



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-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	1 035,8	922,1	1 240,1
Driftnetto, mkr	749,9	680,4	882,0
Förvaltningsresultat, mkr	493,8	519,3	648,5
Resultat efter skatt, mkr	-199,0	1 279,4	1 092,2
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	17 947	18 422	18 204
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	20 477	22 113	21 038
Antal fastigheter, st	275	275	274
Uthyrningsbar yta, tkvm	876,4	833,1	865,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,3	97,5
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	4,9	5,0
Överskottsgrad, %	72,4	73,8	71,1
Direktavkastning – marknadsvärde, %	4,2 (5,2)	3,7 (4,8)	4,8

*Värdet inom parentes avser rullande tolv månader.

FÖRSTA NIO MÅNADERNA 2023

SAMMANFATTNING JANUARI – SEPTEMBER 2023

- Hysesintäkterna ökade med 12,3 procent till 1 035,8 mkr (922,1)
- Förvaltningsresultatet minskade med 4,9 procent till 493,8 mkr (519,3)
- Resultat efter skatt uppgick till -199,0 mkr (1 279,4)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,6 procent (97,3)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 17 947 mkr (18 422)
- Direktavkastning på marknadsvärdet uppgick till 4,2 procent (3,7)

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER DET TREDJE KVARTALET

- Under kvartalet har 13 hyresavtal omförhandlats till ett totalt hyresvärde om 49,5 mkr och genomsnittlig avtalslängd om 5,8 år.
- 13 hyresavtal nytecknades till ett totalt hyresvärde om 35,0 mkr.
- En fastighet i Motala, med ICA som hyresgäst, förvärvades.

*Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2022.

Portföljen

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2023 av 275 fastigheter (274), varav 168 (167) i Sverige och 107 (107) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 876,4 tkvm (867,0) varav 620,8 tkvm (611,3) i Sverige och 255,7 tkvm (255,7) 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 september 2023 till 17 947 mkr (18 228). Investeringar i befintligt bestånd uppgick till 162,0 mkr under perioden (161,2 mkr samma period föregående år). Den svenska kronans försvagning mot euron innebar en positiv effekt på fastighetsvärdet med 187,8 mkr.

67,1 procent (66,8) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 32,9 procent (33,2) till Trophis bestånd i Finland.

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

HYRESGÄSTER

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 98 procent (98) varav andelen dagligvaror uppgick till 79 procent (80). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 21 procent av hyresvärdet följt av Kesko med 19 procent, Coop med 18 procent och S-gruppen med 18 procent av hyresvärdet.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

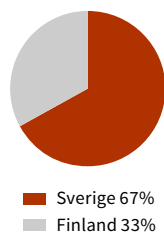
Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,9 år (4,9). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,5 år (4,5) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 5,8 år (5,9).

VAKANS

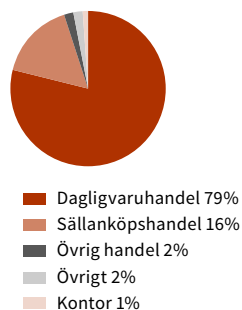
Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 september 2023 till 4,8 procent (4,7). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,4 procent (2,2).



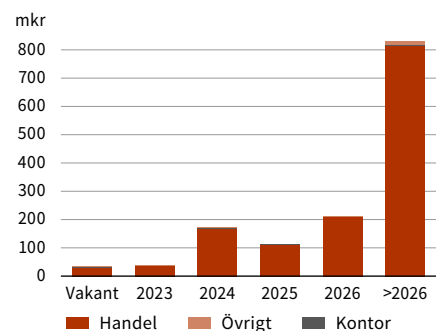
FÖRDELNING FASTIGHETSVÄRDE PER LAND



FÖRDELNING HYRESVÄRDE PER SEKTOR



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR SUMMA AV HYRESVÄRDE



Resultat och avkastning

RESULTAT OCH DIREKTAVKASTNING

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 493,8 mkr (519,3). Resultat före skatt uppgick till -248,7 mkr (1 592,6) och resultat efter skatt uppgick till -199,0 mkr (1 279,4). Totalresultatet för perioden uppgick till -125,9 mkr (1 420,9).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick till 4,2 procent (3,7).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTNETTO

Hysesintäkterna ökade med 12,3 procent till 1 035,8 mkr (922,1). Ökningen förklaras främst av indexuppräknningen av befintliga kontrakt samt omförhandlingar och nyuthyrningar. Driftnettot uppgick till 749,9 mkr (680,4), en ökning om 10,2 procent. Under perioden har Trophi ökat underhållstakten och haft högre kostnader för såväl planerat som oförutsett underhåll. Det oförutsetta underhållet beror främst på en vattenskada som uppkom i en av Trophis fastigheter under det första kvartalet. Överskottsgraden för perioden uppgick till 72,4 procent (73,8).

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader uppgick till 79,3 mkr (71,0). Skillnaden förklaras främst med ett utökat användande av konsulter inom förvaltning och systemutveckling.

*Poster inom parentes avser samma period föregående år, om inget annat anges.

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot uppgick till -186,8 mkr (-99,5). Skillnaden jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av högre räntekostnader till följd av stigande marknadsräntor.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar avseende marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till -718,5 mkr (868,2) varav -214,3 mkr (0) för det tredje kvartalet. Realiserad värdeförändring uppgick till 0,0 mkr (1,2). Förändringen förklaras främst av högre avkastningskrav och justerat antagande om driftnetto till följd av konjunkturförändringar. Fastighetsbeståndet internvärderades per utgången av det tredje kvartalet.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -14,0 mkr (215,2) och är hänförligt till räntederivat och förändrade marknadsräntor.

SKATT

Redovisad skatt uppgick till 49,7 mkr (313,3), varav -44,5 mkr (-40,0) i aktuell skatt.



97,6%

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

72,4%

ÖVERSKOTTSGRAD

5,2%

DIREKTAVKASTNING, R12

Finansiering

FINANSIELLA NYCKELTAL

	30 sep 2023	30 juni 2023	31 mars 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 juni 2022	31 mars 2022
Belåningsgrad, %	48	44	45	44	43	42	47
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3	5,0	6,2	7,7	8,4	8,3
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	3,4	3,0	3,0	3,0	2,4	1,5	1,2
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,0	2,2	1,9	1,6	1,5	1,6	1,2
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	1,5	1,8	1,8	2,0	2,2	2,3	2,4

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Räntebärande externa skulder uppgick per den 30 september 2023 till 8 518 mkr (8 075 mkr vid utgången av andra kvartalet), varav säkerställda banklån uppgick till 6 974 mkr (7 045).

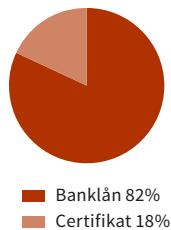
Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Utestående företagscertifikat uppgick till 1 544 mkr (1 030) vid periodens utgång. Vid ingången av det tredje kvartalet tecknade Trophi en säkerställd RCF vilket innebär att utnyttjade kreditfaciliteter ökade till 800 mkr (300). Vid periodens utgång förföll ett av Trophis räntetak. Volymen uppgick till 1 200 mkr med en strikenivå om 2 procent.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (EXKL. ÄGARLÅN)

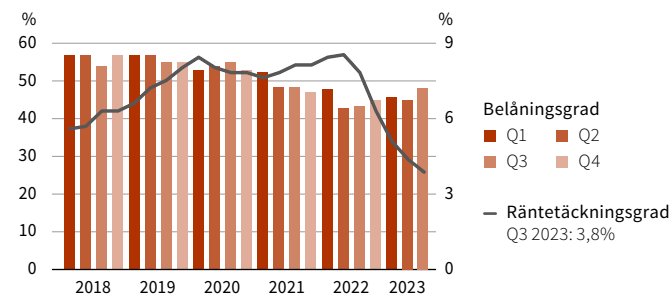
	Låneförfall (exl. kreditlöften), mkr	Andel	Ränteförfall, mkr	Andel
0-1 år	4 618	54%	4 774*	56%
1-2 år	1 179	14%	-1 300	-15%
2-3 år	1 721	20%	600	7%
3-4 år	1 000	12%	400	5%
4-5 år	—	—	2 545	30%
5-6 år	—	—	500	6%
6-7 år	—	—	500	6%
Över 7 år	—	—	500	6%
Totalt	8 518	100%	8 518	100%

*exkluderat räntetak: 194 meur strikenivå 2,00%, förfalldatum 2024-03-28

SKULDFÖRDELNING (MKR)



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD, EXTERN SKULD



Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

mkr	2023 juli-sep	2022 juli-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 månader okt 2022-sep 2023	2022 jan-dec
Hysesintäkter	347,7	313,3	1 035,8	922,1	1 353,9	1 240,1
Drift- och underhållskostnader	-75,1	-88,0	-285,9	-241,7	-404,2	-360,0
Driftnetto	272,6	225,3	749,9	680,4	949,7	880,2
Central administration	-24,8	-22,6	-79,3	-71,0	-106,5	-98,2
Finansiella poster	-64,4	-38,7	-186,8	-99,5	-233,2	-146,0
Resultat före värdeförändringar och skatt	183,4	164,1	483,8	509,9	609,9	636,0
- varav förvaltningsresultat	186,8	167,3	493,8	519,3	623,0	648,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-214,3	1,2	-718,5	868,2	-1 083,3	503,4
Värdeförändring derivatinstrument	-19,4	70,9	-14,0	214,5	-4,7	223,8
Resultat före skatt	-50,3	236,3	-248,7	1 592,6	-478,1	1 363,2
Aktuell skatt	-19,4	-16,0	-44,5	-40,0	-42,1	-37,5
Uppskjuten skatt	30,1	-28,8	94,3	-273,3	134,1	-233,4
Periodens resultat	-39,6	191,5	-199,0	1 279,4	-386,1	1 092,2
Periodens resultat	-39,6	191,5	-199,0	1 279,4	-386,1	1 092,2
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	-53,8	49,0	73,0	141,6	109,8	178,3
Summa totalresultat	-93,4	240,5	-125,9	1 420,9	-276,3	1 270,5

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17 947,3	18 422,2	18 204,2
Tillgångar med nyttjanderätt	174,5	157,1	156,4
Andelar i intresseföretag	0,9	0,0	0,0
Derivatinstrument	303,7	245,7	297,7
Kortfristiga fordringar	297,0	165,7	182,8
Likvida medel	1 433,6	848,6	950,4
Summa tillgångar	20 157,0	19 839,4	19 791,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 312,0	9 273,3	9 437,9
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 417,8	1 522,0	1 492,4
Räntebärande externa skulder	3 887,3	5 826,9	5 866,4
Skulder avseende nyttjanderätter	174,5	157,2	156,4
Ägarlån	418,8	397,9	405,6
Derivatinstrument	0,0	11,4	3,0
Summa långfristiga skulder	5 898,4	7 915,4	7 923,8
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 544,0	810,0	923,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	3 073,8	1 216,9	1 216,9
Övriga kortfristiga skulder	328,7	623,7	289,8
Summa kortfristiga skulder	4 946,5	2 650,6	2 429,8
Summa eget kapital och skulder	20 157,0	19 839,4	19 791,5

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

mkr	2023 jui-sep	2022 juli-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån okt 22-sep 23	2022 jan-dec
Kassaflöde från löpande verksamheten						
Driftnetto	272,6	225,3	749,9	680,4	951,5	882,0
Central administration	-24,8	-22,6	-79,3	-71,0	-106,5	-98,2
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-57,6	-35,5	-166,8	-90,2	-229,3	-152,7
Betalda inkomstskatter	-65,3	-7,4	-110,8	-80,6	-128,3	-98,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	124,9	159,8	393,1	438,6	487,3	532,9
Förändring av rörelsekapital	-29,1	5,9	-21,7	-2,3	-42,7	-23,4
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	95,9	165,7	371,4	436,3	444,6	509,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-30,1	0,0	-109,5	-87,2	-109,5	-87,2
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	8,4	8,4
Investeringar i projekt	-55,4	-26,7	-163,4	-161,3	-207,6	-205,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85,6	-26,7	-273,0	-248,4	-308,7	-284,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Förändring externa lån och certifikat	488,4	101,7	366,5	-183,3	411,0	-138,9
Förändring lån från ägare	0,0	-4,2	0,0	-4,2	0,0	-4,2
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utbetald utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	488,4	97,5	366,5	-187,5	411,0	-143,1
Periodens kassaflöde	498,7	236,5	464,9	0,4	546,8	82,3
Likvida medel i början av perioden	929,4	610,1	950,4	837,1	848,6	837,1
Kursdifferens likvida medel	5,5	1,9	18,3	11,1	38,1	30,9
Likvida medel vid periodens slut	1 433,6	848,6	1 433,6	848,6	1 433,6	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

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.

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@tropi.se

