



Q3

JANUARI-SEPTEMBER 2021

Olof Andersson, VD
Nina Gilljam, kommunikationschef
10 november 2021

TRIANON 

Q3 2021

Ett transaktionsintensivt och lönsamt kvartal

Hysesintäkter
155 Mkr
+9%

Driftnetto
106 Mkr
+4%

**Förvaltnings-
resultat**
70 Mkr
+3%

**Periodens
resultat**
259 Mkr
+13%

**6,63 kr/
aktie**
+12%

**7,45 kr/
aktie**
+5%

Finansiella mål

Förvaltningsresultat: öka > 12%	Utfall 2020: 26%	Utfall Q3 2021: 3%
Avkastning på eget kapital: > 12%	Utfall 2020: 17%	Utfall Q3 2021: 25%
Belåningsgrad: < 60%	Utfall 2020: 56%	Utfall Q3 2021: 56%
Räntetäckningsgrad: > 1,5 ggr	Utfall 2020: 3,4 ggr	Utfall Q3 2021: 4,1 ggr
Andel bostäder och samhäll: > 80%	Utfall 2020: 75%	Utfall Q3 2021: 82%

Viktiga händelser under Q3 2021

- ✓ Intjäningsförmågan ökar med 5 procent jämfört med Q2 och 17 procent jämfört med Q3 2020
- ✓ Förvärvar Signatur Fastigheter, det största förvärvet i bolagets historia
- ✓ Säljer 50 procent av Rosengård Centrum. Bolaget redovisas efter 1 september som joint venture
- ✓ Förvärvar bostadsprojekt i Svedala, 3 700 kvm, 53 lägenheter
- ✓ Förvärvar minoritetsandelar, 50 procent av handelsfastighet på Limhamn, äger nu 100 procent i bolaget och fastigheten
- ✓ När efter transaktionerna målet att 80 procent av fastighetsvärdet ska utgöras av bostäder och samhällsfastigheter

Q3-2021 Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	154,9	142,3	458,2	405,5	553,2
Driftnetto	105,9	102,3	294,5	269,6	368,5
Resultat från andelar i intresseföretag och jv	22,6	-0,4	22,6	-0,2	83,8
Förvaltningsresultat	70,0	67,8	189,1	170,3	224,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	215,3	217,2	702,7	320,8	406,2
Värdeförändring derivat	13,3	-2,5	52,7	-72,4	-62,3
Skatt på periodens resultat	-60,6	-52,0	-186,6	-73,3	-113,9
Periodens resultat	258,8	230,0	778,2	344,8	537,4

Periodens totalresultat hänförligt till:

<i>Moderbolagets aktieägare</i>	258,3	228,1	771,3	339,0	519,7
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	0,5	1,9	6,9	5,8	17,7

Nyckeltal

Mkr	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
Resultat per aktie, kr	6,63	5,93	19,85	8,65	13,24
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,0	3,2	2,8	3,4
Överskottsgrad	68,4%	71,9%	64,3%	66,5%	66,6%

Hysesintäkter

155 Mkr

+9%

Driftnetto

106 Mkr

+4%

Förvaltningsresultat

70 Mkr

+3%

Resultat per aktie

6,63 kr/aktie



Q3-2021 Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	11 042,4	9 390,7	9 462,3
Summa anläggningstillgångar	11 664,8	9 667,4	9 946,9
Summa omsättningstillgångar	216,0	238,7	356,3
SUMMA TILLGÅNGAR	11 880,8	9 906,1	10 303,2
 Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	 4 305,7	 3 360,9	 3 532,3
Innehav utan bestämmande inflytande	28,0	91,0	102,9
<i>Summa eget kapital</i>	<i>4 333,7</i>	<i>3 451,9</i>	<i>3 635,2</i>
 Summa långfristiga skulder	 4 232,5	 4 803,1	 5 007,1
Summa kortfristiga skulder	3 314,6	1 651,1	1 660,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 880,8	9 906,1	10 303,2

Nyckeltal

Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	122,22	94,69	100,90
Belåningsgrad, %	56,3%	55,4%	55,7%
Soliditet	36,5%	34,8%	35,3%

Fastighetsvärde
11,0 Mdkr
+18%

Långsiktigt
substansvärde exkl
hybrid
4,6 Mdkr
+30%

Långsiktigt substansvärde
per aktie exkl hybrid
122,22
kr/aktie

Belåningsgrad
56%

Soliditet
36,5%



Q3-2021 Intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2021	31 jun 2021	31 mar 2021	30 dec 2020	30 sep 2020
Hyresvärde	687,8	648,9	675,3	653,4	644,2
Vakanser	-24,3	-24,7	-27,1	-25,4	-28,9
Kontrakterade vakanser	-8,5	-1,2	-2,5	-4,3	
Rabatter	-2,2	-4,2	-5,6	-6,5	-5,1
Övriga intäkter	6,4				
Hyresintäkter	659,2	618,8	640,0	617,2	610,2
Fastighetskostnader	-196,9	-186,4	-190,9	-183,6	-186,1
Fastighetsadministration	-21,4	-19,6	-19,2	-18,0	-18,0
Driftsöverskott	440,9	412,8	430,0	415,6	406,1
Överskottsgrad	67%	67%	67%	67%	67%
Central administration	-56,0	-44,0	-44,0	-41,6	-41,6
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	20,4	10,6	4,3	4,3	0,4
Tomträttsavgäld	-5,5	-6,7	-7,0	-7,0	-6,7
Finansiella intäkter och kostnader	-116,9	-104,2	-118,0	-120,6	-117,2
Förvaltningsresultat	282,8	268,5	265,3	250,7	241,0
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	281,1	266,5	257,7	243,1	233,4
Innehav utan bestämmande inflytande	1,7	2,0	7,6	7,6	7,6

Hyresvärde
688 Mkr

Rabatter och
vakanser
35 Mkr

Intjäningsförmåga
**7,45
kr/aktie**

Intjäningsförmåga
fullt uthyrt, inkl JV
**8,85
kr/aktie**



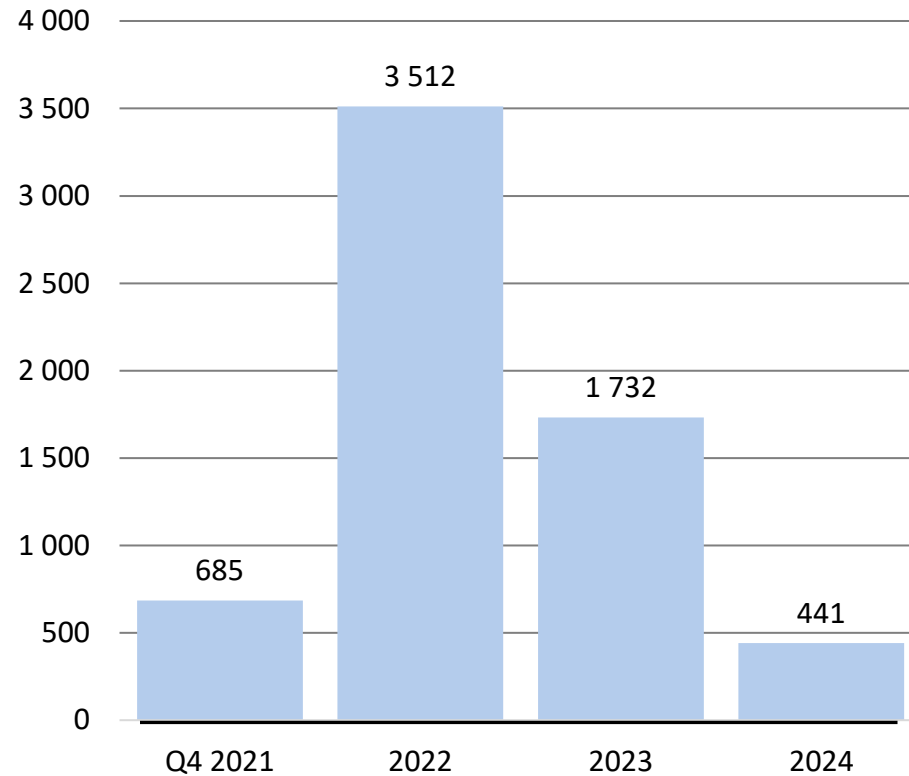
Intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

Fastighet	Trianons andel
Landshövdingen 1, Rosengård Centrum	50%
Tågarp 15:4, Burlöv Center	50%
Arlöv 22:189	50%
Svedala 8:16	50%

Intressebolag och joint venture Mkr	30 sep 2021
Hyresvärde	152,0
Vakanser	-30,6
Kontrakterade vakanser	-1,5
Rabatter	-4,1
Hyresintäkter	115,9
Fastighetskostnader	-45,0
Fastighetsadministration	-3,7
Driftsöverskott	67,2
<i>Överskottsgrad</i>	58%
Central administration	-8,6
Tomträttsavgäld	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-16,2
Förvaltningsresultat	40,8

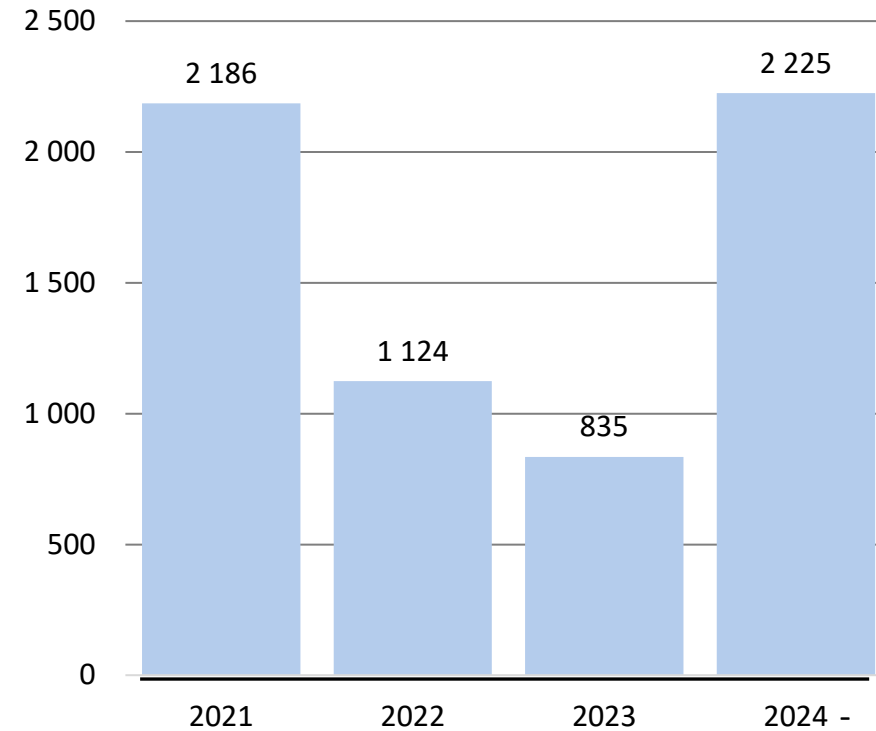
Finansiell ställning

Kapitalbindning



- ✓ Kapitalbindning 1,2 år
- ✓ Nya obligationslån, 150 Mkr oktober 2021

Räntebindning



- ✓ Räntebindning 2,6 år
- ✓ Snittränta 1,9%

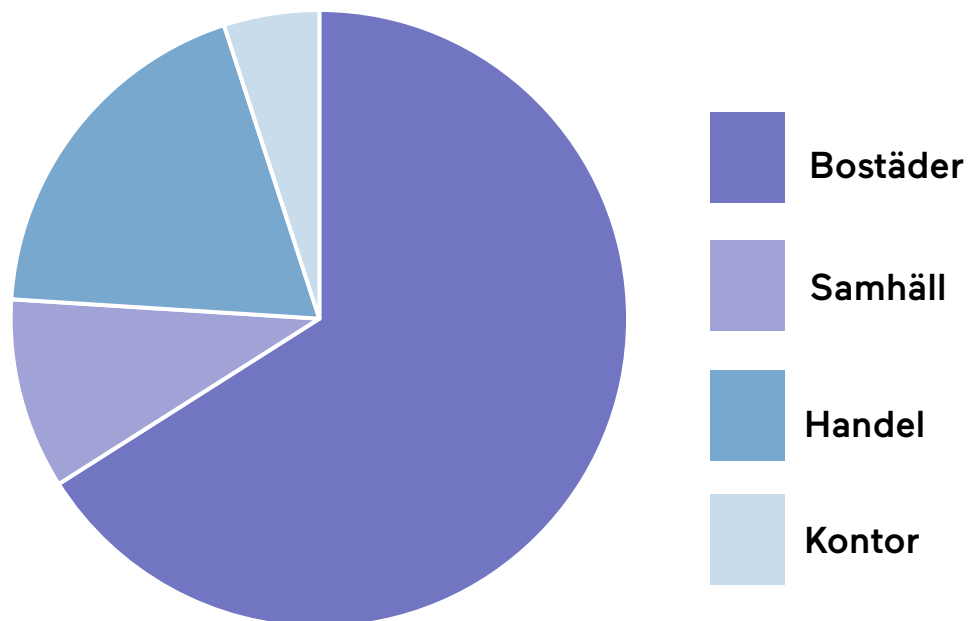
Transaktioner

Förvärvet av Signatur Fastigheter - Det största förvärvet i bolagets historia.

signatur
FASTIGHETER

TRIANON 

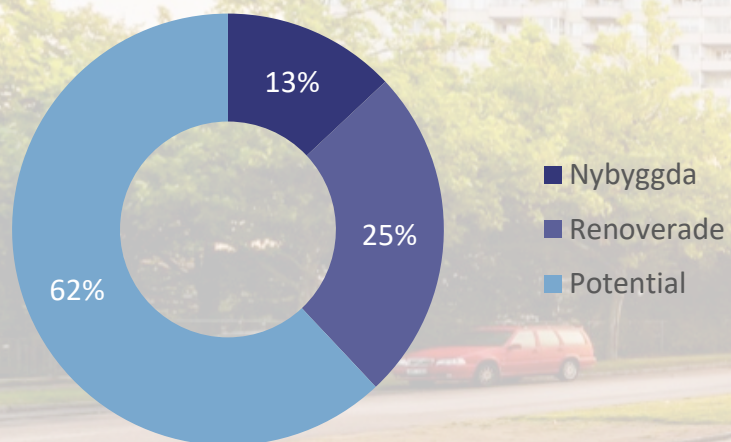
Våra segment



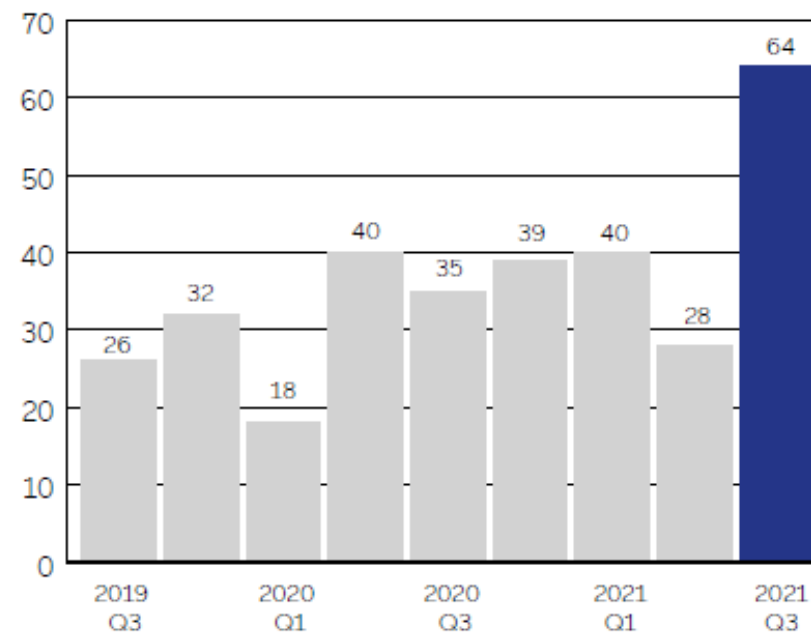
Andel av fastighetsvärde, %	Fastighetsvärde, Mdkr	Avkastning, %
74	8,0	4,0
8	0,9	4,6
13	1,4	5,0
5	0,5	4,5

Bostäder och samhällsfastigheter

Lägenheter, exkl Signatur

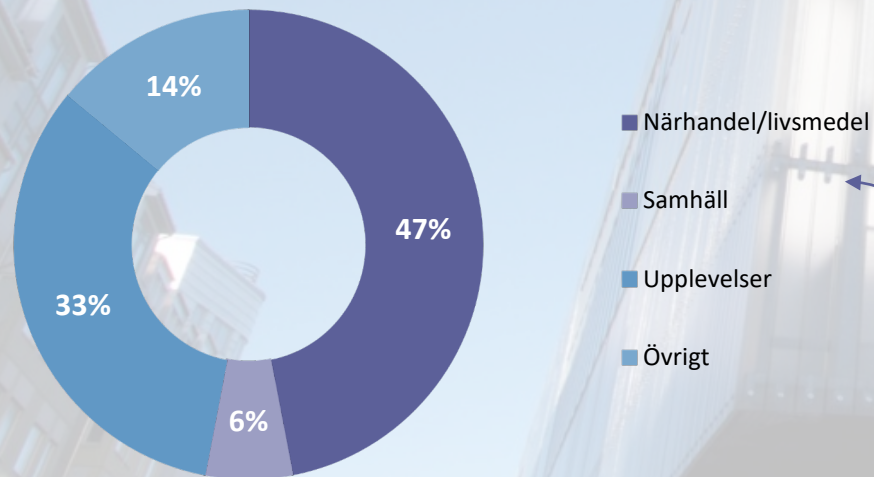


Antal renoverade lägenheter per kvartal



Handelsfastigheter

Handel, andel av hyresvärde
(Rosengård Centrum redovisas som JV)



■ Närhandel/livsmedel
■ Samhäll
■ Uplevelser
■ Övrigt

53% (71%)
närhandel,
livsmedel
och samhäll

Största
hyresgäster

- Axfood
- Coop
- ICA
- Malmö stad
- Apotek

Malmö Entré

TRIANON



Trianons hållbara hybridobligation

- **Sociala investeringar:** jobbskapande åtgärder, prisvärt boende, trygg miljö
- **Gröna investeringar:** Gröna byggnader, energieffektivitet, förnybar energi



Hållbar energi för alla



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



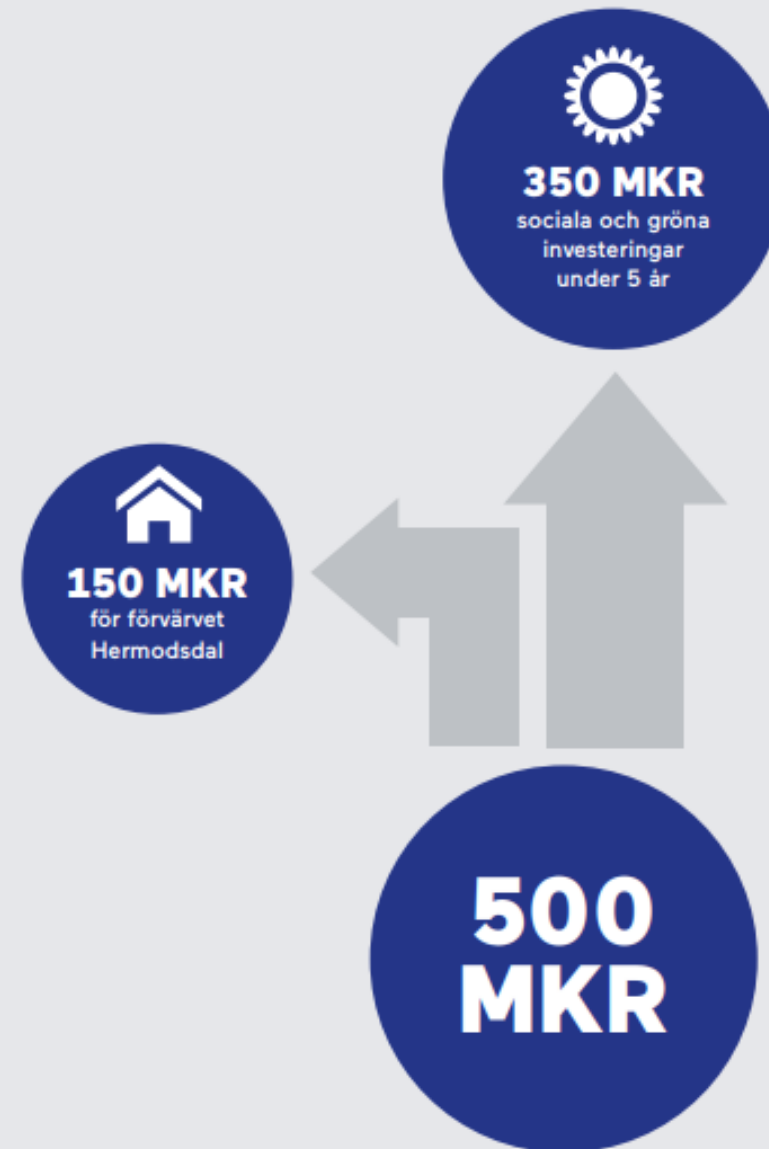
Minskad ojämlikhet



Hållbara städer och samhällen



Bekämpa klimatförändringarna



Uppdaterade hållbarhetsmål 2022-2024

- Minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh
- Bygga fler hyreslägenheter med rimliga hyror samt renovera 200 lägenheter per år kvarstår.
- Därtill fortsätter vårt sociala arbete med jobb- och trygghetsskapande åtgärder i våra områden.



Hållbar energi för alla



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Minskad ojämlikhet



Hållbara städer och samhällen



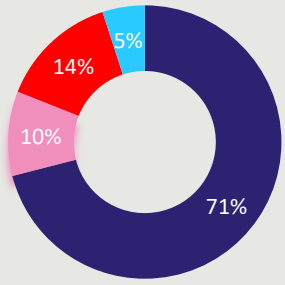
Bekämpa klimatförändringarna





Rosengård Centrum

Försäljning av 50 procent av Rosengård Centrum. Bolaget redovisas efter 1 september som joint venture.



■ Befintligt bestånd
■ Ej tillträdda
■ Tillträdda
■ Pågående byggnation

TRIANON

Centralen/Centrum

Burlöv

Sege Park

Entré

Sorgenfri

Rosengård

Husie

Limhamn

Bunkeflo

Hyllie

Gullvik

Landskrona

Skurup

Svedala

Trelleborg

Våra byggrätter

- 700 byggstarter lägenheter 2021-2022
- 1 300 byggstarter lägenheter 2022-2024

Händelser efter periodens utgång

- ✓ Emission av ytterligare 150 Mkr icke säkerställda företagsobligationer.
- ✓ Förvärvar handelsfastighet i bostadsområdet Hermodsdal, Malmö.
- ✓ Klartecken byggstarta 500 lägenheter i Rosengård och Norra Sorgenfri, Malmö då detaljplaner vunnit laga kraft.
- ✓ Styrelsen beslutar om justerade finansiella mål och hållbarhetsmål 2022-2024.



Fullt fokus framåt

- Uthyrning
- Värdeskapande investeringar
- Nyproduktion
- Förvärv

Frågor & svar