

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2017

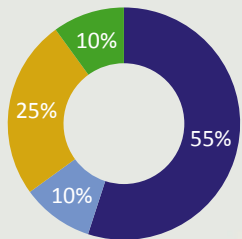
TRIANON 

CEO Olof Andersson
CFO Mari-Louise Hedbys



Trianons affärsidé

Trianon ska äga, förvalta, utveckla samt bygga fastigheter i Malmö.
Genom lokalt engagemang och starkt kundfokus ska
Trianon verka för en hållbar stadsutveckling.



- Bostäder
- Kontor
- Handel
- Samhäll
- Ej tillträdda



Fjärde kvartalet 2017

- ✓ Hyresintäkter 73,9 (53,3) + 39%
- ✓ Driftsöverskott 43,2 (32,4) +33%
- ✓ Förvaltningsresultat 27,5 (33,3)
- ✓ Periodens resultat 75,2 (157,1)
- ✓ Resultat per aktie 1,97 (5,59)
- ✓ Värdeförändringar förvaltningsfastigheter 85,4 (155,9)

Januari-december 2017

- ✓ Hyresintäkter 261,7 (174,4) + 50%
- ✓ Driftsöverskott 163,5 (111,6) +47%
- ✓ Förvaltningsresultat 123,5 (126,7)
- ✓ Periodens resultat 340,2 (401,9)
- ✓ Resultat per aktie 10,15 (14,29)
- ✓ Värdeförändringar förvaltningsfastigheter 321,0 (420,9)

Viktiga händelser under året

- ✓ Notering Nasdaq First North Premier samt nyemission om 300 Mkr
- ✓ Förvärv Entré – 431 Mkr
- ✓ Slutför nybyggnation på Lindängen 154 lägenheter
- ✓ Tillträder etapp 2 och 3 i Oxie för nybyggnation av 140 lägenheter
- ✓ Markanvisningar i Sege Park och Hyllie
- ✓ Avtal om förvärv av drygt 400 lägenheter på Lindängen
- ✓ Nettouthyrning 16 Mkr

Ekonomisk utveckling - Resultat

Mkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Hyresintäkter	73,9	53,3	261,7	174,4
Driftsnetto	43,2	32,4	163,5	111,6
Resultat från andelar i intresseföretag	1,0	11,5	8,9	46,0
Förvaltningsresultat	27,5	33,3	123,5	126,7
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	85,4	155,9	321,0	420,9
Värdetförändring derivat	-7,2	22,0	-12,7	-44,2
Skatt på periodens resultat	-30,5	-54,1	-91,6	-101,6
Periodens totalresultat	75,2	157,1	340,2	401,9
Periodens totalresultat hänförligt till:				
<i>Moderbolagets aktieägare</i>	67,7	157,1	318,9	401,9
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	7,5	0,0	21,4	0,0

Nyckeltal

Mkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Resultat per aktie, kr	1,97	5,59	10,15	14,29
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	9,7	6,3	10,2
Överskottsgrad	58,5%	60,7%	62,5%	64,0%

Hyresintäkter
261,7 Mkr
+50%

Driftsnetto
163,5 Mkr
+47%

Förvaltningsresultat
123,5 Mkr
-3% (+46%)

Resultat per aktie
10,15 kr

Ekonomisk utveckling - Balans

Mkr	31 december 2017	31 december 2016
Förvaltningsfastigheter	4 692,9	3 306,1
Summa anläggningstillgångar	4 746,0	3 435,1
Summa omsättningstillgångar	115,0	43,9
SUMMA TILLGÅNGAR	4 861,0	3 479,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 757,2	1 181,5
Innehav utan bestämmande inflytande	53,4	0,0
Summa eget kapital	1 810,6	1 181,5
Summa långfristiga skulder	2 906,1	2 157,9
Summa kortfristiga skulder	144,3	139,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 861,0	3 479,0

Nyckeltal

Mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
EPRA NAV per aktie, kr	61,86	52,28
Belåningsgrad, %	53,6%	56,4%
Soliditet	37,2%	34,0%

Fastighetsvärde
4 693 Mkr
+42%

EPRA NAV
2 172 Mkr
+48%

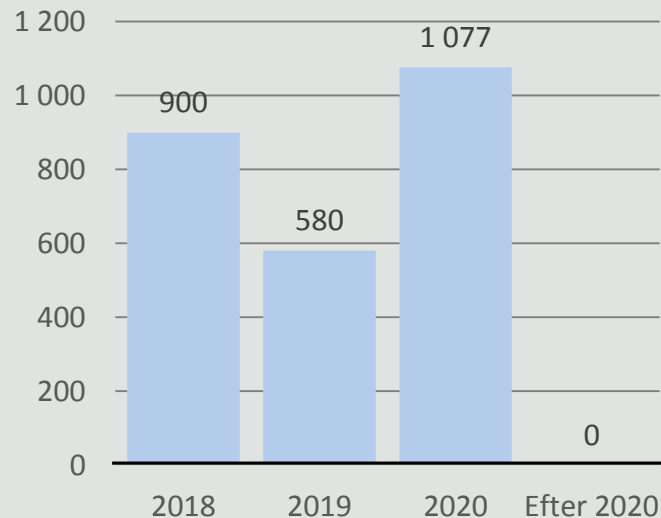
EPRA NAV
61,86 kr/aktie

Belåningsgrad
53,6%

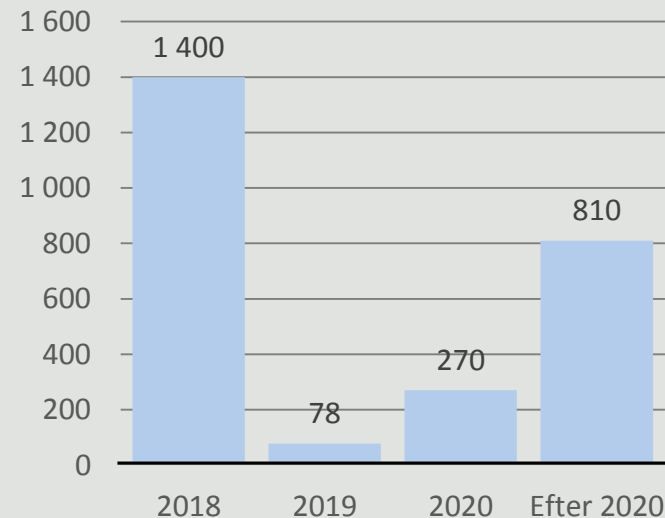
Soliditet
37,2%

Finansiering 2017

Kapitalbindning



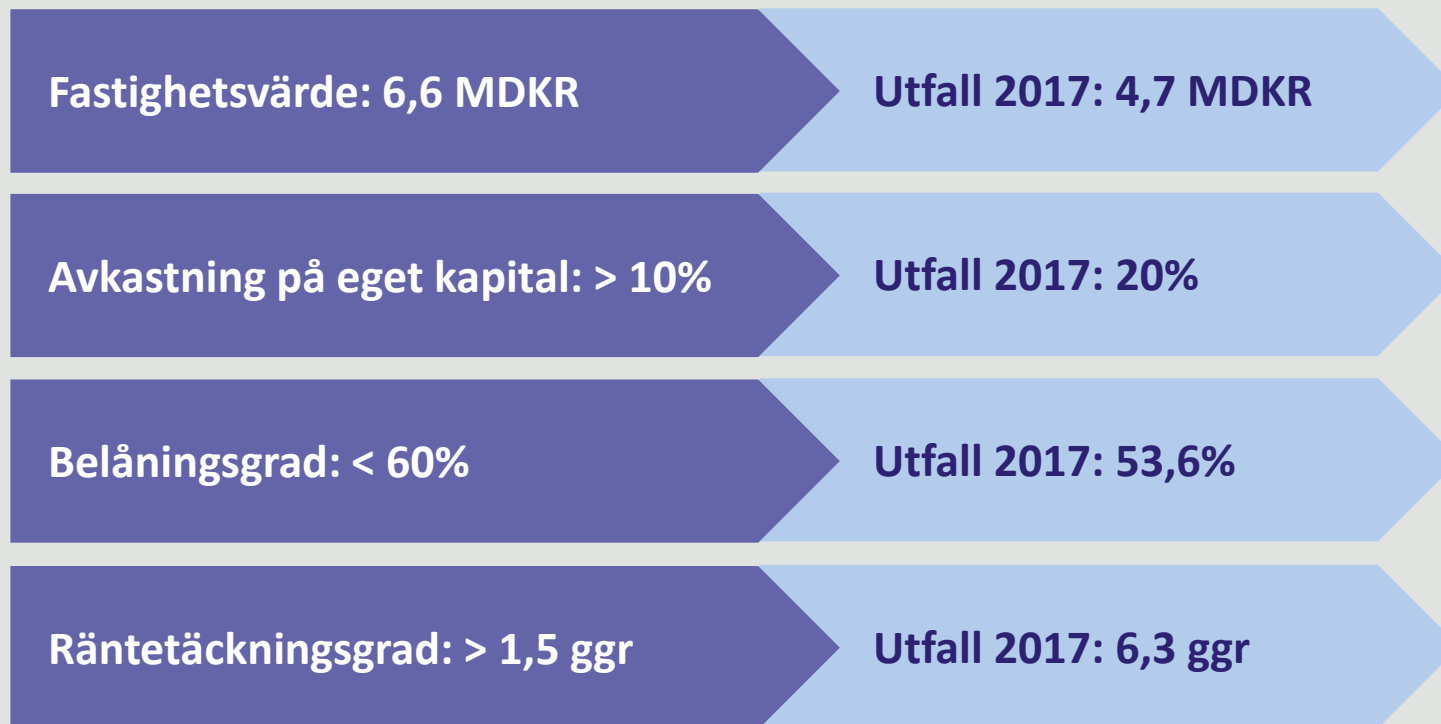
Räntebindning



- ✓ Kapitalbindning 1,5 år
- ✓ Refinansierat 596 Mkr till 2019 och 2020
- ✓ Obligationslån 350 Mkr på 3 år

- ✓ Räntebindning 3 år
- ✓ Snittränta 2,1%

Finansiella mål





Rosengård

Störst potential i Malmö

Uthyrningsbar yta: 31 600 kvm

Antal lokaler: 88 stycken

Besök per månad: ca 310 000

Möjlig förtätning: 100 000 kvm

Bostäder och service till Rosengårdsborna

Ettapp 1 sydöstra tomten: 12 000 kvm

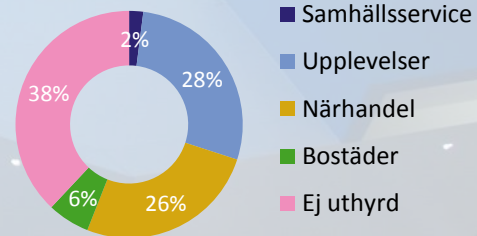
Entré

Uthyrningsbar yta:	40 000 kvm
Antal butiker:	12 stycken
Antal lägenheter:	37 stycken
Besök per månad:	200 000
Antal parkeringsplatser:	900
Byggrätt:	4 000 kvm BTA

Hyresgäster vid övertagande:
Hemköp, Systembolaget, H&M, SF Bio
SATS, O'Leary's, Apoteket

Framtiden för Entré

Trianon har en långsiktig plan att fylla Entré med upplevelser & aktiviteter, samhällsservice & kultur samt närhandel.



Så här långt har vi kommit med Entré

Avsiktsförklaring Malmö Stad om
uthyrning för samhällsservice

Nya hyresavtal:

- ✓ Mormors Bageri
- ✓ Salad & Sushi
- ✓ Noodle Company
- ✓ Folktandvården
- ✓ ExtremeZone
- ✓ FixFone

Uthyrningsgrad
Från 48% till 62%

Förvärv Lindängen

Uthyrningsbar yta:	27 300 kvm
Antal lägenheter:	437 stycken
Fastighetsvärde:	462 Mkr
Snitthyra:	1 350 SEK/kvm
Ökad intjäningsförmåga:	15 Mkr per år i förvaltningsresultat

Intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2017	30 sept 2017	30 juni 2017
Hyresvärde	365,6	362,4	358,2
Rabatter & vakanser	-56,0	-63,6	-64,2
Hyresintäkter	309,6	298,8	294,0
Fastighetskostnader	-99,7	-98,7	-98,2
Fastighetsadministration	-9,8	-9,4	-8,9
Driftsöverskott	200,1	190,7	186,9
Överskottsgrad	65%	64%	64%
Central administration	-23,0	-21,8	-19,3
Resultat från andelar i intresseföretag	2,0	2,0	2,0
Finansiella intäkter och kostnader	-54,3	-52,2	-50,2
Förvaltningsresultat	124,8	118,7	119,4
Förvaltningsresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	121,6	115,5	116,4
Innehav utan bestämmande inflytande	3,2	3,2	3,0

Hyresintäkter

310 Mkr

Rabatter och
vakanser

56 Mkr

Intjäningsförmåga

3,63 kr/aktie

Intjäningsförmåga

fullt uthyrt

5,25 kr/aktie

Viktiga händelser efter årets slut

- ✓ Nytt 12-årigt hyresavtal med Coop på Värnhem.
- ✓ Nytt hyresavtal med Noodle Company på Entré.
- ✓ Nya hyresavtal i Rosengård Centrum till Skatteverket och BarnmorskeStationen om tillsammans 700 kvm.
- ✓ Nytt 10-årigt avtal med ExtremeZone om 4 000 kvm i Entré.
- ✓ Trianon emitterar företagsobligationer om 350 Mkr

Positiv syn på 2018

- ✓ Långsiktigt mål att öka marknadsvärdet på vårt bestånd till 6,6 Mdkr under 3-5 år.
- ✓ Vi har en väl genomarbetad plan för vår expansion.
- ✓ Under 2018 fortsätta ta viktiga steg på vår tillväxtresa genom värdeskapande investeringar, nyproduktion av lägenheter och uthyrning i Entré samt se över möjligheten till ytterligare förvärv.
- ✓ Det finns alla förutsättningar att 2018 kommer bli ett framgångsrikt år för Trianon.



TRIANON

Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

Telefon: 040-611 34 00

Fax: 040-611 99 19

Email: info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281