60,9 mkr (-65,3).

### Värdeförändringar

Värdeförändringar avseende marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 866,9 miljoner kronor (2 230,1) varav realiserade värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 1,2 miljoner kronor (0,0), Hela fastighetsbeståndet externvärderades under kvartalet vilket innebar en orealiserad värdeförändring om 865,7 miljoner kronor (1 912,9). Förändringen förklaras främst av lägre avkastningskrav och justerat antagande om driftnetto till följd av konjunkturförändringar.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 144,3 miljoner kronor (13,7) och är hänförligt till räntederivat och förändrade marknadsräntor.

### Skatt

Redovisad skatt uppgick till 268,5 miljoner kronor (502,5), varav 24,0 miljoner kronor (39,4) i aktuell skatt. Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader uppgick till -244,4 miljoner kronor (-463,0).

## FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL									
	30 juni 2022	31 mars 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 juni 2021	31 mars 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 juni 2020
Belåningsgrad, %	42	47	46	48	48	51	52	54	53
Räntetäckningsgrad, ggr	8,4	8,3	8,0	8,0	7,7	7,5	7,7	7,7	7,9
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	1,5	1,2	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,3
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,6	1,2	1,3	2,3	2,0	2,3	2,5	2,1	2,4
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,3	2,4	2,6	2,8	2,9	2,2	2,4	2,2	2,5

**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 juni 2022 till 7 684 mkr (8 043), varav säkerställda banklån uppgick till 6 871 mkr (6 794).

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 813 mkr (1 249).

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 300 mkr (400).

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

mkr	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	2 363	31%	4 513*	59%
1-2 år	2 313	30%	300	4%
2-3 år	609	8%	700	9%
3-4 år	2 399	31%	1 000	13%
4-5 år	-	0%	400	5%
5-6 år	-	0%	520	7%
6-7 år	-	0%	250	3%
<b>Totalt</b>	<b>7 684</b>	<b>100%</b>	<b>7 684</b>	<b>100%</b>

\*varav 3 277 mkr är säkrat med räntetak med strikenivå 2,00 %

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2022 april - juni	2021 april - juni	2022 jan - juni	2021 jan - juni	Rullande 12 mån juli 21 - juni 22	2021 jan - dec
Hysesintäkter	300,9	285,5	608,8	572,5	1 189,0	1 152,8
Drift- och underhållskostnader	-74,3	-67,0	-153,7	-142,0	-311,0	-299,4
<b>Driftnetto</b>	<b>226,7</b>	<b>218,5</b>	<b>455,1</b>	<b>430,5</b>	<b>878,0</b>	<b>853,4</b>
Administrationskostnader	-23,9	-35,7	-48,4	-66,6	-94,1	-112,4
Finansiella poster	-31,4	-31,1	-60,9	-65,3	-126,1	-130,4
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>171,3</b>	<b>151,7</b>	<b>345,8</b>	<b>298,5</b>	<b>657,9</b>	<b>610,6</b>
<i>- varav förvaltningsresultat</i>	<i>174,4</i>	<i>156,8</i>	<i>352,0</i>	<i>308,6</i>	<i>629,6</i>	<i>629,6</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	865,7	1 912,9	866,9	2 230,1	605,2	1 968,5
Värdeförändring derivatinstrument	54,3	2,7	143,6	13,7	166,9	37,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 091,3</b>	<b>2 067,3</b>	<b>1 356,3</b>	<b>2 542,4</b>	<b>1 430,0</b>	<b>2 616,1</b>
Aktuell skatt	-14,1	-16,1	-24,0	-39,4	-45,7	-61,1
Uppskjuten skatt	-201,7	-407,9	-244,4	-463,0	-251,7	-470,3
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>875,5</b>	<b>1 643,3</b>	<b>1 087,9</b>	<b>2 039,9</b>	<b>1 132,6</b>	<b>2 084,7</b>
mkr	2022 april - juni	2021 april - juni	2022 jan - juni	2021 jan - juni	Rullande 12 mån juli 21 - juni 22	2021 jan - dec
Periodens resultat	875,5	1 643,3	1 087,9	2 039,9	1 132,6	2 084,7
Övrigt totalresultat - periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	70,2	-12,1	92,5	10,9	38,2	26,7
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>	<b>945,7</b>	<b>1 631,2</b>	<b>1 180,4</b>	<b>2 050,8</b>	<b>1 170,8</b>	<b>2 111,4</b>

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	30 juni 2022	30 juni 2021	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	18 270,3	16 908,6	16 959,2
Tillgångar med nyttjanderätt	155,9	137,6	142,6
Derivatinstrument	182,8	13,6	31,2
Kortfristiga fordringar	165,0	92,9	119,5
Likvida medel	610,1	1 239,1	837,1
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 384,1</b>	<b>18 391,8</b>	<b>18 089,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>9 032,8</b>	<b>8 106,8</b>	<b>8 167,4</b>
<b>SKULDER</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjutna skatteskulder	1 482,1	1 215,7	1 223,0
Räntebärande externa skulder	5 305,2	6 630,7	6 336,6
Skulder avseende nyttjanderätter	155,9	137,6	144,4
Ägarlån	393,3	616,7	376,6
Derivatinstrument	29,0	1,7	12,1
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>7 365,6</i>	<i>8 602,4</i>	<i>8 092,6</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Företagscertifikat	815,0	1 400,0	1 200,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	1 550,1	0,0	319,1
Övriga kortfristiga skulder	620,5	282,6	310,6
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>2 985,7</i>	<i>1 682,6</i>	<i>1 829,7</i>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 384,1</b>	<b>18 391,8</b>	<b>18 089,7</b>



## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2022 april-juni	2021 april-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	Rullande 12 mån juli 21 – juni 22	2021 jan - dec
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>						
Driftnetto	226,7	218,5	455,1	430,5	878,0	853,4
Administrationskostnader	-23,9	-35,7	-48,4	-66,6	-94,1	-112,4
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-28,3	-25,7	-54,8	-51,9	-123,2	-120,3
Betalda inkomstskatter	-29,9	-10,8	-81,0	-58,1	-80,4	-65,3
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>144,5</b>	<b>146,4</b>	<b>271,0</b>	<b>253,8</b>	<b>580,4</b>	<b>555,5</b>
Förändring av rörelsekapital	32,6	-20,0	-8,2	54,4	-15,3	47,3
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>177,1</b>	<b>126,3</b>	<b>262,8</b>	<b>308,2</b>	<b>565,2</b>	<b>602,8</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av fastigheter	-63,2	0,0	-87,2	0,0	-190,2	-103,0
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	7,8	0,0	11,9	11,9
Investeringar i projekt	-70,6	-64,0	-134,5	-145,8	-305,1	-316,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-133,8</b>	<b>-64,0</b>	<b>-213,9</b>	<b>-145,8</b>	<b>-483,4</b>	<b>-407,5</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>						
Förändring externa lån och certifikat	-431,0	375,0	285,0	475,0	-485,0	275,0
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0	0,0	-244,3	-244,3
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utbetald utdelning	0,0	-308,0	-0,0	-308,0	0,0	-308,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-431,0</b>	<b>67,0</b>	<b>-285,0</b>	<b>167,0</b>	<b>-729,3</b>	<b>-277,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-387,6</b>	<b>129,3</b>	<b>-236,1</b>	<b>329,4</b>	<b>-647,5</b>	<b>-82,1</b>
Likvida medel i början av perioden	992,2	1 118,4	837,1	913,3	1 239,1	913,3
Kursdifferens likvida medel	-5,5	-8,6	-9,1	-3,6	18,6	5,9
Likvida medel vid periodens slut	610,1	1 239,1	610,1	1 239,1	610,1	837,1

**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