

Q1
2026

Trophí

Delårsrapport januari–mars 2026

Fastighetsvärde, mkr

19 376

Antal fastigheter

276

Andel dagligvaror, %

80

Uthyrningsgrad, %

97,8

Sammanfattning jan–mars 2026

- Hyresintäkterna ökade med 3,5 procent till 397,3 mkr (384,0)
- Driftnettoet ökade med 4,5 procent till 292,3 mkr (279,8)
- Förvaltningsresultatet ökade med 2,1 procent till 177,4 mkr (173,6)
- Resultat efter skatt uppgick till 170,4 mkr (164,7)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,8 procent (96,7)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 19 376 mkr (18 300)
- Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 0,7 mkr (5,5)

Viktiga händelser under kvartalet

- Förvärv av fastighet i Kalmar, där etablering av en ny Willys-butik samtidigt påbörjades.
- Försäljning av en fastighetsportfölj bestående av sex mindre fastigheter i Mellansverige.
- Rekrytering av Anna Nyberg till rollen Head of Asset Management Sverige
- Trophi uppnådde klimatmål enligt SBTi för scope 1 och 2 i förtid.
- Vid extra bolagsstämma beslutades en utdelning till ägaren om 500 mkr vilken även genomfördes under kvartalet.

Trophi i sammandrag

	2026 jan–mar	2025 jan–mar	apr 2025– mar 2026	2025 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	397	384	1 534	1 521
Driftnetto, mkr	292	280	1 171	1 158
Förvaltningsresultat, mkr	177	174	726	723
Resultat efter skatt, mkr	170	165	952	946
Operativt kassaflöde, mkr	187	203	627	644
Nettodebt / EBITDA, ggr*	8,2	7,7	8,2	7,9
Marknadsvärde fastigheter, mkr	19 376	18 300	19 376	19 319
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	21 183	20 073	21 183	20 984
Antal fastigheter, st	276	279	276	281
Uthyrningsbar yta, tkvm	914,7	911,6	914,7	920,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	96,7	97,8	97,7
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	4,7	4,7	4,9
Överskottsgrad, %*	73,6	74,2	76,3	76,1
Direktavkastning– marknadsvärde, %*	6,1	6,2	6,1	6,1
Andel miljöcertifierade fastigheter, yta, %	48	36	48	47
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,6	3,8	3,8

* Rullande 12 månader.



Trophis affärsidé är att vara en långsiktig ägare av fastigheter med fokus på livsmedel. Därför är valet av bolagsnamn passande då Trophi betyder mat på grekiska.

Trophi i korthet

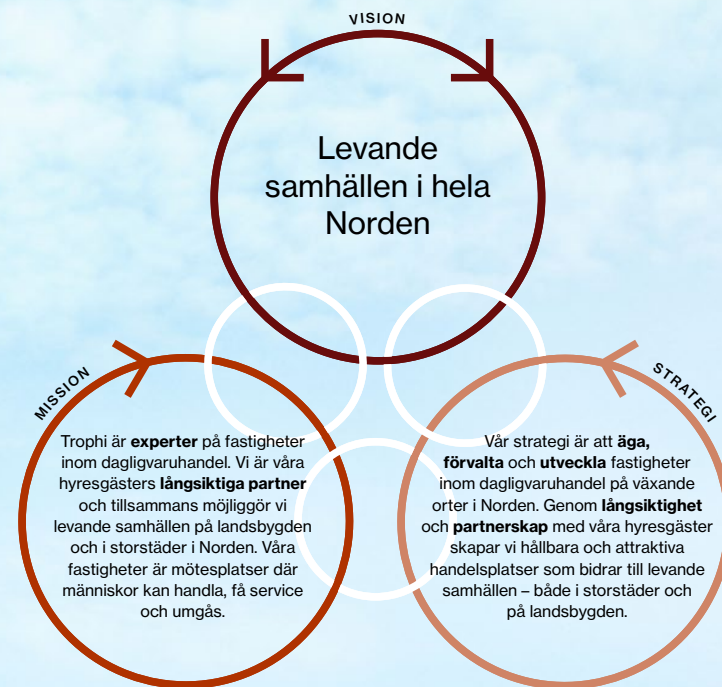
Trophi är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Vi äger, förvaltar och utvecklar handelsfastigheter i Sverige och Finland.

Trophi kännetecknas av ett långsiktigt ägande och en aktiv förvaltning, för att skapa stabilitet och trygghet för våra hyresgäster. Våra 276 fastigheter finns över hela Sverige och Finland, med tyngdpunkt på de södra delarna i Sverige och Helsingforsregionen i Finland.

I våra fastigheter finns de största aktörerna inom dagligvaruhandel som ICA, Coop, Axfood, S-Gruppen och Kesko. Totalt står hyresgästerna inom dagligvaruhandeln för 80 procent av det totala

hyresvärdet. Med lång erfarenhet av att äga och förvalta handelsfastigheter har vi en god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter. Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar och anpassar vi lokalerna utifrån deras specifika behov.

Trophi är helägt av Tredje AP-fonden, AP3. Trophis uppdrag är att genom långsiktigt värdeskapande generera ansvarsfull avkastning till AP3, och därigenom det svenska pensionssystemet.



Hållbarhet

Trophi vill vara drivande i fastighetsbranchens omställning till ett mer hållbart samhälle. Det uppnår vi genom att bedriva ett långsiktigt och strukturerat hållbarhetsarbete i samverkan med våra hyresgäster och leverantörer. Hållbarhetsarbetet ska också leva upp till vår ägares, våra hyresgästers, medarbetares och andra intressenters förväntningar om att vara ett ansvarstagande fastighetsbolag.

Utgångspunkten för Trophis hållbarhetsstrategi är visionen om levande samhällen i hela Norden och missionen att Trophi är experter på fastigheter inom dagligvaruhandel där vi är våra hyresgästers långsiktiga partner och tillsammans möjliggör levande samhällen på landsbygden och i storstäder runt om i Norden.

Hållbarhetsstrategin är integrerad i verksamheten och baseras på resultatet av den dubbla

väsentlighetsanalysen, våra intressenters förväntningar och gällande lagstiftning. Den sätter också grunden för våra mål och aktiviteter.

För att bidra till Trophis vision och mission har vi som en del av vår hållbarhetsstrategi fastställt tre hållbarhetslöften som adresserar de övergripande principerna för vårt arbete inom miljö, socialt och bolagsstyrning, se beskrivning nedan.

Äger och utvecklar hållbara fastigheter med hög miljöprestanda

Trophi ska motverka klimatförändringar, minska resursanvändningen och beakta sin påverkan på biologisk mångfald.

Genom ökad energieffektivitet, övergång till förnybar energi och fossilfria bränslen samt minskning av utsläpp i leverantörskedjan ska Trophi arbeta mot målet om netto nollutsläpp i egen verksamhet till år 2030 och i leverantörskedjan till år 2040.

Trophi ska sträva efter att äga ett grönt fastighetsbestånd som tar hänsyn till resurser, cirkularitet, biologisk mångfald och som är resiliant mot klimatrisker. Trophi miljöcertifierar all nyproduktion och delar av det befintliga beståndet.

Främjar god hälsa, säkerhet och mänskliga rättigheter

Trophi ska verka för att mänskliga rättigheter respekteras i hela värdekedjan och att hälsa och säkerhet prioriteras och upprätthålls.

Arbetet med hälsa och säkerhet ska gälla både vår egen personal, våra leverantörer och våra hyresgäster samt deras slutkunder.

Mänskliga rättigheter ska respekteras, upprätthållas och stärkas över hela värdekedjan och Trophi ska sträva efter en kultur som uppmuntrar mångfald och öppenhet. Arbetstagare i värdekedjan ska ha trygga arbetsvillkor och säkra arbetsplatser fria från hot och våld.

Driver en företagskultur med god etik och ansvarsfull avkastning

Trophis verksamhet ska ha en stark affärskultur och generera en ansvarsfull tillväxt.

Stark affärskultur innebär bland annat att följa lagar och konventioner, och att ha processer för styrning för att undvika oegentligheter. Det innefattar också att föra en kontinuerlig dialog med intressenterna för att skapa ett långsiktigt och värdeskapande samarbete.

En ansvarsfull tillväxt ska ske i linje med de ambitioner och mål som fastställs och sträva mot ett grönt fastighetsbestånd som skapar värde med hänsyn till människor och planet.

48%

Andel miljöcertifierade fastigheter, yta

Resultat, intäkter och kostnader

Resultatposter avser perioden januari till mars 2026 och jämförs med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Balansposterna avser ställning vid periodens utgång och jämförs med föregående kvartal.

Resultat och avkastning

Trophi redovisar ett resultat på 170,4 mkr (164,7) efter skatt. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 177,4 mkr (173,6) vilket är en ökning om 3,7 mkr.

Förvaltningsresultat och driftnetto

Förvaltningsresultatet uppgick till 177,4 mkr (173,6), vilket motsvarar en ökning om 2,1 procent jämfört med föregående år.

Driftnettot uppgick till 292,3 mkr (279,8), en ökning motsvarande 4,5 procent.

Överskottsgraden för rullande 12 månader uppgick till 76,3 procent (76,1 föregående kvartal).

Intäkter

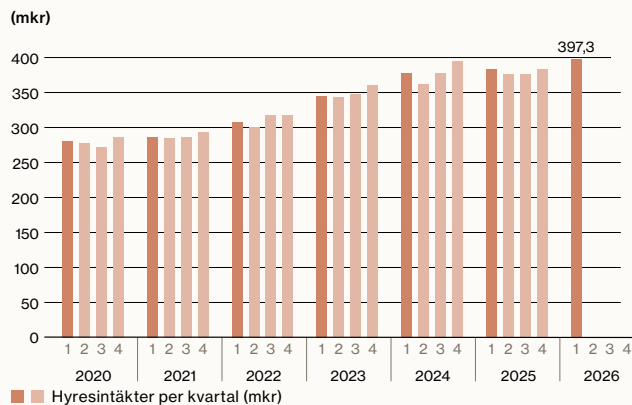
Hyresintäkterna exklusive rabatter, vakanser och drifttillägg uppgick till 356,8 mkr (355,8).

Hyresintäkter, inklusive hyresrabatter, vakanser och drifttillägg uppgick till 397,3 mkr (384,0), vilket motsvarar en ökning om 3,5 procent.

Ökningen förklaras främst av högre drifttillägg och övriga intäkter samt indexuppräknning av befintliga kontrakt.

Drifttillägg och övriga intäkter uppgick till 55,9 mkr (43,3), motsvarande en ökning om 29,1 procent. Utfalet påverkas av en engångsintäkt i form av försäkringsersättning.

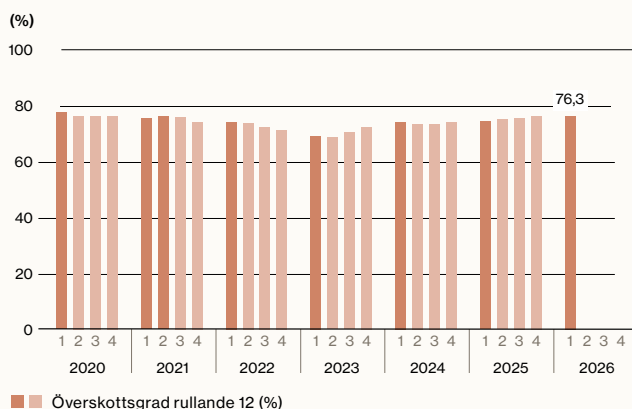
Hyresintäkter per kvartal



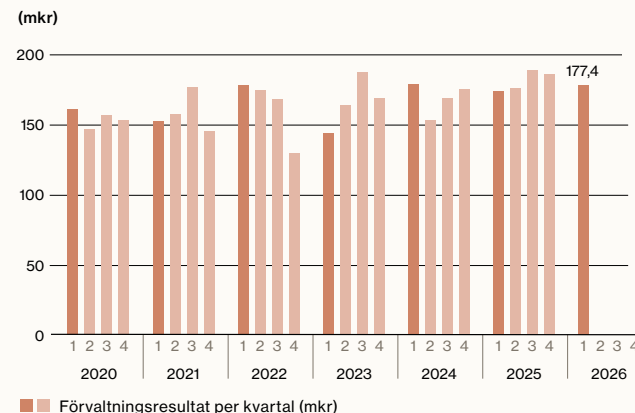
Intäkter

mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Hyresintäkter	356,8	355,8
Hyresrabatter	-5,6	-4,4
Vakanser	-9,8	-10,7
Drifttillägg och övriga intäkter	55,9	43,3
Hyresintäkter	397,3	384,0

Överskottsgrad



Förvaltningsresultat per kvartal





Jämförbart bestånd

Jämförbart bestånd har justerats avseende fastigheter som förvärvades och såldes under 2025 samt 2026.

Hysesintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 391,2 mkr (375,2), vilket motsvarar en ökning med 4,2 procent.

Driftnettot ökade med 5,3 procent till 287,7 mkr (273,2).

Underhållskostnaderna minskade med 7,3 procent till -20,7 mkr (-22,4).

Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till -105,0 mkr (-104,2), vilket motsvarar en ökning om 0,8 procent jämfört med föregående år.

Underhållskostnaderna uppgick till -21,4 mkr (-23,3), vilket innebär en minskning om 8,1 procent.

Driftkostnaderna uppgick till -83,5 mkr (-81,0).

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till -38,9 mkr (-33,4), vilket är 5,5 mkr högre än föregående år. Kostnadsökningen förklaras främst av ökade personalkostnader till följd av fler anställda samt kostnader av engångskaraktär.

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -68,3 mkr (-69,3). Övriga

finansiella kostnader uppgick till -7,8 mkr (-3,4).

Räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 3,8 ggr (3,6).

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -35,4 mkr (-41,8), varav -16,2 mkr (-21,5) i aktuell skatt.

3,8

Räntetäckningsgrad,
ggr

Drift- och underhållskostnader

mkr	2026 jan–mar	2025 jan–mar
Driftkostnader	-83,5	-81,0
Underhållskostnader	-21,4	-23,3
Summa	-105,0	-104,2

Jämförbart bestånd

mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	Förändring
Antal fastigheter, st	271	271	-
Marknadsvärde fastigheter	19 016	18 143	4,8%
mkr	2026	2025	Förändring, %
Hysesintäkter	391,2	375,2	4,2%
Driftkostnader	-82,7	-79,7	3,7%
Underhållskostnader	-20,7	-22,4	-7,3%
Driftnetto	287,7	273,2	5,3%

Historisk intjäningsförmåga

mkr	2026 jan–mar	2025 jan–mar
Hysesintäkter	397,3	384,0
Drift- och underhållskostnader	-105,0	-104,2
Driftnetto	292,3	279,8
Central administration	-38,9	-33,4
Finansnetto	-76,0	-72,7
Förvaltningsresultat	177,4	173,6



Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2026 av 276 fastigheter (281), varav 169 (174) i Sverige och 107 (107) 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

Värdet på förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2026 till 19 376,2 mkr (19 319,1). Investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till 96,3 mkr, medan försäljning av en mindre portfölj påverkade fastighetsvärdet med -75,2 mkr. Orealiserade värdeförändringar uppgick till -31,7 mkr. Den negativa realiserade värdeförändringen under perioden är huvudsakligen hänförlig till projektportföljen. Valutaförändringar hade en positiv effekt på värdet om 62,3 mkr.

Vid periodens utgång var 72 procent (72) av

fastighetsvärdet allokerat till beståndet i Sverige och 28 procent (28) till beståndet i Finland.

Projekt

Detaljhandelns förutsättningar förändras ständigt. Därför är projektutveckling en viktig del av Trophis verksamhet. Genom att utveckla våra fastigheter kan vi säkerställa att våra handelsplatser uppfyller hyresgästernas och kundernas krav.

Vid periodens utgång hade Trophi aktiva investeringsprojekt till ett värde av 597 mkr (731).

19 376

Marknadsvärde, mkr

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

mkr

Fastighetsvärde 31 dec 2025	19 319
Förvärv	5,3
Försäljning	-75,2
Investeringar	96,3
Orealiserad värdeförändring	-31,7
Förändring i valuta	62,3
Fastighetsvärde 31 mars 2026	19 376

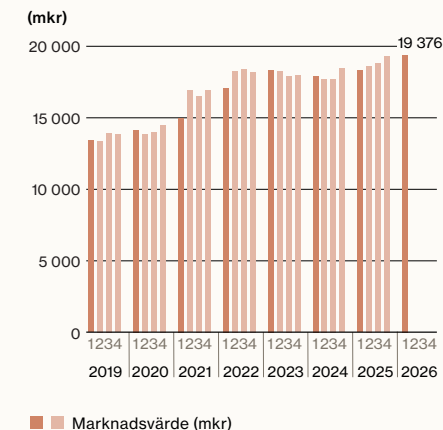
597

Aktiva investeringsprojekt, mkr

Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	169	107	276
Yta, kvm	657 680	257 046	914 726
Andel dagligvaror, %	75,3	92,8	80,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	98,6	97,8
Marknadsvärde, mkr	13 881	5 495	19 376
Marknadsvärde, kr/kvm	21 106	21 377	21 183
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,5	5,1	4,7
Hyresvärde, mkr	1 109	424	1 534

Marknadsvärde fastigheter





Kontraktsförfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,7 år (4,9).

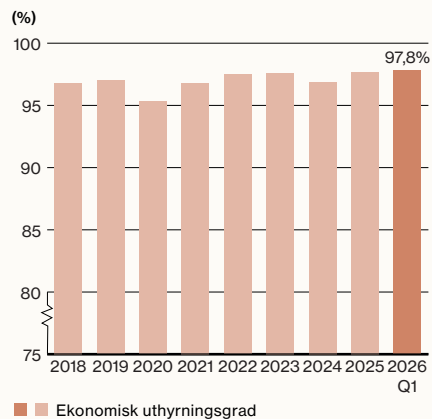
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick vid periodens utgång till 5,2 procent (5,5). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,2 procent (2,3).

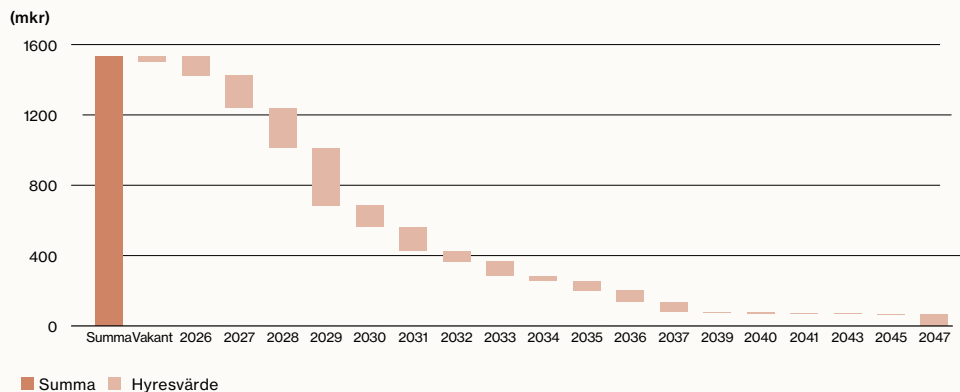
Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet var 0,7 mkr (13,3).

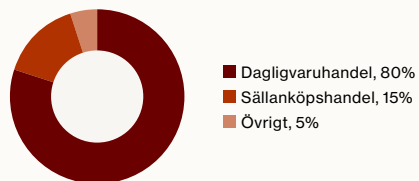
Ekonomisk uthyrningsgrad



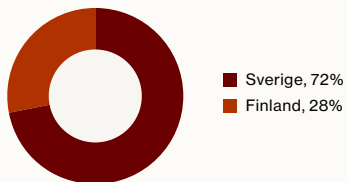
Kontraktsförfallostruktur, summa av hyresvärde



Fördelning hyresvärde per sektor



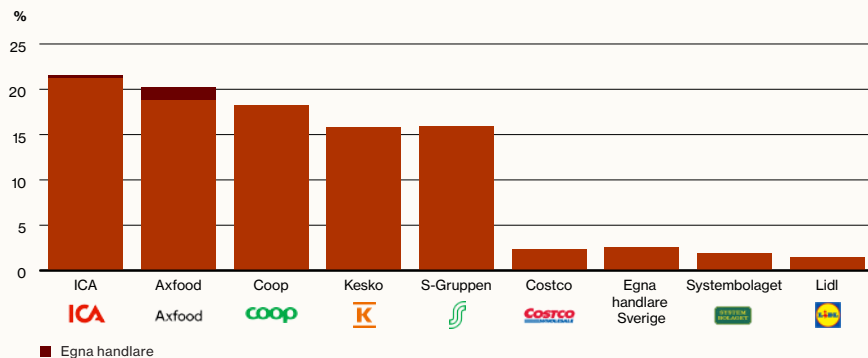
Fördelning fastighetsvärde per land



Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 93 procent (96) varav andelen dagligvaror uppgick till 80 procent (80). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 22 procent (22) av hyresvärdet följt av Axfood med 20 procent (20), Coop med 18 procent (19), S-gruppen med 16 procent (16) och Kesko med 16 procent (16) av hyresvärdet.

Trophis största hyresgäster inom dagligvaruhandel, baserat på hyresvärde

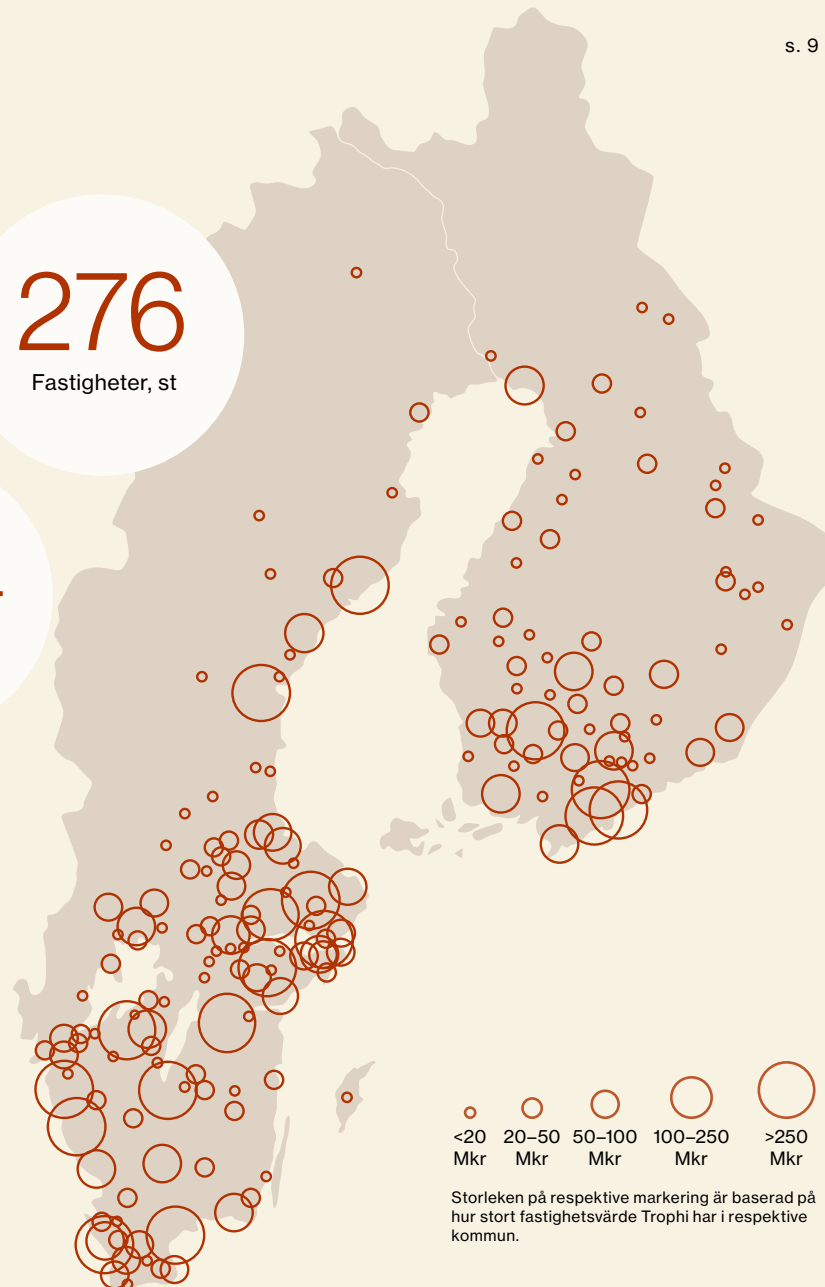


276

Fastigheter, st

1534

Hyresvärde, mkr



Storleken på respektive markering är baserad på hur stort fastighetsvärde Trophi har i respektive kommun.

Finansiering

Trophis finansieras med eget kapital, säkerställda banklån och företagscertifikat. Trophi äger fastigheter i Sverige och Finland och har därför behov av finansiering i såväl svenska kronor som euro. Trophis övergripande mål är en kapitalstruktur som stödjer bolagets strategi att säkerställa god riskjusterad avkastning. Trophis nettobelåningsgrad ska långsiktigt ligga mellan 45 och 55 procent medan räntetäckningsgraden för den senaste tolv månaderperioden ska uppgå till minst 2,5 ggr.

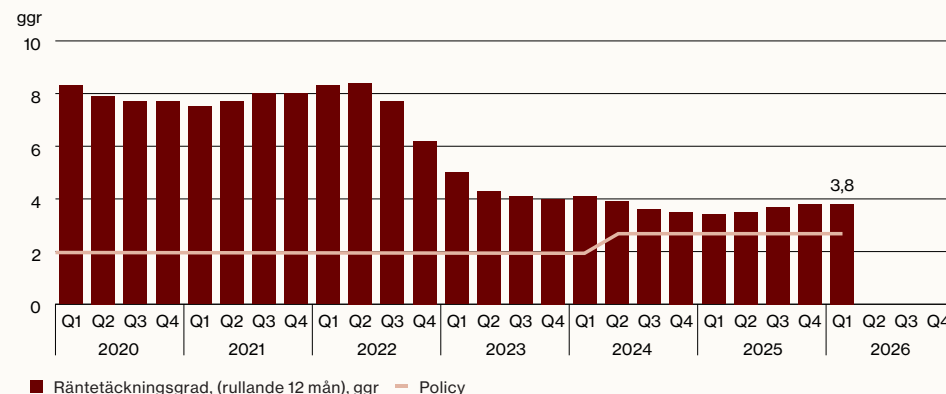
Vid periodens utgång uppgick nettobelåningsgraden till 43 procent (41) och räntetäckningsgraden till 3,8 ggr (3,4). Bruttobelåningsgraden uppgick till 45 procent (45).

Vid periodens utgång uppgick Trophis räntebärande skulder till 8 724 mSEK (7 566). Finansieringen sker genom säkerställda banklån från svenska och finska banker samt genom emission av företagscertifikat i svenska kronor och euro.

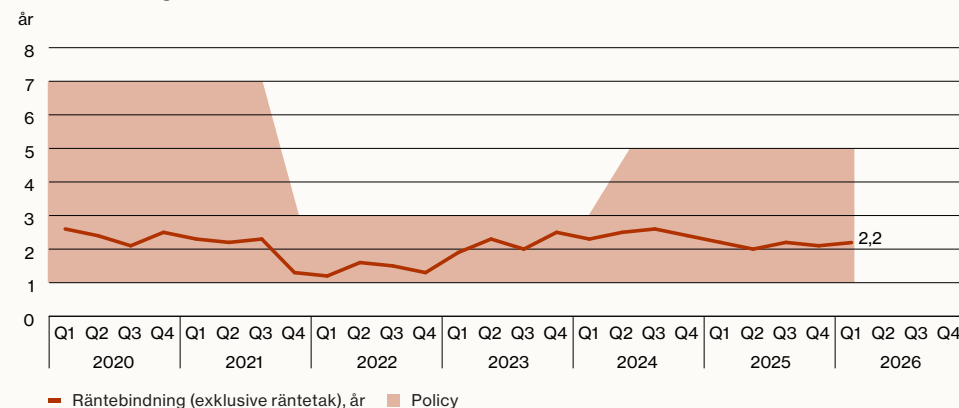
Vid periodens utgång uppgick säkerställd bankfinansiering till 6 148 mSEK (6 641) och emitterade företagscertifikat till 2 574 mSEK (1 770). Trophi har ett bindande teckningsåtagande från Tredje AP-fonden motsvarande rambeloppet på företagscertifikatprogrammet.

Trophis använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 8 623 mSEK (8 810) varav 4 094 mSEK (4 085) utgörs av räntetak. Räntetaken avser att fungera som skydd för den rörliga räntexponeringen, dvs. ränteförfall inom 12 månader. Valutaexponeringen i euro uppgick till 22,3 procent (21,0) av eget kapital. Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning (inklusive kreditlöften) till 2,4 år (2,1) och genomsnittlig räntebindning exklusive räntetak till 2,2 år (2,2). Genomsnittlig ränta inklusive kreditmarginaler och räntederivat uppgick vid periodens slut till 3,26 procent (3,24).

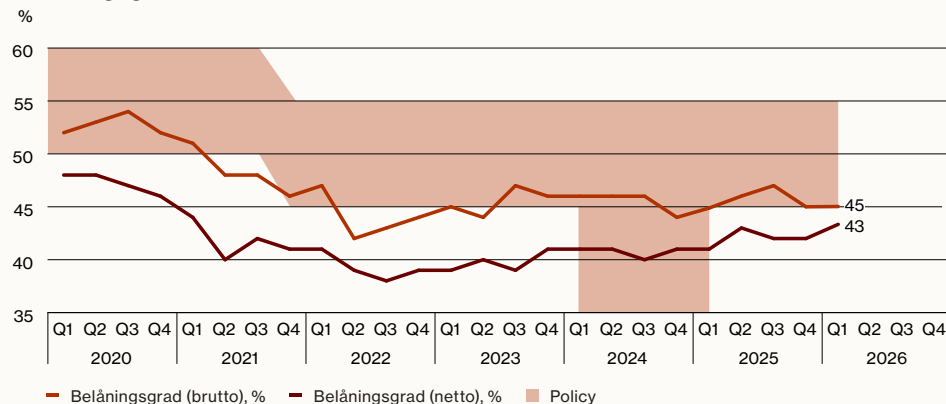
Räntetäckningsgrad



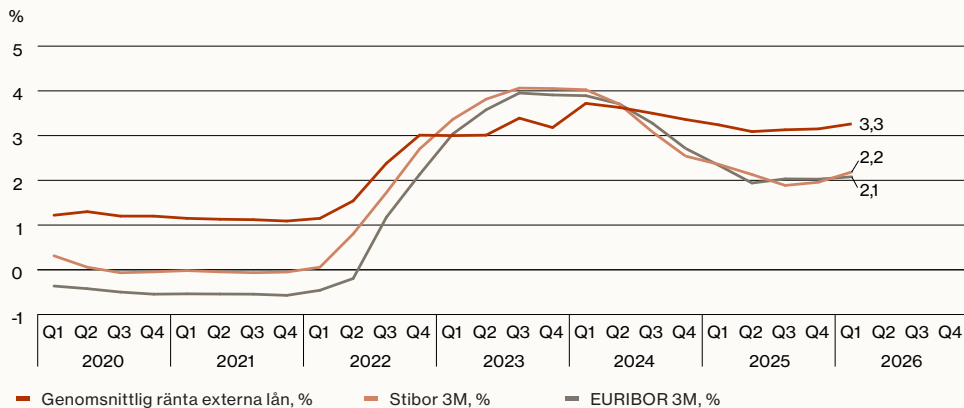
Räntebindningstid



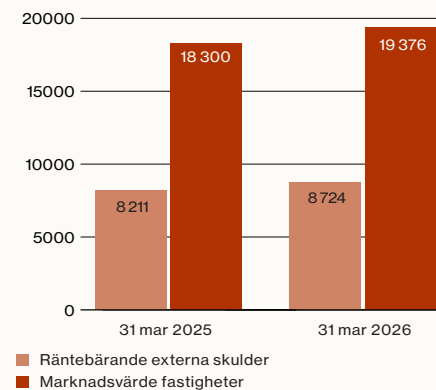
Belåningsgrad



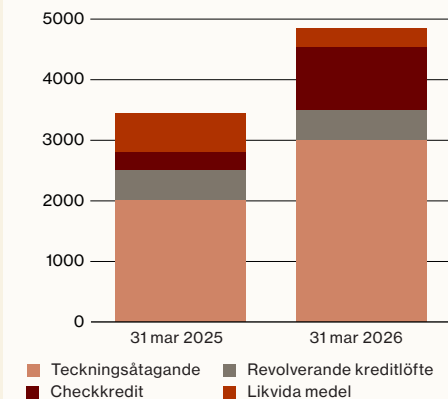
Räntor



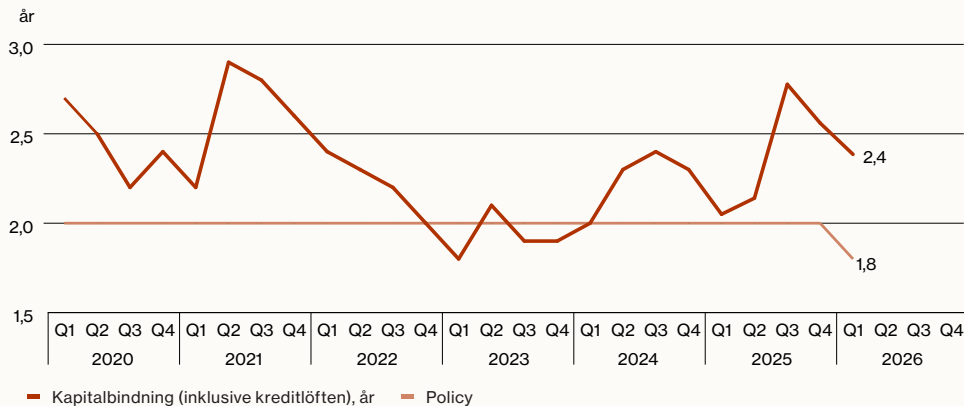
Kapitalstruktur (mSEK)



Betalningsberedskap (mSEK)



Kapitalbindningstid



Kapital- och räntebindning, år (mSEK)

År	Kapitalbindning					Räntebindning				
	Certifikat förfall	Banklån förfall	Summa låne-förfall	Andel, %	Kredit-löften förfall,	Förfall total*	Andel, %	Ränte-förfall	Andel, %	Räntetak förfall**
0–1	2 576	923	3498	40	1 029	424	5	4 596	53	–
1–2	–	2 059	2 059	24	2 574	4 633	53	528	6	2 000
2–3	–	–	–	–	500	500	6	500	6	2 094
3–4	–	1 196	1 196	14	–	1 196	14	900	10	–
4–5	–	1 971	1 971	23	–	1 971	23	800	9	–
5–6	–	–	–	–	–	–	–	500	6	–
6–7	–	–	–	–	–	–	–	500	6	–
7–8	–	–	–	–	–	–	–	400	5	–
Summa	2 576	6 148	8 724	100	4 103	8 724	100	8 724	100	4 094

**Räntetaken har strikenivåer på 2–2,5 %

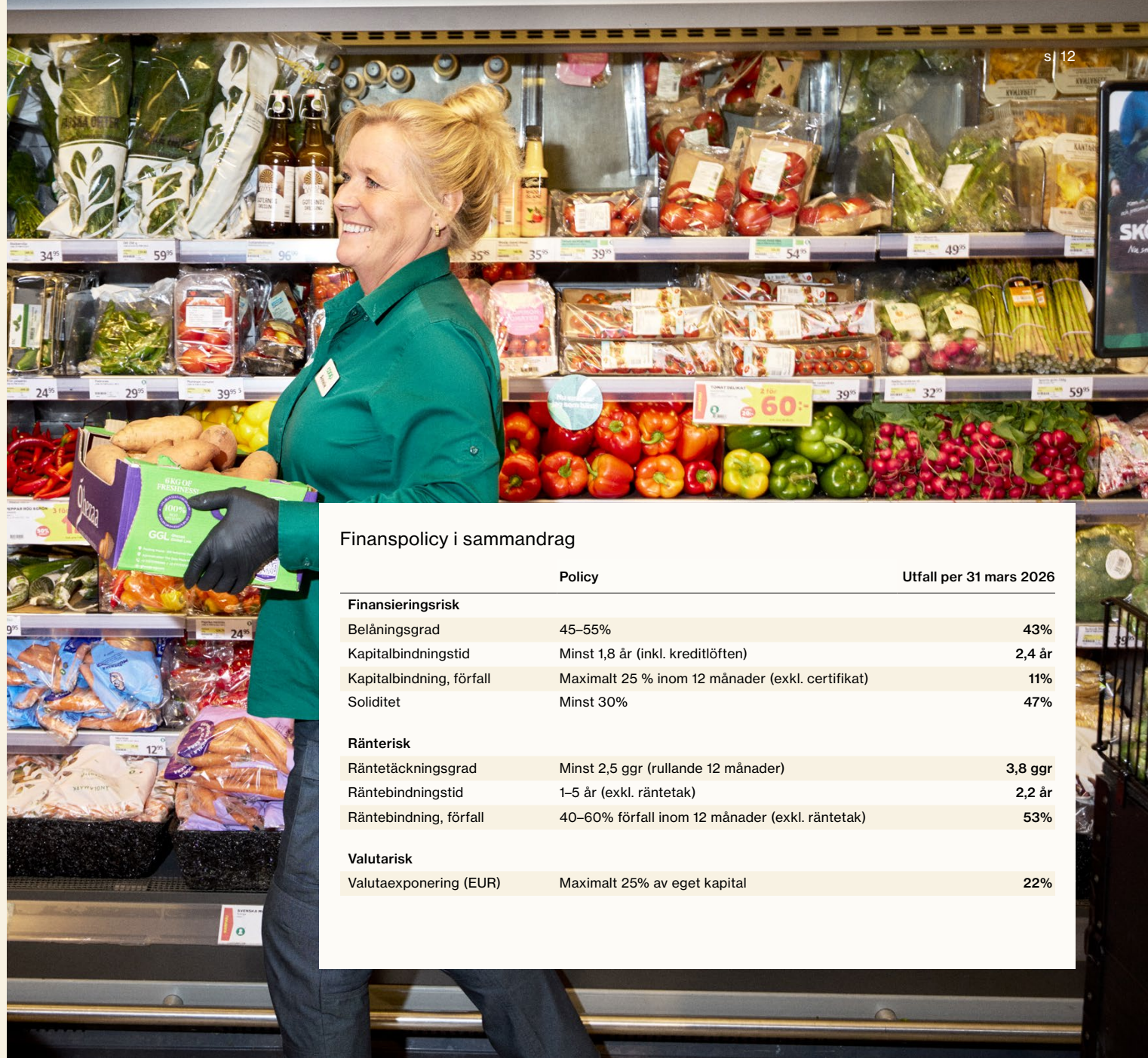
*Avser volym förfall med hänsyn tagen till kreditlöften.



Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Trophi hanteras i enlighet med den, av styrelsen fastställda finanspolicyn och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Styrelsen genomför en årlig översyn av finanspolicyn.

Trophis affärsmodell innebär starka kassaflöden oavsett konjunktur.



Finanspolicy i sammandrag

	Policy	Utfall per 31 mars 2026
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	45–55%	43%
Kapitalbindningstid	Minst 1,8 år (inkl. kreditlöften)	2,4 år
Kapitalbindning, förfall	Maximalt 25 % inom 12 månader (exkl. certifikat)	11%
Soliditet	Minst 30%	47%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,8 ggr
Räntebindningstid	1–5 år (exkl. räntetak)	2,2 år
Räntebindning, förfall	40–60% förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	53%
Valutarisk		
Valutaexponering (EUR)	Maximalt 25% av eget kapital	22%



Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2026 jan–mar	2025 jan–mar	apr 2025– mar 2026	2025 jan–dec
Hysesintäkter	397,3	384,0	1 534,2	1520,9
Drift- och underhållskostnader	-105,0	-104,2	-363,6	-362,9
Driftnetto	292,3	279,8	1 170,6	1 158,0
Central administration	-38,9	-33,4	-145,0	-139,5
Finansiella poster	-76,0	-72,7	-299,4	-296,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	177,4	173,6	726,2	722,5
– varav förvaltningsresultat	177,4	173,6	726,2	722,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-47,7	23,1	396,1	466,9
Värdeförändring derivatinstrument	76,2	9,7	24,6	-41,9
Resultat före skatt	205,8	206,4	1 147,0	1 147,6
Aktuell skatt	-16,2	-21,5	-48,1	-53,5
Uppskjuten skatt	-19,2	-20,2	-146,6	-147,6
Periodens resultat	170,4	164,7	952,3	946,5
Periodens resultat	170,4	164,7	952,3	946,5
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	23,5	-129,5	-29,5	-182,4
Summa totalresultat	193,9	35,2	922,8	764,1



Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	19 376,2	18 299,6	19 319,1
Tillgångar med nyttjanderätt	185,8	181,2	184,9
Derivatinstrument	110,2	101,9	69,1
Andelar i intresseföretag	–	0,9	–
Kortfristiga fordringar	211,9	230,5	207,0
Likvida medel	326,0	645,0	724,4
Summa tillgångar	20 210,2	19 459,2	20 504,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 388,0	9 302,2	9 694,1
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 506,7	1 361,8	1 487,9
Räntebärande externa skulder	5 207,3	5 265,0	6 164,8
Skulder avseende nyttjanderätter	186,0	181,2	185,0
Derivatinstrument	25,2	27,0	36,5
Summa långfristiga skulder	6 925,2	6 835,1	7 874,2
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	2 573,9	1 770,0	2 596,4
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	921,4	1 160,1	–
Övriga kortfristiga skulder	401,6	391,8	339,8
Summa kortfristiga skulder	3 896,9	3 321,8	2 936,2
Summa eget kapital och skulder	20 210,2	19 459,2	20 504,5



Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2026 jan–mar	2025 jan–mar	apr 2025– mar 2026	2025 jan–dec
Kassaflöde från löpande verksamhet				
Driftnetto	292,3	279,8	1 170,6	1 158,0
Central administration	-38,9	-33,4	-145,0	-139,5
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-76,0	-71,2	-300,9	-296,1
Betalda inkomstskatter	-25,1	-11,8	-68,0	-54,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	152,3	163,4	656,7	667,8
Förändring av rörelsekapital	34,4	39,7	-29,3	-24,0
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	186,7	203,2	627,4	643,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-5,3	-292,9	-260,0	-547,6
Försäljning av fastigheter	60,8	3,2	102,7	45,1
Investeringar	-96,3	-54,9	-463,2	-421,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40,8	-344,6	-620,5	-924,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Förändring externa lån och certifikat	-45,9	172,2	520,9	738,8
Utdelning	-500,0	-	-837,0	-337,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-545,8	172,2	-316,1	401,8
Periodens kassaflöde	399,9	30,8	-309,2	121,5
Likvida medel i början av perioden	724,4	617,3	645,0	617,3
Kursdifferens likvida medel	1,5	-3,1	-9,7	-14,3
Likvida medel vid periodens slut	326,0	645,0	326,0	724,4



Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2
RESULTATRÄKNING												
Hysesintäkter	397,3	383,8	376,5	376,7	384,0	395,2	371,8	368,4	377,5	361,3	347,7	342,9
Fastighetskostnader	-105,0	-86,7	-85,2	-86,7	-104,2	-100,1	-90,9	-97,4	-106,0	-94,0	-75,1	-95,1
Driftnetto	292,3	297,1	291,2	290,0	279,8	295,1	281,0	271,0	271,5	267,3	272,6	247,8
Central administration	-38,9	-40,8	-30,0	-35,3	-33,4	-36,4	-29,1	-33,3	-30,4	-33,4	-24,8	-27,4
Finansiella poster	-76,0	-71,1	-73,3	-78,9	-72,7	-84,7	-89,1	-90,6	-68,4	-69,1	-64,4	-60,2
Resultat före värdeförändringar och skatt	177,4	185,2	188,0	175,7	173,6	174,0	162,7	147,1	172,7	164,8	183,4	160,3
Varav förvaltningsresultat	177,4	185,2	188,0	175,7	173,6	174,7	168,2	152,5	178,1	168,2	186,8	163,7
Värdeförändring fastigheter	-47,7	277,9	95,2	70,8	23,1	363,3	-31,7	-249,3	-275,4	-391,8	-214,3	-540,2
Värdeförändring derivat	76,2	30,6	23,4	-105,5	9,7	80,4	-127,0	-42,9	37,3	-237,0	-19,4	44,5
Resultat före skatt	205,8	493,7	306,5	141,0	206,4	617,7	4,1	-145,0	-65,5	-464,0	-50,3	-299,4
Aktuell skatt	-16,2	7,0	-12,0	-26,9	-21,5	-1,4	-11,3	-10,1	-18,0	-14,8	-19,4	-13,4
Uppskjuten skatt	-19,2	-82,5	-46,9	2,5	-20,2	-122,2	5,5	41,9	27,9	99,9	30,1	69,2
Periodens resultat	170,4	418,2	247,5	116,6	164,7	494,0	-1,7	-113,2	-55,6	-379,0	-39,6	-243,6
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	23,5	-9,7	-47,0	3,7	-129,5	37,8	-11,1	-22,0	76,3	-70,6	-53,8	96,5
Periodens totalresultat	193,9	408,5	200,5	120,3	35,2	531,8	-12,8	-135,1	20,7	-449,6	-93,4	-147,2



Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	19 376,2	19 319,1	18 806,1	18 617,5	18 299,6	18 449,9	17 714,7	17 707,6	17 941,4	17 961,2	17 947,3	18 228,1
Tillgångar med nyttjanderätt	185,8	184,9	187,9	183,3	181,2	186,9	179,6	179,3	173,1	166,9	174,5	176,7
Andelar i intresseföretag	0,0	0,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Derivat	110,2	69,1	42,5	43,9	101,9	78,2	64,3	99,2	126,0	155,0	303,7	303,2
Övriga tillgångar	211,9	207,0	225,6	177,4	230,5	228,9	248,1	221,9	205,1	232,7	297,0	251,2
Likvida medel	326,0	724,4	969,0	647,6	645,0	617,3	948,2	875,1	918,1	794,0	1 433,6	929,4
Summa tillgångar	20 210,2	20 504,5	20 232,2	19 670,7	19 459,2	19 562,1	19 155,8	19 083,9	19 364,5	19 310,7	20 157,0	19 889,5
Eget kapital	9 388,0	9 694,1	9 285,6	9 085,0	9 302,2	9 267,1	8 735,2	8 748,1	8 883,2	8 862,5	9 312,0	9 405,4
Uppskjuten skatteskuld	1 506,7	1 487,9	1 415,6	1 368,5	1 361,8	1 359,6	1 232,0	1 239,9	1 283,5	1 303,7	1 417,8	1 451,5
Derivat	25,2	36,5	55,1	81,9	27,0	42,2	103,3	35,1	37,9	64,8	0,0	19,1
Ägarlån	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	411,8	414,0	420,0	404,4	418,8	429,7
Räntebärande skulder	8 702,6	8 761,2	8 845,8	8 549,0	8 195,1	8 150,8	8 088,1	8 099,0	8 239,6	8 164,2	8 505,1	8 062,8
Leasingskulder	186,0	185,0	187,9	183,3	181,2	186,9	179,6	179,3	173,2	166,9	174,5	176,7
Övriga skulder	401,6	339,8	442,2	403,0	391,8	555,5	405,7	368,6	327,2	344,3	328,7	344,3
Summa eget kapital och skulder	20 210,2	20 504,5	20 232,2	19 670,7	19 459,2	19 562,1	19 155,8	19 039,9	19 364,5	19 310,7	20 157,0	19 889,5
Nyckeltal	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2
FINANSIELLA NYCKELTAL												
Belåningsgrad, %	43,3	42,0	42,0	43,0	41,3	41,0	40,0	41,0	41,0	41,0	39,0	40,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,8	3,7	3,5	3,4	3,5	3,6	3,9	4,1	4,0	4,1	4,3
Soliditet, %	46,5	47,3	45,9	46,2	47,8	47,4	45,6	45,8	45,9	45,9	46,2	47,3
Net debt / EBITDA, ggr rullande 12 mån	8,2	7,9	7,8	7,9	7,7	7,7	7,4	7,5	7,8	8,2	8,5	9,0
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,2	3,2	3,1	3,1	3,2	3,4	3,5	3,6	3,7	3,2	3,4	3,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, ggr	2,2	2,1	2,2	2,0	2,2	2,4	2,6	2,5	2,3	2,5	2,0	2,2
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år (ink. löften)	2,4	2,6	2,8	2,1	2,1	2,3	2,4	2,3	2,0	1,5	1,8	1,8
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL												
Marknadsvärde fastigheter, mkr	19 376	19 319	18 806	18 618	18 300	18 450	17 715	17 707	17 941	17 961	17 947	18 288
Direktavkastning marknadsvärde, % rullande 12 mån	6,1	6,1	6,0	6,2	6,3	6,3	6,3	6,3	6,1	5,8	5,2	4,9
Överskottsgrad, %	73,2	76,1	75,7	74,9	72,9	73,9	73,7	73,5	71,9	74,0	78,4	72,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,1	97,3	97,2	96,7	96,9	97,1	97,7	97,6	97,6	97,6	97,8
Uthyrbar yta, tkvm	915,3	920,6	910,6	914,2	911,9	913,8	900,6	901,7	903,7	903,8	876,4	867,0
Operativt kassaflöde	218,1	167,9	136,1	136,6	203,2	118,6	172,5	165,7	169,0	242,7	95,9	161,0
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	21 169	20 984	20 917	20 365	20 073	20 190	19 671	19 639	19 853	19 872	20 477	21 025
Antal fastigheter	276	281	278	277	279	280	279	279	279	278	275	274



Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Efter kvartalets utgång har en treårig, onoterad, obligation om 500 mkr emitterats. Vidare har ett utvecklingsprojekt för en Lidl butik i Skurup, Sverige förvärvats, samt en bytesaffär i Finland ingåtts med Turun Osuuskauppa, en del av S-gruppen.

Därutöver har Ulrika Danielsson valts in som ny styrelseledamot och Jan Björk har avgått ur styrelsen.

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Revisorns granskning

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

Definitioner

	Beskrivning
Belåningsgrad	Utestående räntebärande skulder, i procent av fastigheternas marknadsvärde, efter avdrag för likvida medel.
Direktavkastning	Driftnetto i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter.
Driftnetto	Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesvärdet reducerat med vakanshyran i förhållande till totalt hyresvärde.
Finansnetto	Finansiella intäkter minus finansiella kostnader.
Förvaltningsresultat	Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.
Hysesintäkter	Hysesintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde	Bruttohyra och vakanshyra.
Kapitalbindning	Genomsnittliga återstående löptiden på bolagets räntebärande skulder, inklusive löptiden på outnyttjade kreditlöften.
Miljöcertifiering, yta	Miljöcertifierade fastigheter enligt BREEAM In-Use, nivå very good eller högre samt Miljöbyggnad nivå Silver eller högre. Inklusive certifierade fastigheter med lägre nivå som förvärvats inom tre år. Andel av yta.
Nett debt / EBITDA	Externa räntebärande skulder med avdrag för likvida medel genom driftnetto med avdrag för centrala administration och räntekostnader, ggr rullande 12 månader.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto samt övriga finansiella kostnader.
Soliditet	Eget kapital genom totala tillgångar.
Uthyrningsbar yta	De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter.

Kalendarium

2026-09-07 Halvårsrapport januari – juni 2026

2026-11-16 Delårsrapport januari – september 2026

FRÅGOR OCH MER INFORMATION

Frågor avseende rapporten besvaras av bolagets CFO:

Linnéa Kylberg

telefon: 070-318 98 85

e-post: linnea.kylberg@trophi.se



Nyckeltalsberäkningar

	jan–mar 2026	jan–mar 2025	apr 2025– mar 2026	jan–dec 2025
Belåningsgrad				
Utestående räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel	8 398 147	7 566 487	8 398 147	8 032 839
Fastigheternas marknadsvärde	19 376 176	18 299 616	19 376 176	19 319 071
Belåningsgrad	43,3%	41,3%	43,3%	41,6%
Direktavkastning				
Driftnetto	292 317	279 791	1 156 966	1 158 028
Viktat marknadsvärde	19 254 390	17 716 054	19 119 356	18 939 652
Direktavkastning	1,5%	1,6%	6,1%	6,1%
Driftnetto				
Hysesintäkter	397 312	384 010	1 534 185	1 520 883
Drift- och underhållskostnader	-104 995	-104 219	-363 631	-362 855
Driftnetto	292 317	279 791	1 170 554	1 158 028
Ekonomisk uthyrningsgrad				
Hysesvärde	1 534 135	1 427 608	1 534 135	1 520 000
Vakanshyra	34 031	49 057	34 031	34 929
Ekonomisk uthyrningsgrad	97,8%	96,6%	97,8%	97,7%
Förvaltningsresultat				
Driftnetto	292 317	279 791	1 170 554	1 158 028
Central administration	-38 930	-33 429	-144 961	-139 461
Finansnetto	-76 000	-72 700	-299 400	-296 058
Förvaltningsresultat	177 387	173 662	726 193	722 509

	jan–mar 2026	jan–mar 2025	apr 2025– mar 2026	jan–dec 2025
Hysesintäkter				
Hysesintäkter, exkl. rabatter, vakanser och tillägg	356 787	355 826	1 404 882	1 403 921
Hysesrabatter	-5 630	-4 358	-21 312	-20 041
Vakanser	-9 759	-10 711	-39 640	-40 593
Drifttillägg och övriga intäkter	55 913	43 253	190 256	177 596
Hysesintäkter inkl. rabatter, vakanser och tillägg	397 312	384 010	1 534 185	1 520 883
Hysesvärde				
Bruttohyra	1 534 135	1 427 608	1 534 135	1 485 071
Vakanshyra	34 031	49 057	34 031	34 929
Hysesvärde	1 568 165	1 427 608	1 568 165	1 520 000
Miljöcertifiering, yta				
Miljöcertifierad yta	441	328	441	430
Total yta tkvm	915	915	915	921
Miljöcertifiering, yta	48,2%	36,0%	48,2%	46,6%
Nett debt / EBITDA				
Nett debt	8 398 099	7 566 487	8 398 099	8 053 375
EBITDA	1 019 100	988 400	1 019 100	1 012 155
Nett debt / EBITDA	8,2	7,7	8,2	7,9



Nyckeltalsberäkningar forts.

	jan–mar 2026	jan–mar 2025	Apr 2025– Mar 2026	Jan–dec 2025
Räntetäckningsgrad				
Dritnetto exkl central administration	251 787	244 821	1 019 121	1 012 155
Finansnetto	66 669	67 732	267 820	268 883
Räntetäckningsgrad	3,8	3,6	3,8	3,8

	jan–mar 2026	jan–mar 2025	apr 2025– mar 2026	jan–dec 2025
Soliditet				
Eget kapital	9 388 021	9 302 240	9 388 021	9 694 114
Totala tillgångar	20 210 184	19 459 188	20 210 184	20 504 464
Soliditet	46,5%	47,8%	46,5%	47,3%

	jan–mar 2026	jan–mar 2025	apr 2025– mar 2026	jan–dec 2025
Uthyrningsbar yta, tkvm				
Uthyrningsbar yta, tkvm	915	912	915	921

	jan–mar 2026	jan–mar 2025	apr 2025– mar 2026	jan–dec 2025
Överskottsgrad				
Driftnetto	292 317	279 791	1 170 554	1 158 028
Hysesintäkter	397 312	384 010	1 534 185	1 520 883
Överskottsgrad	73,6	72,9	76,3	76,1

Trophí



www.trophi.se

Besök:
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm

Post:
Trophí Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås