



Q2

**Stockholm Corporate Finance
7e Fastighetsseminarium
21 september**

Olof Andersson, VD

TRIANON 

Business concept

Trianon is a local property company. We own, manage, develop, and build properties in Malmö and its surrounding area.

Through innovation, commitment and long-term thinking, Trianon aims to achieve sustainable urban development.

TRIANON 

Malmö

A person is riding a bicycle on a paved path that leads towards the sea. In the background, the Malmö skyline is visible, including the prominent Turning Torso building. The scene is captured during sunset or sunrise, with a warm, golden light.

350 000 invånare

**Sveriges snabbast växande
storstad**

**4,1 miljoner bor i
Öresundsregionen**

**Ungbefolkning,
48% under 35 år**

Q2 2021 – fortsatt tillväxt

5,64 kr/
aktie
+224%

Hysesintäkter
153 Mkr
+14%

Driftnetto
101 Mkr
+10%

**Förvaltnings-
resultat**
66 Mkr
+17%

**Periodens
resultat**
221 Mkr

Finansiella mål

Förvaltningsresultat: öka > 12%	Utfall 2020: 26%	Utfall Q2 2021: 17%
Avkastning på eget kapital: > 12%	Utfall 2020: 17%	Utfall Q2 2021: 23%
Belåningsgrad: < 60%	Utfall 2020: 56%	Utfall Q2 2021: 54%
Räntetäckningsgrad: > 1,5 ggr	Utfall 2020: 3,4 ggr	Utfall Q2 2021: 3,1 ggr
Andel bostäder och samhäll: > 80%	Utfall 2020: 75%	Utfall Q2 2021: 75%

Viktiga händelser under Q2 2021

- ✓ Nettouthyrning 1,8 Mkr. 5,5 Mkr ackumulerat
- ✓ Nya avtal med hyresgäster inom segmentet samhällsfastigheter
- ✓ Förvärv av minoritetsandelar, bostadsfastigheter Malmö och Limhamn
- ✓ Förvärv av utvecklingsfastighet, möjlig byggrätt 15-20 000 kvm BTA Malmö
- ✓ Försäljning av kommersiella delen, Multihuset på Limhamn
- ✓ Förvärv av 25,6% i Signatur Fastigheter. Trianon nu största ägare
- ✓ Emission av företagsobligationer om ytterligare 100 Mkr

Q2-2021 Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
Hyresintäkter	152,6	134,0	303,3	263,2	553,2
Driftnetto	101,0	91,9	188,6	167,3	368,5
Resultat från andelar i intresseföretag	0,2	0,1	0,0	0,2	83,8
Förvaltningsresultat	66,4	56,8	119,1	102,5	224,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	208,0	50,0	487,4	103,6	406,2
Värdeförändring derivat	-2,2	-20,6	39,4	-69,9	-62,3
Skatt på periodens resultat	-50,7	-13,5	-126,0	-21,3	-113,9
Periodens resultat	221,4	72,6	519,4	114,8	537,4

Periodens totalresultat hänförligt till:

<i>Moderbolagets aktieägare</i>	219,9	70,6	513,0	110,9	519,7
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	1,5	2,0	6,4	3,9	17,7

Nyckeltal

Mkr	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
Resultat per aktie, kr	5,64	1,74	13,22	2,65	13,24
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	2,8	2,7	3,4
Överskottsgrad	66,2%	68,6%	62,2%	63,5%	66,6%

Hyresintäkter

153 Mkr

+14%

Driftnetto

101 Mkr

+10%

Förvaltningsresultat

66 Mkr

+17%

Resultat per aktie

5,64 kr/aktie



Q2-2021 Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	9 720,8	8 732,3	9 462,3
Summa anläggningstillgångar	10 377,2	8 998,6	9 946,9
Summa omsättningstillgångar	239,4	165,7	356,3
SUMMA TILLGÅNGAR	10 616,6	9 164,3	10 303,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 992,1	2 927,4	3 532,3
Innehav utan bestämmande inflytande	27,9	89,9	102,9
<i>Summa eget kapital</i>	<i>4 020,0</i>	<i>3 017,3</i>	<i>3 635,2</i>
Summa långfristiga skulder	3 665,5	2 020,5	4 059,6
Summa kortfristiga skulder	2 931,1	4 126,5	1 660,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 616,6	9 164,3	10 303,2

Nyckeltal

Mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	115,32	86,84	100,90
Belåningsgrad, %	54,1%	56,8%	55,7%
Soliditet	37,9%	32,9%	35,3%

Fastighetsvärde
9,7 Mdkr
+11%

Långsiktigt
substansvärde exkl
hybrid
4,3 Mdkr
+36%

Långsiktigt substansvärde
per aktie exkl hybrid
115,32
kr/aktie

Belåningsgrad
54,1%

Soliditet
37,9%



Q2-2021 Intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
Hysesvärde	648,9	675,3	653,4	644,2	624,1
Vakanser	-24,7	-27,1	-25,4	-28,9	-28,5
Kontrakterade vakanser	-1,2	-2,5	-4,3		
Rabatter	-4,2	-5,6	-6,5	-5,1	-5,9
Hysesintäkter	618,8	640,0	617,2	610,2	589,7
Fastighetskostnader	-186,4	-190,9	-183,6	-186,1	-179,9
Fastighetsadministration	-19,6	-19,2	-18,0	-18,0	-18,0
Driftsöverskott	412,8	430,0	415,6	406,1	391,8
Överskottsgrad	67%	67%	67%	67%	66%
Central administration	-44,0	-44,0	-41,6	-41,6	-41,6
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	10,6	4,3	4,3	0,4	0,4
Tomträttsavgäld	-6,7	-7,0	-7,0	-6,7	-6,7
Finansiella intäkter och kostnader	-104,2	-118,0	-120,6	-117,2	-110,3
Förvaltningsresultat	268,5	265,3	250,7	241,0	233,6
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	266,5	257,7	243,1	233,4	227,3
Innehav utan bestämmande inflytande	2,0	7,6	7,6	7,6	6,3
Intjäningsförmåga per aktie	7,11	6,88	6,49	6,23	6,23

Hysesvärde
649 Mkr

Rabatter och
vakanser
30 Mkr

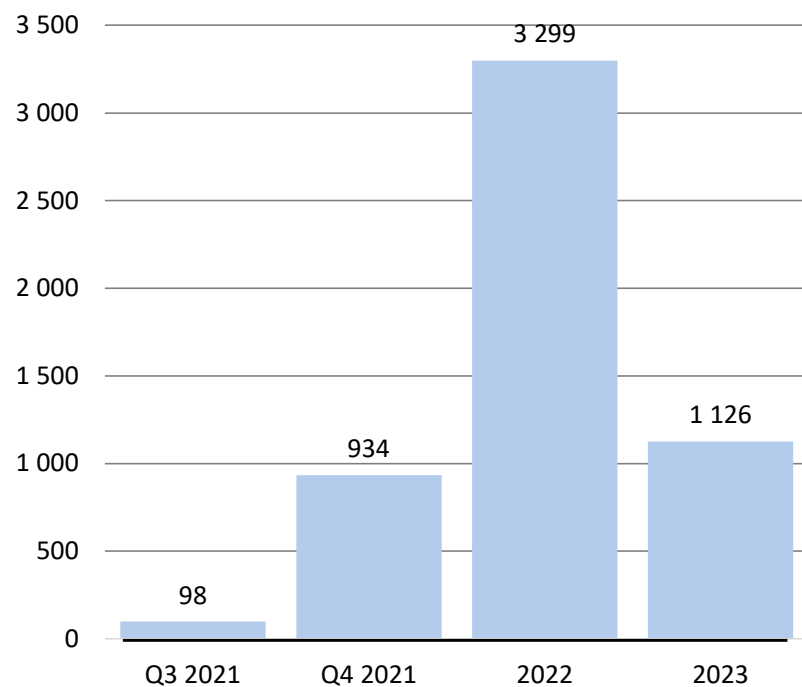
Intjäningsförmåga
7,11 kr/aktie

Intjäningsförmåga
fullt uthyrt
7,91 kr/aktie



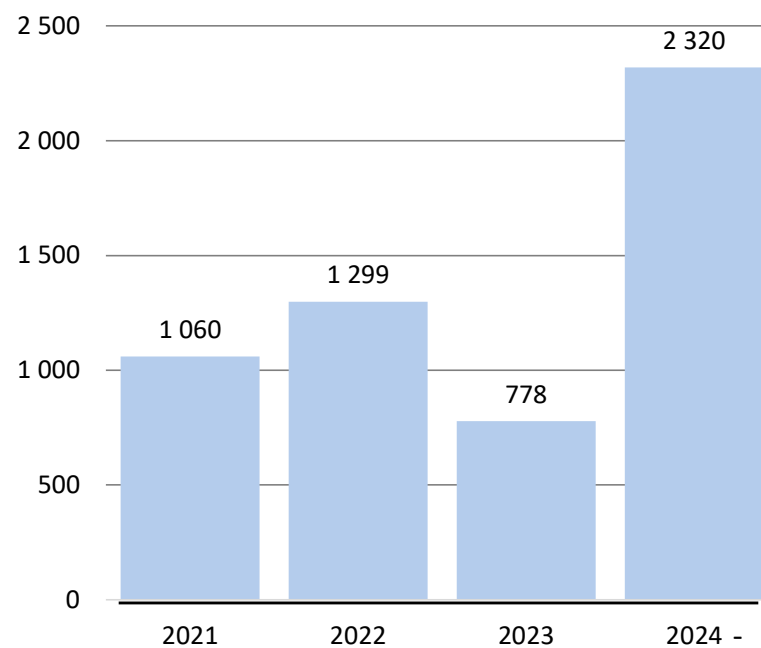
Finansiell ställning

Kapitalbindning



- ✓ Kapitalbindning 1,2 år
- ✓ Nya obligationslån, 100 Mkr

Räntebindning



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

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



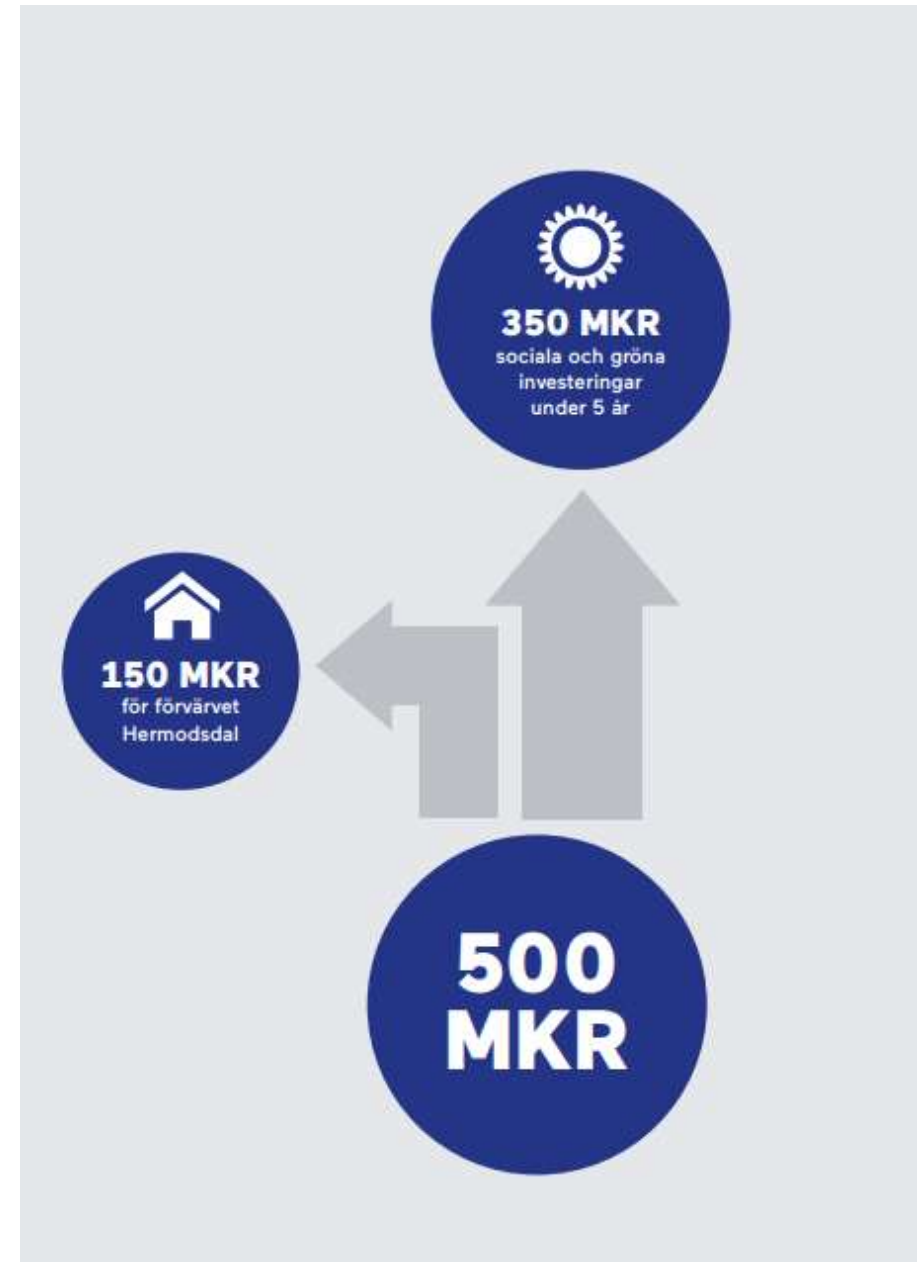
Minskad ojämlikhet



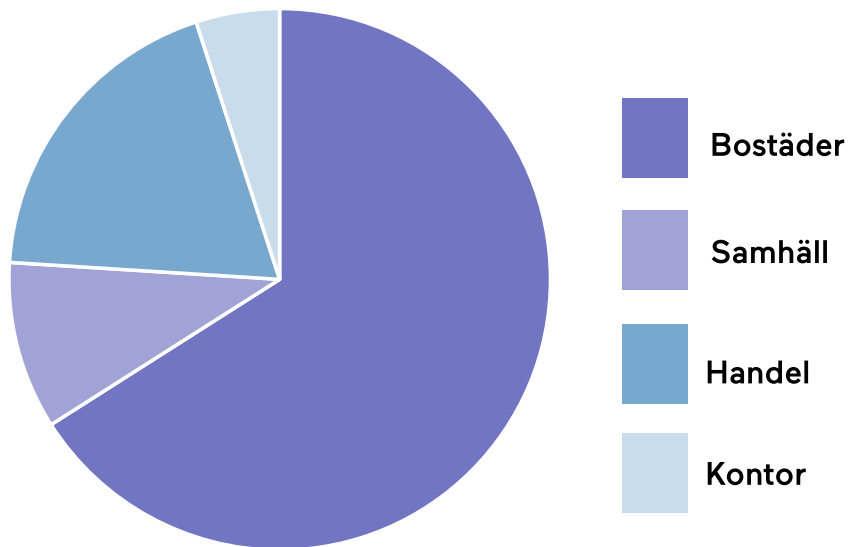
Hållbara städer och samhällen



Bekämpa klimatförändringarna



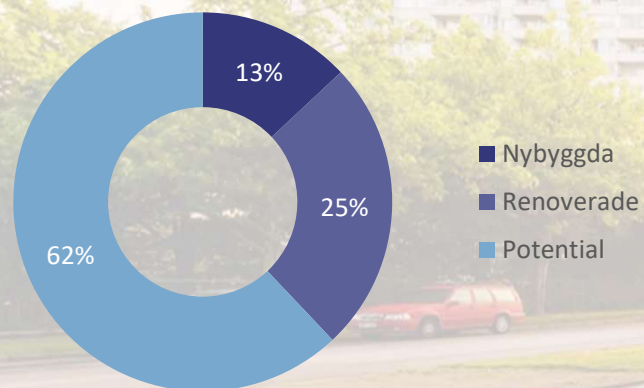
Våra segment



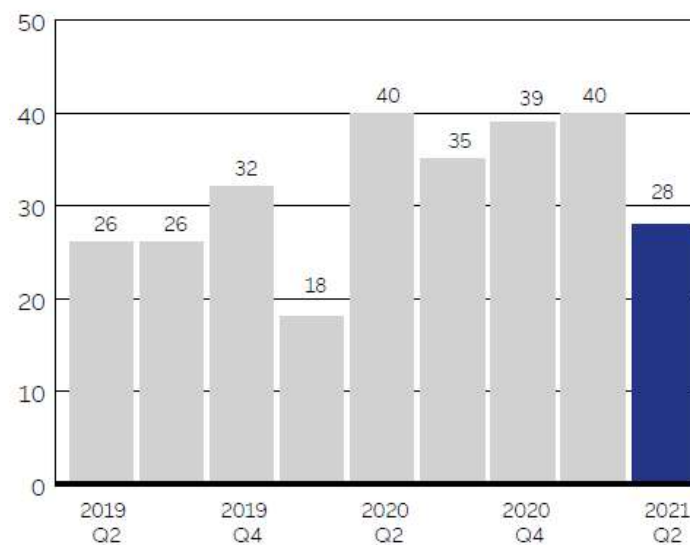
Andel av fastighetsvärde, %	Fastighetsvärde, Mdkr	Avkastning, %
69	6,7	4,1
6	0,5	5,1
20	2,0	5,7
5	0,5	4,4

Bostäder och samhällsfastigheter

Lägenheter

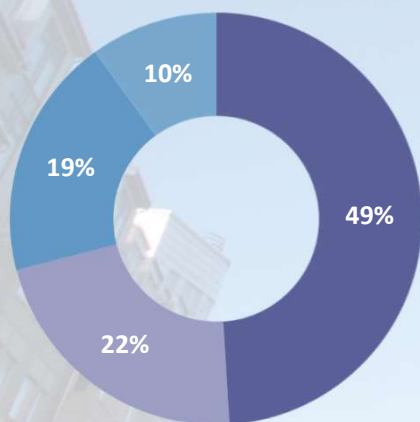


Antal renoverade lägenheter per kvartal



Handelsfastigheter

Handel, andel av hyresvärde



- Närhandel/livsmedel
- Samhäll
- Upplevelser
- Övrigt

71%
närhandel,
livsmedel
och samhäll

Största hyresgäster

- Axfood
- Coop
- ICA
- Malmö stad
- Apotek

Malmö Entré

TRIANON



Bostäder och service i Rosengård Centrum

Fullt uthyrt handelscenter

Utbyggnad av Rosengårdsbiblioteket, klart juni 2022

+Möjlig förtätning: 100 000 kvm bostäder

Försäljning av 50 procent till Brunswick Real Estate och
Bonnier Fastigheter, joint venture.

The background of the slide is a photograph of modern glass-fronted buildings under a clear blue sky. The buildings are seen from a low angle, looking up, which emphasizes their height and the geometric patterns of the glass panels. A dark blue horizontal band is superimposed over the middle of the image, containing the main title in white text.

Torghuset, Entré konverteras till samhällsfastighet

TRIANON 



Stort stadsutvecklingsprojekt i Burlöv för bostäder tillsammans med Wallfast

43 000 kvm handelsyta
+ 48 000 kvm dp bostadsbyggrätter
+ 100 000 kvm potentiella byggrätter



Transaktioner i Malmö och på Limhamn



signature
FASTIGHETER

Signatur Fastigheter, intjäningsförmåga

Trianons intjäningsförmåga/aktie

Intjäningsförmåga, MSEK	Q2 2021
Hyresintäkter	89
Driftsöverskott	61
Förvaltningsresultat	25

FÖRE:
0,65
kr/aktie

EFTER:
1,00
kr/aktie



Planerar byggstart av 700 lägenheter
de närmaste 10-12 månaderna





TRIANON 

Fullt fokus framåt

- Uthyrning
- Värdeskapande investeringar
- Nyproduktion
- Förvärv

Frågor & svar

TRIANON 