

Trianon

2019-05-07

CEO Olof Andersson



Agenda

- ✓ Året i korthet 2018
- ✓ Trianons fastigheter
- ✓ Första kvartalet 2019
- ✓ Framtiden och nya finansiella mål





2018 i korthet

- ✓ Nya hyresavtal på Rosengård Centrum och Entré
- ✓ Förvärv av mark i Bunkeflostrand
- ✓ Förvärv av fastigheter i Sorgenfri (2), Norra och Södra Sofielund (4) samt Hermodsdal (2)
- ✓ Kvarteret Vårsången nomineras till Malmö stadsbyggnadspris
- ✓ Emitterar icke säkerställda företagsobligationer om 350 Mkr – notering på Nasdaq Stockholm
- ✓ Beviljas medel från Vinnova för att utreda förutsättningar för fler att kunna efterfråga nyproducerade bostäder i utsatta områden. Ett sätt kan vara en social obligation för att finansiera kontantinsatsen för en bostadsrätt.

Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Hyresintäkter	344,5	261,7
Driftsnetto	212,6	163,5
Resultat från andelar i intresseföretag	5,9	8,9
Förvaltningsresultat	130,8	116,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	211,5	321,0
Värdeförändring derivat	-40,4	-12,7
Skatt på periodens resultat	-39,7	-91,6
Periodens totalresultat	267,0	340,2

Periodens totalresultat hänförligt till:

<i>Moderbolagets aktieägare</i>	255,8	318,9
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	11,2	21,4

Nyckeltal

Mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Resultat per aktie, kr	7,44	10,15
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr (obligationsemission)	2,4	3,1
Överskottsgrad	61,7%	62,5%

Hyresintäkter

345 Mkr

+32%

Driftsnetto

213 Mkr

+30%

Förvaltningsresultat

131 Mkr

+12%

Resultat per aktie

7,44 kr/aktie

Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Förvaltningsfastigheter	5 904,9	4 692,9
Summa anläggningstillgångar	5 951,0	4 746,0
Summa omsättningstillgångar	89,5	115,0
SUMMA TILLGÅNGAR	6 040,5	4 861,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 978,4	1 757,2
Innehav utan bestämmande inflytande	85,9	53,4
Summa eget kapital	2 064,3	1 810,6
Summa långfristiga skulder	3 757,2	2 906,1
Summa kortfristiga skulder	219,0	144,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 040,5	4 861,0

Nyckeltal

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
EPRA NAV per aktie, kr	69,80	61,86
Belåningsgrad, %	56,6%	53,6%
Soliditet	34,2%	37,2%

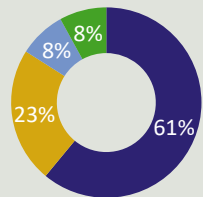
Fastighetsvärde
5 905 Mkr
+26%

EPRA NAV
2 399 Mkr
+13%

EPRA NAV per aktie
69,80 kr/aktie

Belåningsgrad
56,6%

Soliditet
34,2%



- Bostäder
- Handel
- Kontor
- Samhäll
- Ej tillträdda
- Projekt

Centralen/Centrum

Entré

Rosengård

Limhamn

Sofielund

13 nya fastigheter,
Tillträde 30/4 2019

Lindängen

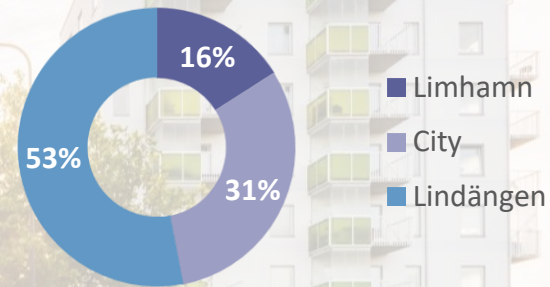
Oxie

Vårt fastighetsbestånd

- ✓ 5,9 Mdkr i fastighetsvärde
- ✓ 54 fastigheter
- ✓ 2 212 lägenheter
- ✓ 350 lokaler
- ✓ 126 lägenheter färdigställdes 2018
- ✓ 144 lägenheter produktionsstart 2018

Bostäder

Fastighetsvärde:	3 541 Mkr
Antal fastigheter:	29 stycken
Uthyrningsbar yta:	159 251 kvm
Antal lägenheter:	2 212 stycken
Andel nybyggda:	14%
Potential att renovera:	70%



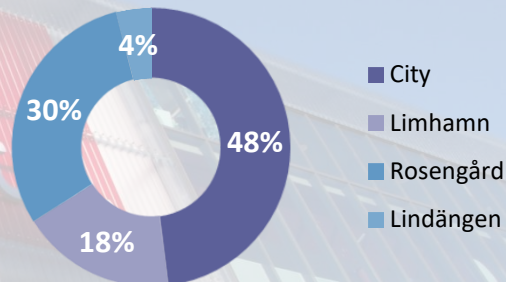
Andel av fastighetsvärde

Handelsfastigheter

Fastighetsvärde:	1 363 Mkr
Antal fastigheter:	9 stycken
Uthyrningsbar yta:	81 976 kvm
Antal butiker/lokaler:	303 stycken

Största hyresgäster

Axfood
Interfood
SATS
Coop
Apoteket



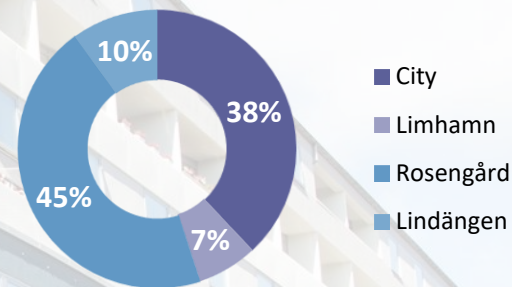
Andel av fastighetsvärde

Samhällsfastigheter

Fastighetsvärde: 439 Mkr
Antal fastigheter: 8 stycken
Uthyrningsbar yta: 18 620 kvm

Största hyresgäster

Malmö Stad
Migrationsverket
Region Skåne



Andel av fastighetsvärde

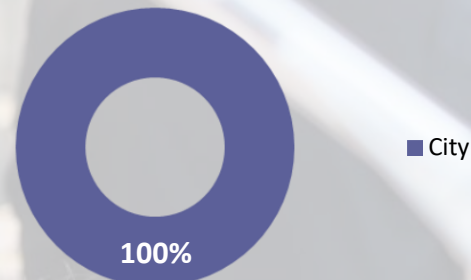


Kontor

Fastighetsvärde: 460 Mkr
Antal fastigheter: 5 stycken
Uthyrningsbar yta: 12 009 kvm

Största hyresgäster

Tactel AB
MD International AB
Cargotec Sweden AB



Andel av fastighetsvärde

Viktiga händelser under Q1 2019

- ✓ Tillträde av två bostadsfastigheter på Hermodsdal med 105 lägenheter och ett fastighetsvärde om 123 Mkr.
- ✓ Avtal tecknas om förvärv av elva bostadsfastigheter belägna på Hermodsdal och Almhög bestående av 781 lägenheter och ett totalt fastighetsvärde om 900 Mkr.
- ✓ Hyresavtal tecknas med ny livsmedelsaktör på Rosengård Centrum.
- ✓ Då tillväxtmålet om 6,6 Mdkr i fastighetsvärde uppnås genom förvärven ovan har Trianon formulerat nya finansiella mål.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- ✓ Emission av hållbar hybridobligation om 400 Mkr. Hybridobligationen kommer att löpa med en initial ränta om Stibor 3M + 7,0 procent och kommer att bokföras som eget kapital.
- ✓ Tillträde av 781 lägenheter på Hermodsdal. Värderingen uppgick till 963 Mkr vid tillträdet av fastigheterna.

Q1-2019 Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Jan-mars 2019	Jan-mars 2018	Jan-dec 2018
Hysesintäkter	95,9	78,5	344,5
Driftsnetto	55,1	43,6	212,6
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,3	0,3	5,9
Förvaltningsresultat	31,9	27,7	130,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	35,1	42,8	211,5
Värdeförändring derivat	-40,0	-6,6	-40,4
Skatt på periodens resultat	-5,0	-13,4	-39,7
Periodens resultat	21,6	50,5	267,0
Periodens totalresultat hänförligt till:			
<i>Moderbolagets aktieägare</i>	19,5	50,2	255,8
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	2,1	0,3	11,2

Nyckeltal

Mkr	Jan-mars 2019	Jan-mars 2018	Jan-dec 2018
Resultat per aktie, kr	0,57	1,46	7,44
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4	2,4
Överskottsgrad	57,5%	55,5%	61,7%

Hysesintäkter

96 Mkr

+22%

Driftsnetto

55 Mkr

+26%

Förvaltningsresultat

32 Mkr

+15%

Resultat per aktie

0,57 kr/aktie

Q1-2019 Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	31 mars 2019	31 mars 2018	31 dec 2018
Förvaltningsfastigheter	6 186,4	5 214,8	5 904,9
Summa anläggningstillgångar	6 372,5	5 267,1	5 951,0
Summa omsättningstillgångar	71,5	367,9	89,5
SUMMA TILLGÅNGAR	6 444,0	5 635,0	6 040,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 997,9	1 807,1	1 978,4
Innehav utan bestämmande inflytande	92,1	53,7	85,9
Summa eget kapital	2 090,0	1 860,8	2 064,3
Summa långfristiga skulder	4 156,0	3 603,4	3 757,2
Summa kortfristiga skulder	198,0	170,8	219,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 444,0	5 635,0	6 040,5

Nyckeltal

Mkr	31 mars 2019	31 mars 2018	31 dec 2018
EPRA NAV per aktie, kr	71,48	63,72	69,80
Belåningsgrad, %	57,6%	56,2%	56,6%
Soliditet	32,4%	33,0%	34,2%

Fastighetsvärde
6 186 Mkr
+19%

EPRA NAV
2 457 Mkr
+12%

EPRA NAV per aktie
71,48 kr/aktie

Belåningsgrad
57,6%

Soliditet
32,4%

Q1-2019 Intjäningsförmåga

Mkr	31 mars 2019	31 dec 2018	30 sep 2018	31 juni 2018	31 mars 2018
Hyresvärde	456,1	437,9	418,7	413,4	413,3
Vakanser	-28,3	-47,2	-49,2	-49,5	-53,8
Rabatter*	-10,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Hyresintäkter	417,1	390,7	369,5	363,9	359,6
Fastighetskostnader	-134,8	-126,7	-115,3	-117,6	-118,3
Fastighetsadministration	-13,0	-12,0	-11,0	-11,0	-11,0
Driftsöverskott	269,3	252,0	243,2	235,3	230,3
Överskottsgrad	65%	65%	66%	65%	64%
Central administration	-31,0	-30,0	-27,5	-27,0	-27,0
Resultat från andelar i intresseföretag	0,2	0,4	0,4	2,0	2,0
Finansiella intäkter och kostnader	-87,1	-85,0	-79,0	-74,0	-63,0
Förvaltningsresultat	151,4	137,4	137,1	136,3	142,3
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	145,2	131,5	131,2	132,4	138,4
Innehav utan bestämmande inflytande	6,2	5,9	5,9	3,9	3,9

*Från och med 2019 Q1 särredovisas vakanser och rabatter

Hyresvärde
456 Mkr

Vakanser
-28 Mkr

Rabatter
-11 Mkr

Intjäningsförmåga
4,23 kr/aktie

Intjäningsförmåga
fullt uthyrt
5,36 kr/aktie

TOTALT

BOA	Ca 100 100
LOA	3 200
Antal lägenheter	1 965

Entré, kontor

LOA	3 200
Byggstart, år	2019



Sege Park

BOA	5 300
Antal lägenheter	80
Byggstart, år	2020

Norra Sorgenfri, etapp 1

BOA	12 200
Antal lägenheter	315
Byggstart, år	2019

Norra Sorgenfri, etapp 2

BOA	8 600
Antal lägenheter	220
Byggstart, år	2021

Hyllie

BOA	3 600
Antal lägenheter	70
Byggstart, år	2020

Rosengård Centrum, etapp 1

BOA	14 400
Antal lägenheter	180
Byggstart, år	2019

Rosengård Centrum, etapp 2-5

BOA	56 000
Antal lägenheter	1 100
Byggstart, år	2020-2023

Trianons hållbara ramverk

Sociala projekt

- ✓ Sysselsättning hos Trianon eller partners
- ✓ Prisvärda bostäder och renoveringsåtgärder
- ✓ Insatser för ökad trygghet och social stabilitet

Gröna projekt

- ✓ Green buildings – Miljöbyggnad Silver
- ✓ Energieffektiviseringar
- ✓ Investeringar i förnybar energi

Finansiella mål

Fastighetsvärde: 6,6 MDKR

Utfall 2018: 5,9 MDKR

Utfall 2019 Q1: 6,2 MDKR

Avkastning på eget kapital: > 10%

Utfall 2018: 14%

Utfall 2019 Q1: 4%

Belåningsgrad: < 60%

Utfall 2018: 57%

Utfall 2019 Q1: 58%

Räntetäckningsgrad: > 1,5 ggr

Utfall 2018: 2,4 ggr

Utfall 2019 Q1: 2,2 ggr

Andel bostäder och samhäll: > 80%

Utfall 2018: 69%

Utfall 2019 Q1: 69%



Nya finansiella mål

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen :

- ✓ Förvaltningsresultatet ska öka med 12% årligen
- ✓ Avkastning på eget kapital ska överstiga 12% över en konjunkturcykel
- ✓ Belåningsgrad ska ej överstiga 60%
- ✓ Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,5 ggr
- ✓ Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostäder och samhällsfastigheter.

Fokus 2019

- ✓ Investeringar i befintligt bestånd
- ✓ Fortsatt fokus på uthyrningar
- ✓ Nyproduktion av hyreslägenheter i Malmö
- ✓ Förvärv

- ✓ Nya finansiella mål
- ✓ Socialt hållbara lösningar
- ✓ Fortsatt värdeskapande för aktieägarna

Incitamentsprogram - Konvertibellån

Erbjuds alla anställda i Trianon-koncernen för att öka medarbetarnas intresse för verksamheten och resultatutvecklingen. VD har ej rätt att teckna.

Villkor:

- ✓ Högst 25 Mkr fram till december 2022
- ✓ Årlig ränta: 2,25%
- ✓ Utbyte/konverteringskurs: B-aktier – 105 %
- ✓ Utspädning: 1% av kapital, 0,7 % av rösterna (kurs 75 kr)
- ✓ Kurs: 78 kr

