

Q3 januari-september 2026:

Ökat förvaltningsresultat, låga vakanser och stark överskottsgrad

10 november 2026

TRIANON

Välkomna!



Petra Krüger
VD



Mari-Louise Hedbys
Vice VD och ekonomichef



Juli - september 2026

Resultat per aktie
0,66 kr

+7%
Hyresintäkter
207 Mkr

+8%
Driftsöverskott
148 Mkr

+9%
Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat
66 Mkr

9%
Avkastning eget kapital

Periodens resultat
122 Mkr



Januari - september 2026

Resultat per aktie
1,24 kr

+5%

Hyresintäkter
620 Mkr

+6%

Driftsöverskott
421 Mkr

+16%

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat
183 Mkr
+13%

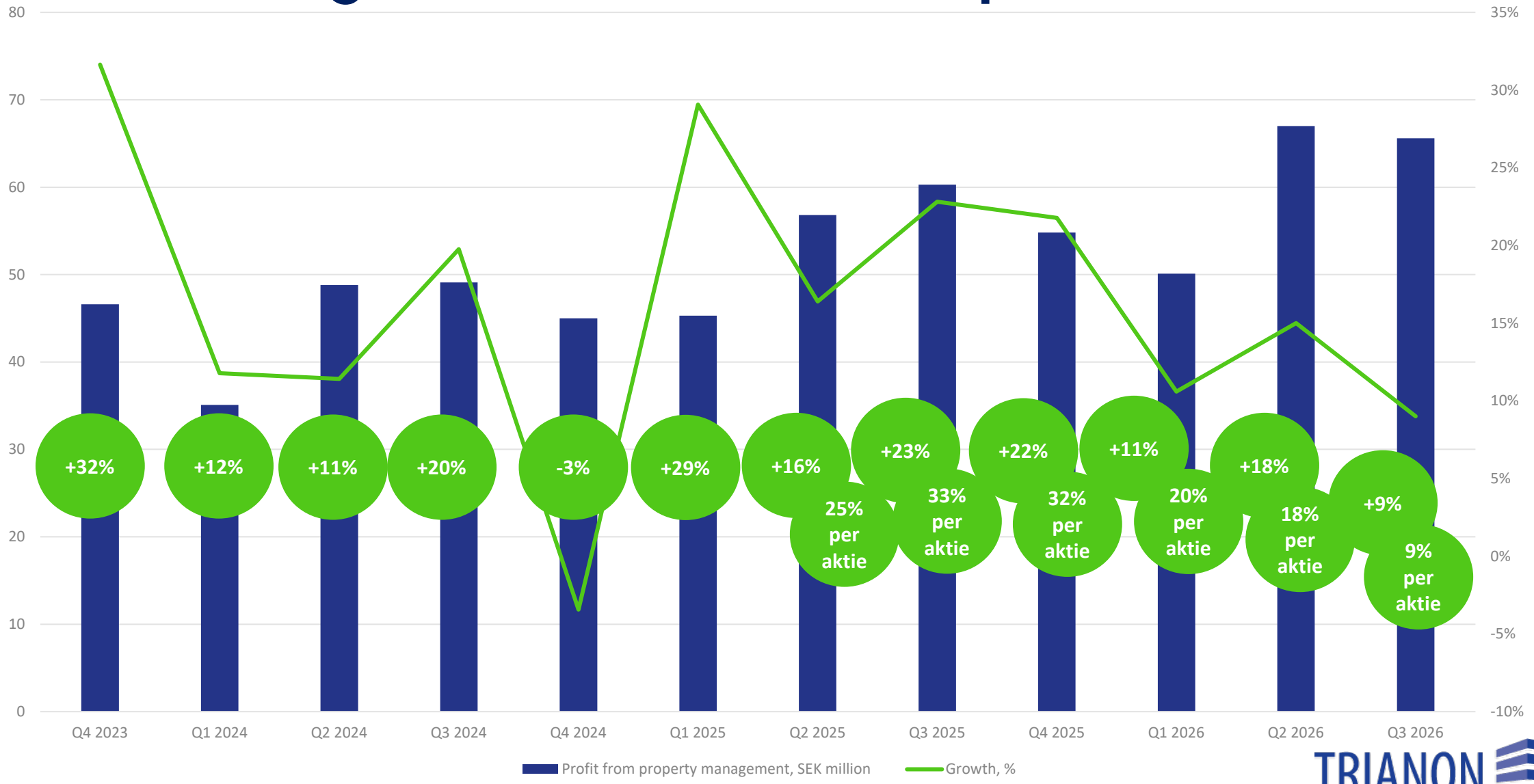
6%

Avkastning eget kapital

Periodens resultat
229 Mkr



Förvaltningsresultatets tillväxt per kvartal



TRIANON

Väsentliga händelser

- Petra Krüger tillträdde som vd den 1 augusti och Olof Andersson tillträdde som styrelseordförande i samband med årsstämman.
- Förvärvade två fastigheter om totalt 4 150 kvm i Malmö och Staffanstorp, nordost om Malmö. Hyresgäster är både stabila livsmedelsaktörer och samhällsservice. Det överenskomna fastighetsvärdet efter avdrag för latent skatt uppgår till 94 Mkr. Hyresvärde är 8,3 Mkr.
- Ny detaljplan för Burlöv City med 72 000 kvm byggrätter har vunnit laga kraft.
- Nettouthyrningen uppgick till 0,4 Mkr. Nya kommersiella kontrakt har tecknats om 14 Mkr, hittills i år.



Händelser efter periodens utgång

- Trianon har tecknat ett hyresavtal med Malmö stad gällande en yta om 1 250 kvm i Entréfastigheten Rolf 6 i Malmö. Hyresvärdet är cirka 3,4 Mkr per år. Hyresavtalet löper på 3 år och verksamheten flyttar in redan 1 mars 2027.

- Påkallat förhandling om bruksvärderingar av 1 300 lägenheter i Malmö.



Q3 2026: Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025	Okt–sep 25/26
Hyresintäkter	206,6	193,0	620,0	592,0	787,3	815,3
Driftnetto	**148,0**	**137,4**	**421,4**	**397,1**	**529,8**	**554,0**
Resultat från intresseföretag och joint venture	1,1	3,2	8,3	8,7	9,4	9,0
Finansnetto	-59,5	-59,7	-179,7	-185,7	-243,0	-237,0
Förvaltningsresultat	**65,6**	**60,3**	**182,7**	**162,3**	**217,2**	**237,6**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4,7	9,7	28,5	97,2	191,0	122,3
Värdeförändring derivat	76,9	29,1	57,4	-20,3	-19,9	57,7
Skatt på periodens resultat	-24,8	-19,6	-41,4	-42,9	-77,9	-76,4
Periodens resultat	**121,6**	**80,8**	**228,6**	**196,5**	**308,6**	**340,8**

Nyckeltal	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025	Okt–sep 25/26
Resultat per aktie, kr	0,66	0,43	1,24	1,02	1,61	1,84
Avkastning på eget kapital, %	9,0	6,2	5,7	5,1	6,0	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,09	2,03	2,03	1,87	1,89	2,00
Överskottsgrad, %	71,6	71,2	68,0	67,1	67,3	67,9

Q3 2026 (Q3 2025)

Hyresintäkter
207 Mkr
(+7%, 14 Mkr)

Driftnetto
148 Mkr
(+8%, 11 Mkr)

Förvaltningsresultat
66 Mkr
(9%, 5 Mkr)

Resultat per aktie
0,66 kr/aktie

TRIANON

Q3 2026: Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Förvaltningsfastigheter	*13 164,4*	*12 342,3*	*12 557,9*
Andelar i intresseföretag och joint venture	*438,2*	*430,3*	*433,9*
Summa anläggningstillgångar	14 165,5	13 172,1	13 454,3
Likvida medel	*97,4*	*128,9*	*138,4*
Summa omsättningstillgångar	212,9	343,8	247,4
SUMMA TILLGÅNGAR	**14 378,4**	**13 515,9**	**13 701,8**
Eget kapital	5 495,7	5 255,5	5 312,4
Uppskjuten skatteskuld	*994,4*	*918,6*	*950,7*
Summa långfristiga skulder	5 776,6	4 706,4	4 963,8
Summa kortfristig skulder	3 106,1	3 554,0	3 425,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**14 378,4**	**13 515,9**	**13 701,8**

Nyckeltal	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,51	32,94	33,59
Belåningsgrad gm fastighetsvärde, %	55,0	54,0	53,9
Belåningsgrad gm balansomslutning, %	50,4	49,3	49,4
Soliditet, %	38,2	38,9	38,8

Q3 2026 (Q3 2025)

Fastighetsvärde
13,2 Mdkr
(+7% +822 Mkr)

Långs. substansvärde
6,4 Mdkr (+5%)

Långs. substansvärde
34,51 kr/aktie

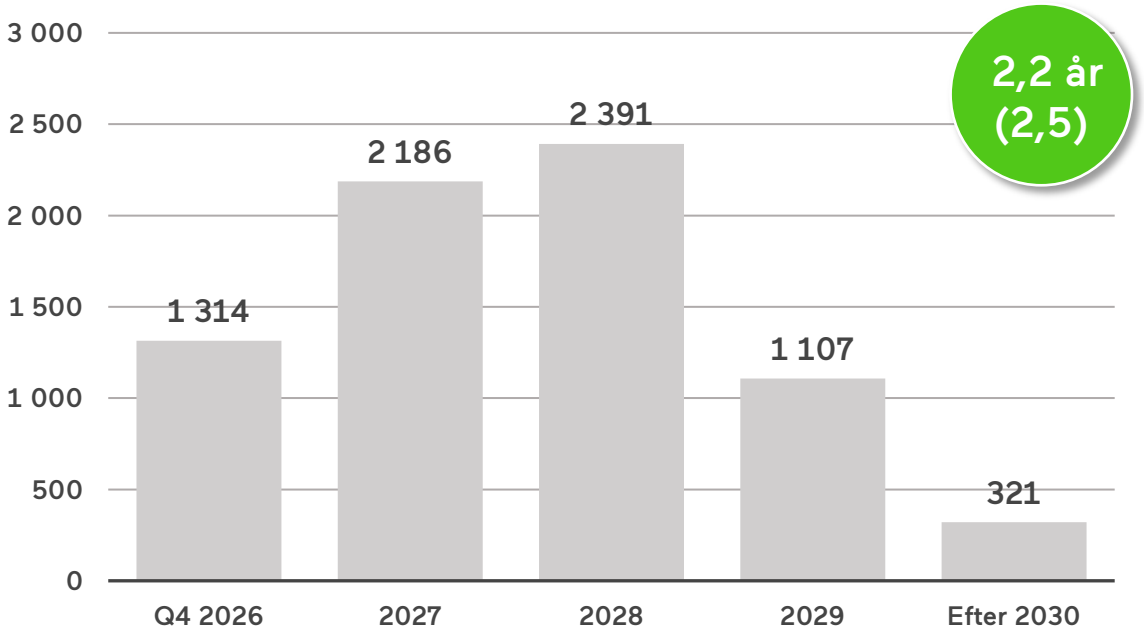
Belåningsgrad
55,0%/50,4%

Soliditet
38,2%

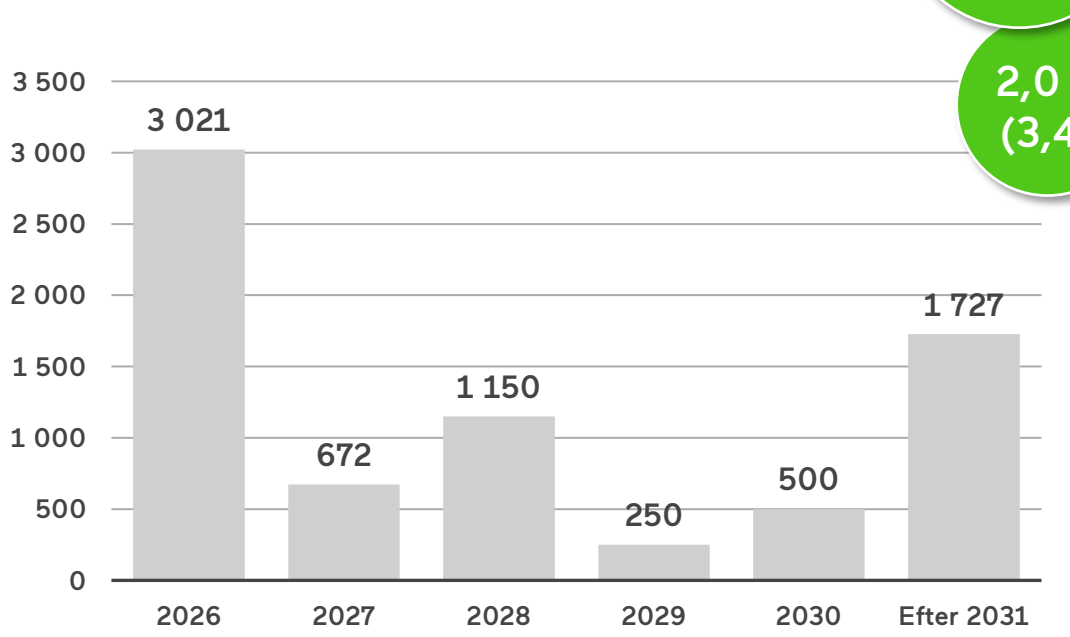
TRIANON

Finansiell ställning

Kapitalbindning Q3 2026



Räntebindning Q3 2026



3,24/3,37%

Snittränta

59%

Säkringsgrad

3,6 Mdkr

Swapvolym
(2,7% snittränta)

TRIANON

Intjäningsförmåga Q3 2026

Mkr	30 sep 2026	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025
Hyresvärde	878,6	872,6	872,3	838,5	817,5
Vakanser och rabatter	-29,8	-29,6	-30,0	-29,8	-28,1
Övriga intäkter	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Hyresintäkter	**849,8**	**844,0**	**843,3**	**809,7**	**790,4**
Fastighetskostnader	-264,3	-262,0	-262,0	-249,8	-238,7
Driftsöverskott	**585,5**	**582,0**	**581,3**	**559,9**	**551,8**
Överskottsgrad, %	*69*	*69*	*69*	*69*	*70*
Central administration	-70,0	-70,0	-70,0	-70,0	-69,2
Resultat från andelar intresseföretag/JV	8,0	8,0	9,5	9,2	9,0
Tomträttsavgäld	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-6,1
Finansnetto	-257,0	-238,9	-241,8	-230,0	-233,3
Förvaltningsresultat	**259,2**	**273,9**	**271,8**	**261,7**	**252,1**
Räntetäckningsgrad, ggr	2,01	2,15	2,12	2,14	2,08
Intjäningsförmåga/aktie	1,41	1,49	1,47	1,42	1,37

Ökat intjäningsförmåga per aktie med 3%

Snittränta på 3,55%

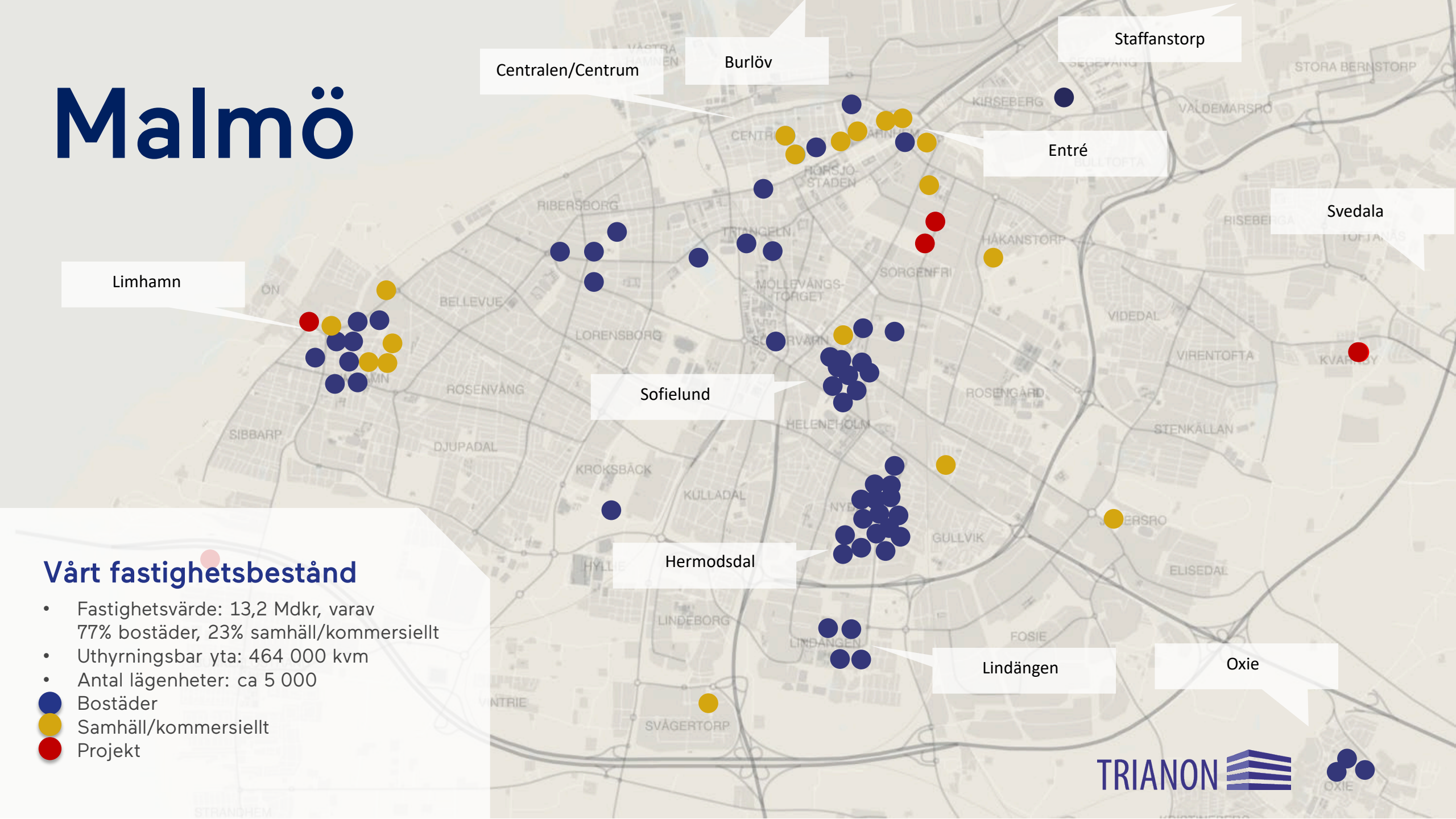
TRIANON

Tillväxt på egen balansräkning?

- Förvärv skall öka genomsnittlig direktavkastning och öka avkastning per aktie
- Belåningsgrad ska uppfyllas (<55%)
- Intjäningsförmågan/kassaflödet och värdeförändringar i takt med inflation ger utrymme att investera
- Varje affär utvärderas för sig



Malmö



Vårt fastighetsbestånd

- Fastighetsvärde: 13,2 Mdkr, varav 77% bostäder, 23% samhäll/kommersiellt
- Uthyrningsbar yta: 464 000 kvm
- Antal lägenheter: ca 5 000

Bostäder
Samhäll/kommersiellt
Projekt

TRIANON

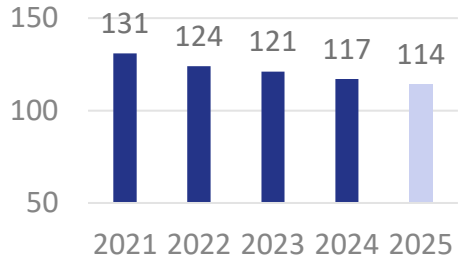
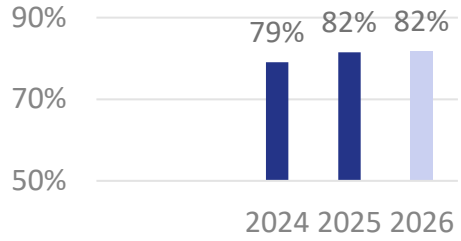
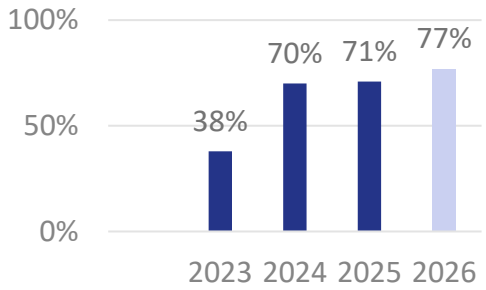
Finansiella mål 2025-2030

Mål		Utfall 2026	Genomsnitt 5 år
Förvaltningsresultat, per aktie	> 12%	16%	Nytt mål, redovisas första gången Q1 2025
Avkastning på eget kapital	> 10%	6%	8%
Belåningsgrad	< 55%	55%	55%
Räntetäckningsgrad	1,75 ggr	2,03 ggr	2,15 ggr

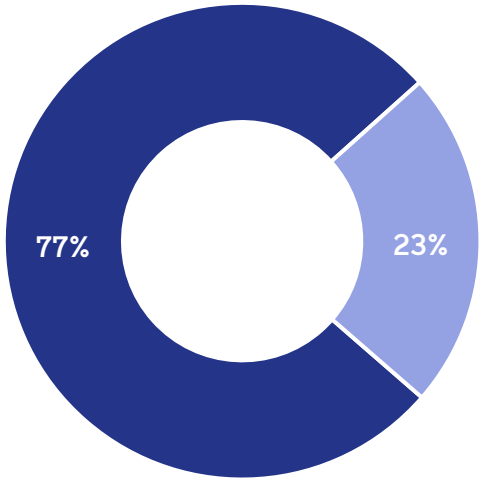
Belåningsgrad/ Balansomslutning: 50,4%

TRIANON

Hållbarhetsmål 2025-2030

Mål		Utfall Q3 2026
Genomsnittlig energiförbrukning ej överstiga 100 kWh 2030	Mål 2030 100 	Minskat 1% (jan-sept 2026)
Öka trivseln och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Serviceindex minst 83 procent 2030	Mål 2030 83 	82 %
Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent 2030.	Mål 2030 100 	77%

Våra segment



879 Mkr
Totalt hyresvärde

4,7%
Direktavkastning
exkl projekt

	Andel av fastighetsvärde, %	Fastighets-värde, Mdkr	Avkastning, %	Kr/kvm
Bostäder	77	9,6	4,5	29 300
Samhäll/kommersiellt	23	3,0	5,4	28 000

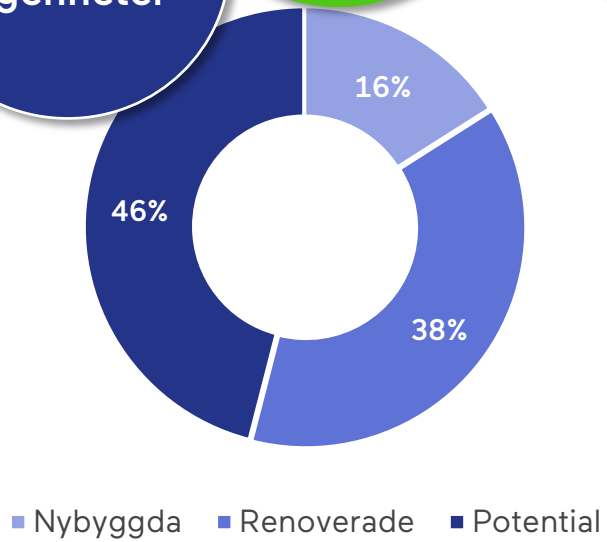


Bostäder

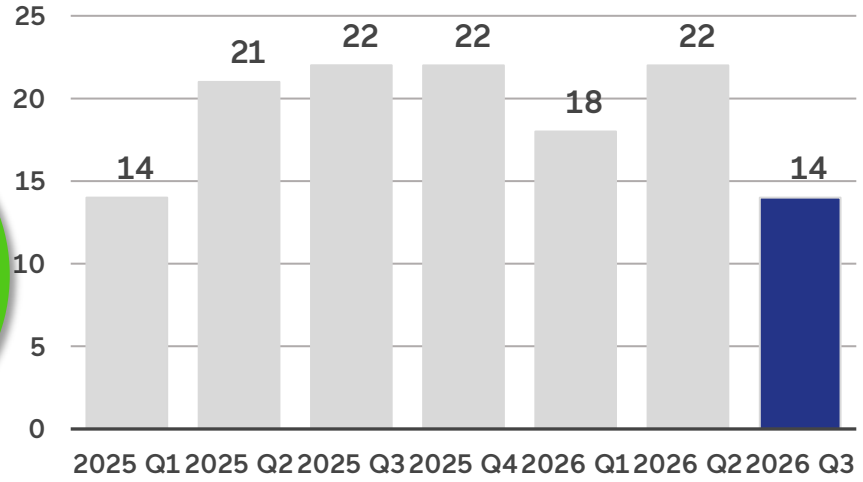
2 360 lägenheter

Potentiell värdeförändring 940 Mkr

Bruks-värderingar



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Snitthyra: 1 731 kr/kvm

Värdeskapande i bostadssegmentet på olika nivåer

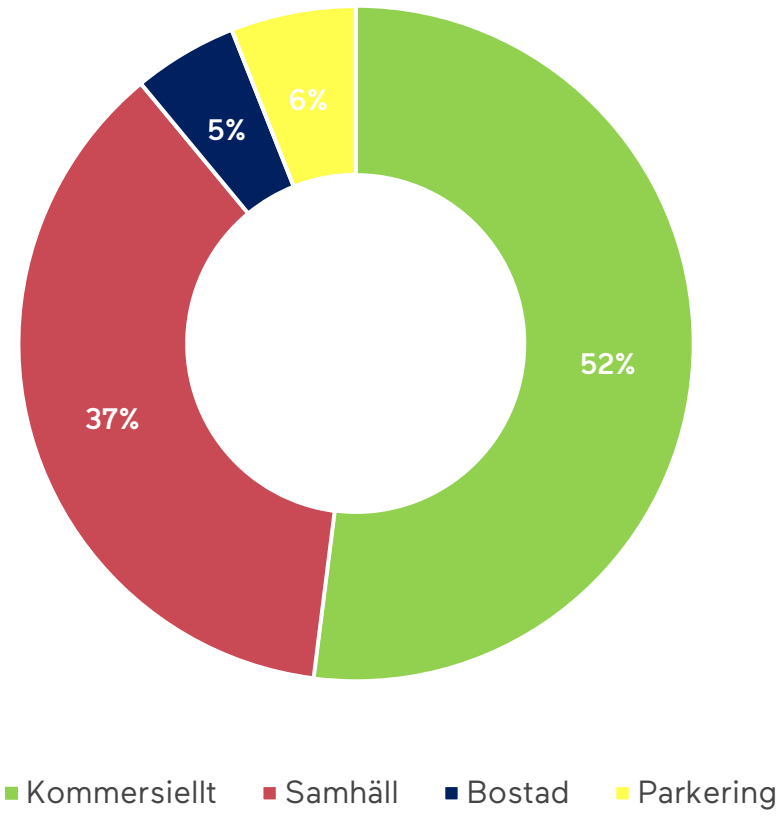
- Hyreshöjningar för bostäder överstiger inflationen
- Bruksvärderingar utöver årlig hyreshöjning
- Renoveringar ökar intäkterna
- Energiinvesteringar minskar kostnaderna
- Ombildning/Konverteringar

Avkastning 8-10%

TRIANON

Kommersiellt/Samhäll

Andel av hyresvärde i segmentet



Största hyresgäster

ICA coop REGION SKÅNE Axfood

Wault
4,0 år

Hyresvärde
238 Mkr

TRIANON

Stadsutvecklingsprojekt Burlöv City

5 min
till Malmö C

Ny DP
630
bostäder





Burlöv City: Ny DP med 630 bostäder, service, kontor, 72 000 kvm BTA.

Varför investera i Trianon?

- Hög direktavkastning kontra låg risk i fastighetsportföljen
- Malmö = tillväxtregion
- Potential i både portfölj och plats
- Starkt team på hemmaplan





Frågor & svar

TRIANON