

Prospekt avseende upptagande till handel av B-aktier i Fastighets AB Trianon (publ) på Nasdaq Stockholm



Detta Prospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 8 april 2024 och är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av 16 250 000 nya B-aktier i Fastighets AB Trianon (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag), org. nr 556183-0281. Med "Trianon", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Fastighets AB Trianon (publ), den koncern vari Fastighets AB Trianon (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Se avsnittet "Vissa definitioner" för definitioner av dessa samt andra begrepp i Prospektet. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Prospektförordningen"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i Prospektförordningen. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Finansinspektionens godkännande och registrering av Prospektet ska inte betraktas som någon slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i emittentens värdepapper. Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och de marknader som Bolaget är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor. Branschpublikationer- eller rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Information som kommer från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION

Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges och "TSEK" indikerar tusen SEK och "MSEK" indikerar miljoner SEK. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Dessutom är vissa procentsatser som anges i Prospektet framräknade utifrån underliggande siffror som inte är avrundade, varför de kan komma att avvika något från procentsatser som följer av beräkningar som baseras på avrundade siffror. Följaktligen kan det hända att siffrorna i vissa tabeller, vid summering, inte exakt motsvarar angiven totalsumma. Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

FRAMÅTRIKTAD INFORMATION OCH RISKFAKTORER

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutsätter", "avser", "kan", "kommer", "bör", "ska", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i Prospektet som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från resultaten, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. Potentiella investerares ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena här, och potentiella investerares uppmannas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer" och "Verksamhets- och marknadsbeskrivning", vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Bolaget kan inte lämna några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs här eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att framtida händelser som nämns i detta Prospekt inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i detta Prospekt och vilka härrör från tredje parts undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden, exempelvis till följd av: förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, i synnerhet de ekonomiska förhållandena på de marknader där Bolaget är verksamt, förändringar som påverkar räntenivåer, förändringar som påverkar valutakurser, förändringar i konkurrensnivåer, regulatoriska och legala förändringar samt inträffande av olyckor eller miljöskador.

Efter dagen för detta Prospekt tar Bolaget inte något ansvar för att uppdatera något framåtriktat uttalande eller för att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av lag eller andra tillämpliga regelverk.

INNEHÅLL

Sammanfattning	4
Risikfaktorer.....	10
Bakgrund och motiv....	19
Verksamhets- och marknadsbeskrivning	21
Aktuell intjäningsförmåga ..	29
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information.....	31
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	34
Aktiekapital och ägarförhållanden	39

Legala frågor och kompletterande information.....	43
Värdering av fastighetsbeståndet	46
Dokument införlivade genom hänvisning ..	59
adresser	60

VISSA DEFINITIONER

Trianon, Bolaget eller Koncernen	Fastighets AB Trianon (publ).
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
Riktade Kvittningsemissionen	Den nyemission om totalt 4 750 000 nya B-aktier som betalas genom kvittning av fordran och som beslutades av styrelsen i Bolaget den 7 mars 2024 under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande. Sådant godkännande erhöles den 5 april 2024.
Riktade Kontantemissionen	Den nyemission om totalt 11 500 000 nya B-aktier som betalas kontant och som beslutades av styrelsen i Bolaget den 7 mars 2024 under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande

godkännande. Sådant godkännande erhöles den 5 april 2024.

De Riktade Nyemissionerna Den Riktade Kvittningsemissionen och den Riktade Kontantemissionen gemensamt.

SEK Svensk krona.

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari–mars 2024	7 maj 2024
Årsstämma 2024	15 maj 2024
Delårsrapport januari-juni 2024	12 juli 2024
Delårsrapport januari-september 2024	7 november 2024

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR																					
Inledning och varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida.</p> <p>En investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärke enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>																				
Emittenten	<p>Fastighets AB Trianon (publ) org.nr. 556183-0281, Fredsgatan 21, 212 12 Malmö. Telefonnummer: 040-611 34 00. LEI-kod: 213800SWOEKEF29R3C35 Kortnamn (ticker): TRIAN B ISIN-kod (B-aktier): SE0018013658</p>																				
Behörig myndighet	<p>Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgränd 3, 111 38 Stockholm och postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm, och Finansinspektionen kan kontaktas på telefonnummer + 46 (0)8 408 980 00 eller e-post finansinspektionen@fi.se. Finansinspektionens hemsida är www.fi.se. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 8 april 2024.</p>																				
NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN																					
<i>Vem är emittent av värdepapperen?</i>																					
Emittentens säte och bolagsform	<p>Emittenten av värdepapperen är Fastighets AB Trianon (publ) org.nr. 556183-0281. Bolaget har sitt säte i Malmö kommun. Bolaget är ett offentligt svenskt aktieföretag, bildat och inregistrerat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Verksamheten bedrivs i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform styrs av aktieföretagslagen. Bolagets LEI-kod är 213800SWOEKEF29R3C35.</p>																				
Emittentens huvudsakliga verksamhet	<p>Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsföretag i Malmö med fokus på egen förvaltning, utveckling och förvärf och som sedan ett flertal år systematiskt arbetar med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet.</p>																				
Emittentens större aktieägare	<p>Per dagen för Prospektet uppgår det totala antalet aktier i Bolaget, inklusive de B-aktier som ges ut i de Riktade Nyemissionerna, till 200 374 662, fördelat på 6 084 472 A-aktier och 194 290 190 B-aktier. Varje A-aktie ger rätt till en röst och varje B-aktie ger rätt till en tiondel röst. Bolagets största aktieägare per den 31 december 2023, inklusive därefter för Bolaget kända förändringar fram till dagen för Prospektet framgår i tabellen nedan.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Antal A-aktier</th> <th>Antal B-aktier</th> <th>% av kapitalet</th> <th>% av rösterna</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Briban Invest AB</td> <td>2 890 984</td> <td>47 453 431</td> <td>27,3</td> <td>32,0</td> </tr> <tr> <td>Olof Andersson, privat och via bolag</td> <td>2 890 984</td> <td>47 205 093</td> <td>27,2</td> <td>31,9</td> </tr> <tr> <td>AB Grenspecialisten</td> <td>0</td> <td>18 767 218</td> <td>10,2</td> <td>7,9</td> </tr> </tbody> </table>	Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av kapitalet	% av rösterna	Briban Invest AB	2 890 984	47 453 431	27,3	32,0	Olof Andersson, privat och via bolag	2 890 984	47 205 093	27,2	31,9	AB Grenspecialisten	0	18 767 218	10,2	7,9
Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av kapitalet	% av rösterna																	
Briban Invest AB	2 890 984	47 453 431	27,3	32,0																	
Olof Andersson, privat och via bolag	2 890 984	47 205 093	27,2	31,9																	
AB Grenspecialisten	0	18 767 218	10,2	7,9																	

	SEB Fonder	0	11 242 095	6,1	4,7
	I tabellen nedan framgår uppgifter om Bolagets större aktieägare efter genomförande av de Riktade Nyemissionerna.				
	Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av kapitalet	% av rösterna
	Olof Andersson, privat och via bolag	2 890 984	49 367 593	26,1	30,7
	Briban Invest AB	2 890 984	49 130 931	26,0	30,6
	AB Grenspecialisten	0	19 329 718	9,7	7,6
	SEB Fonder	0	11 972 095	6,0	4,7
	Ingen part kontrollerar, direkt eller indirekt och såvitt Bolaget känner till, självständigt Bolaget. Det föreligger inte heller, såvitt Bolaget känner till, några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets ägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget, eller som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras eller förhindras.				
Nyckelpersoner	<p>Bolagets styrelse består av ledamöterna Viktoria Bergman (ordförande), Olof Andersson, Axel Barchan, Patrik Emanuelsson, Richard Hultin, Jens Ismunden och Sofie Karlsryd.</p> <p>Bolagets ledning består av Olof Andersson (VD), Marie-Louise Hedbys (ekonomichef och vice VD), Anna Heide (affärsutvecklingschef bostad), Jonas Karlsryd (transaktionschef) och Lars Åkevall (affärsutvecklingschef kommersiella fastigheter).</p>				
Revisor	Mazars AB, med huvudansvarig revisor Anders Persson.				
Finansiell nyckelinformation för emittenten					
Finansiell nyckelinformation i sammandrag	<i>Koncernens resultaträkning i sammandrag</i>				
	MSEK	Januari – december	Januari – december	Januari – december	
		2023	2022	2021	
		Reviderat IFRS	Reviderat IFRS	Reviderat IFRS	
	Hysesintäkter	732,8	688,3	618,1	
	Förvaltningsresultat	162,9	231,8	253,1	
	Periodens resultat	-206,1	171,4	1 310,5	
	Resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-1,59	0,84	8,41	
	Resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-1,59	0,84	8,39	
		<i>Koncernens balansräkning i sammandrag</i>			
MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021		
	Reviderat IFRS	Reviderat IFRS	Reviderat IFRS		
Summa tillgångar	13 629,6	13 797,7	13 581,2		

Summa eget kapital	5 020,2	5 372,9	5 243,9
---------------------------	---------	---------	---------

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	Januari – december	Januari – december	Januari – december
	2023	2022	2021
	Reviderat IFRS	Reviderat IFRS	Reviderat IFRS
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128,9	441,2	261,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-341,3	-615,6	-956,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	232,3	177,0	501,9

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

Huvudsakliga risker relaterade till Bolagets verksamhet och marknad inkluderar:

- Som aktör inom fastighetsbranschen påverkas Trianon i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt- och struktur, inflation samt räntenivåer. Förändringar i den ekonomiska utvecklingen på den regionala marknaden påverkar den lokala sysselsättnings- och löneutvecklingen som, i sin tur har betydelse för efterfrågan på och prisbildningen för både Bolagets bostäder och kommersiella lokaler. Minskad efterfrågan av Bolagets bostäder och kommersiella lokaler kan påverka hyresnivåer och Bolagets kassaflöde och resultat negativt.
- Trianon finansierar sin verksamhet till stor del genom upplåning från kreditinstitut och skulderna löper i delvis med rörlig ränta. Förändringar i marknadsräntor kan påverka Trianons upplåningskostnader, vilket kan påverka Bolagets avkastning och finansiella situation negativt.
- En betydande del av Bolagets löpande verksamhet består av förvärv och försäljningar av fastigheter. För det fall Bolagets legala, miljömässiga och tekniska granskning inför en fastighetstransaktion är bristfällig kan det leda till oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav, oplanerade utvecklings- och anpassningsåtgärder eller långvariga tvister.
- En stor del av Bolagets fastighetskostnader består av kostnader för att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard. Sådana kostnader påverkas bland annat av skador till följd av exempelvis brand och mögel, men även av extrema väderleksförhållanden såsom översvämningar. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan därmed leda till väsentligt ökade underhållskostnader.
- En del av Trianons verksamhet består av att anpassa sitt befintliga fastighetsbestånd efter hyresgästernas önskemål genom att genomföra om- och tillbyggnationer och hyresgäst Anpassningar av framförallt kommersiella lokaler är förknippade med kostsamma investeringar och det finns en risk att kostnaderna för sådana investeringar inte kan kompenseras genom höjda hyror.
- Trianon är för sin framtida utveckling i hög grad beroende av sina nyckelpersoner och andra ledande befattningshavare som har mångårig erfarenhet av och kompetens avseende Bolagets verksamhet. Det är därför viktigt att Trianon lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare samt att rekrytera kvalificerad personal i framtiden.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN	
<i>Värdepapperens viktigaste egenskaper</i>	
Värdepapper som är föremål för upptagande till handel	B-aktier i Fastighets AB Trianon (publ). ISIN-kod: SE0018013658. Värdepapperen är denominerade i SEK. Aktiens kvotvärde är 0,625 SEK.
Antal emitterade värdepapper	Per dagen för detta Prospekt finns totalt, inklusive de aktier som ges ut i de Riktade Nyemissionerna, 200 374 662 aktier, varav 6 084 472 är A-aktier och 194 290 190 är B-aktier. Samtliga aktier är fullt betalda.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	<p>Varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst och varje B-aktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämman, och varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.</p> <p>Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.</p> <p>Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.</p> <p>Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.</p> <p>Vad som ovan sagt ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.</p> <p>Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.</p> <p>Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation eller insolvens, utan inbördes prioritetsordning.</p> <p>Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen.</p>
Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	B-aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar. A-aktierna är emellertid föremål för ett omvandlings- samt hembudsförbehåll enligt bolagsordningen.

	Bolagets tre största aktieägare, Brihan Invest AB, Olof Andersson (privat och genom bolag) och AB Grenspecialisten har emellertid åtagit sig att, under en period om 90 kalenderdagar efter slutligt genomförande av de Riktade Nyemissionerna, inte utan samtycke från Carnegie Investment Bank, emittera, sälja, överlåta eller på annat sätt disponera över ytterligare aktier eller andra finansiella instrument, med vissa sedvanliga undantag.
Utdelning och utdelningspolicy	Enligt Bolagets utdelningspolicy ska utdelningen långsiktigt uppgå till mellan 30 till 50 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det nedre intervallet.
<i>Var kommer värdepapperen att handlas?</i>	
Upptagande till handel	Aktierna som omfattas av detta Prospekt kommer, liksom befintliga aktier i Bolaget, att handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (tickern) TRIAN B.
<i>Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?</i>	
Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	Huvudsakliga risker relaterade till Bolagets B-aktier inkluderar: <ul style="list-style-type: none"> • De två största ägarna i Trianon, Olof Andersson (privat och genom bolag) tillika styrelseledamot och verkställande direktör samt Brihan Invest AB, innehar vardera cirka 26 procent av Bolagets aktier och cirka 31 procent av Bolagets röster efter de Riktade Nyemissionerna. Olof Andersson och Brihan Invest kan därmed, tillsammans eller var för sig, utöva ett betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter, utdelning, kapitalökningar och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga eller en väsentlig del av Bolagets tillgångar. Detta innebär att andra aktieägares möjlighet att utöva inflytande i Bolaget kan vara begränsad. • Storleken på eventuella framtida utdelningar från Trianon är beroende av ett flertal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget, eller i den utsträckning som aktieägarna förväntar sig. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling. • Trianon kan av olika skäl komma att ge ut nya aktier eller andra aktierelaterade instrument i framtiden för att finansiera eventuella framtida förvärv eller andra investeringar eller för att stärka balansräkningen. I samband med sådana transaktioner kan Trianon, på vissa villkor, göra avsteg från befintliga aktieägares företrädesrätt, så som är fallet med de Riktade Nyemissionerna. Sådana riktade nyemissioner leder till en utspädning av aktieägarnas befintliga andelar i Trianons aktiekapital och det finns en risk att sådana transaktioner kan få en negativ effekt på aktiekursen och resultatet per aktie.
NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD	
<i>På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?</i>	
Uppgifter om upptagande till handel på en reglerad marknad	Aktierna som omfattas av detta Prospekt beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 15 april 2024. Kostnaderna för upptagandet till handel beräknas uppgå till cirka 300 000 SEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för legala rådgivare samt avgifter till Nasdaq Stockholm och Finansinspektionen.

Varför upprättas detta prospekt?

Bakgrund och motiv

Trianon har genomfört den Riktade Kvittningsemissionen för att möjliggöra återköp av utestående hybridobligationer, genom att kvitta vissa innehavares fordringar mot nyemitterade B-aktier i Bolaget. Sådant återköp av hybridobligationer med betalning genom kvittning mot nya B-aktier leder till förbättrat kassaflöde och ökad vinst per aktie för Trianons aktieägare, vilket sammantaget stärker Trianons samtliga kreditnyckeltal. Samtidigt som Bolaget genomförde den Riktade Kvittningsemissionen genomfördes även den Riktade Kontantemissionen i syfte att ytterligare stärka Bolagets finansiella position och att diversifiera och förstärka Bolagets aktieägarbas med ytterligare institutionella investerare.

Teckningskursen i den Riktade Kontantemissionen fastställdes genom ett accelererat bookbuilding-förfarande till 16 SEK, vilket även utgjorde teckningskursen (kvittningskursen) i den Riktade Kvittningsemissionen. Den Riktade Kvittningsemissionen tecknades av de innehavare av hybridobligationer som accepterade Trianons återköpserbjudande. Den Riktade Kontantemissionen tecknades av vissa svenska och internationella institutionella investerare. De Riktade Nyemissionerna omfattar totalt 260 MSEK, varav 184 MSEK är hänförligt till den Riktade Kontantemissionen och 76 MSEK till den Riktade Kvittningsemissionen. De Riktade Nyemissionerna beslutades av styrelsen i Trianon den 7 mars 2024, under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande. Sådant godkännande erhöles den 5 april 2024.

Bolagets rörelsekapital är inte tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden. Med beaktande av Bolagets befintliga likviditet, som per den 31 januari 2024 uppgick till 87,2 MSEK, bedömer Bolaget att rörelsekapitalunderskott uppkommer i juni 2024. Behovet av rörelsekapital under de kommande tolv månaderna uppgår till cirka 2 208 MSEK och sammanhänger huvudsakligen med Bolagets skuldfinansiering. Bolaget avser därför, precis som tidigare, att omförhandla och förlänga befintliga lån, i god tid innan de förfaller till betalning. Om Bolaget misslyckas med att refinansiera sina lån kan Bolaget tvingas anskaffa rörelsekapital genom alternativa finansieringskällor eller avyttra delar av sitt fastighetsbestånd.

Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av 16 250 000 B-aktier i Trianon som har emitterats genom de Riktade Nyemissionerna. Prospektet innehåller inget erbjudande om att teckna eller förvärva aktier eller andra värdepapper i Trianon. Aktierna som omfattas av detta Prospekt beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 15 april 2024.

RISKFaktorER

Detta avsnitt innehåller de riskfaktorer och omständigheter som bedöms vara väsentliga för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna relaterar till Bolagets verksamhet, bransch och marknader och innefattar även operationella risker, legala risker, företagsstyrningsrelaterade risker, skatterisker, finansiella risker samt riskfaktorer relaterade till Bolagets aktier. Bedömningen av väsentligheten av respektive riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till risker som är specifika för Bolaget och värdepapparen och som anses väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Prospektet. De riskfaktorer som för närvarande anses mest väsentliga presenteras först i varje kategori och efterföljande riskfaktorer presenteras utan inbördes rangordning.

Operationella risker

Värdet på Trianons fastigheter kan förändras

Samtliga fastigheter som innehas av Trianon klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas därmed i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas därför av ett flertal faktorer, dels fastighetspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Till följd av detta kan såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar föranleda att värdet på Bolagets fastigheter sjunker. Vid utgången av 2023 uppgick Trianons fastighetsvärde till 12 288,6 MSEK. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent skulle påverka Trianons fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 614,43 MSEK. Eftersom Koncernens redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för Bolaget. Exempelvis kan stora minskningar i fastighetsvärde påverka Koncernens möjligheter att behålla finansiering och att erhålla ny finansiering. Fluktuationerna i Bolagets redovisade fastighetsvärde har historiskt sett varit stabilt men varit mer markanta under senaste årens hastigt förändrade konjunkturläge och stigande marknadsräntor. För det fall risken förknippad med värdeförändringar skulle inträffa skulle det kunna få en betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare.

Ökade drifts- och underhållskostnader

Trianons driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för värme och el, men även kostnader för exempelvis underhåll, renhållning och vatten. Under 2023 uppgick kostnaderna för el och värme till 74,0 MSEK, vilket kan sättas i relation till periodens totala fastighetskostnader om 252,0 MSEK. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att Trianon tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. Vidare har Trianon begränsade möjligheter att kontrollera dessa kostnader. Exempelvis belastas uppvärmningskostnaderna av sedvanlig säsongsvariation samt rådande situation på energimarknaden där bl.a. låga utomhustemperaturer och höga energikostnader innebär väsentligt ökade kostnader för Trianon. I den utsträckning eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras för genom motsvarande hyresökningar eller villkor i hyresavtalen kan det komma att få en negativ effekt på Trianons rörelseresultat och vinstmarginal.

Till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav är Trianon skyldigt att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard. En stor del av Trianons kostnader är därför hänförliga till underhållskostnader och under 2023 uppgick kostnader för reparation och underhåll till 51,1 MSEK, vilket kan sättas i relation till periodens totala fastighetskostnader om 252,0 MSEK. Underhållsutgifter är även förknippade med det tekniska underhållet av fastigheter och påverkas därmed av konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador (exempelvis genom elavbrott, skadedjur, brand, asbest eller mögel) och föroreningar. Även extrema väderleksförhållanden kan leda till ökade underhållsutgifter såsom kraftiga regnoväder som orsakar översvämningar och fuktskador. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan därmed leda till väsentligt ökade underhållskostnader. Risken för oförutsedda och omfattande renoveringsbehov minskar genom att

Trianon aktivt förvaltar sitt fastighetsbestånd och arbetar utifrån femåriga underhållsplaner samt strävar efter att inneha sedvanligt försäkringsskydd.

Vissa typer av verksamheter kan kräva investeringar i särskilda hyresgästanpassningar eller medföra ett ökat slitage på byggnaden. Exempelvis används en del av Trianons fastigheter till, och har anpassats efter, förskola, vårdboende, bibliotek och LSS-boende. Sådana kostnader kan, för att möta tillämpliga krav från både marknaden och myndigheter, vara betydande och det finns en risk att anpassningarna inte överensstämmer med framtida hyresgästers förväntningar och efterfrågan, varvid Bolaget kan behöva vidta ytterligare kostsamma anpassningar.

Ökade driftskostnader till följd av ovan nämnda faktorer skulle kunna få en direkt påverkan på Trianons rörelseresultat och vinstmarginal.

Risker förknippade med avyttring av fastigheter

Trianons möjligheter att avyttra fastigheter på för Bolaget förmånliga villkor är beroende av utvecklingen på marknaden för fastigheter i framförallt Malmöområdet. Likviditeten på marknaden har minskat under de senaste åren, vilket negativt påverkat Bolagets möjligheter att avyttra fastigheter. Inte minst den senaste tidens höga inflationstryck och det väsentligt justerade ränteläget har haft en stor inverkan på finansmarknaden, vilket har försämrat tillgången till finansiering och på så vis indirekt tvingat vissa fastighetsbolag sälja fastigheter för att stärka sina balansräkningar. I händelse av att Trianon skulle tvingas att brådskande avyttra någon eller några av sina fastigheter, exempelvis till följd av en försämrad finansiell situation för att täcka Trianons behov av rörelsekapital eller betala utestående skulder, finns det en risk att försäljningen inte kan ske på för Bolaget önskade villkor, eller överhuvudtaget, vilket kan få en negativ inverkan på Trianons verksamhet och finansiella position.

Vid försäljning av fastigheter finns det även en risk att den nya ägaren upptäcker fel först efter försäljningen som kan berättiga den nya ägaren till ekonomisk ersättning eller avhjälpandeåtgärder från Bolaget. Sådana anspråk skulle kunna innebära väsentliga kostnader för Bolaget, vilket kan leda till en negativ effekt på Trianons rörelseresultat och vinstmarginal. Trianon mitigerar emellertid denna risk genom sedvanliga friskrivningsklausuler och garantiutfästelser i försäljningsavtal.

Risker förknippade med förvärv av fastigheter

En väsentlig del av Trianons strategi är förvärv av fastigheter. En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras är att utbudet på marknaden motsvarar Trianons förväntningar och investeringsförmåga vad gäller exempelvis läge och förväntad avkastning. Tillgången till och efterfrågan på fastigheter och byggrätter, konkurrens, planering, lokala föreskrifter samt tillgången till finansiering kan begränsa Bolagets möjligheter att genomföra förvärv på för Bolaget förmånliga villkor.

Förvärv av fastigheter är vidare förenat med risker kopplade till den förvärvade fastigheten såsom risken för felaktiga antaganden om den förvärvade tillgångens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster eller oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav. Fastighetstransaktioner kan även leda till betydande transaktionskostnader som eventuellt inte kan kompenseras för, till exempel om en transaktion inte fullföljs eller om ett förvärv återgår till följd av att bestämmelser i avtalsvillkoren eller finansieringsförbehåll aktualiseras.

Att genomföra en legal granskning innan ett fastighetsförvärv är en viktig del av fastighetsbolags strategiska arbete. Inte sällan sker Bolagets fastighetsförvärv skyndsamt för att inte gå miste om möjligheter till goda investeringar. För det fall Bolagets legala granskningsprocess innehåller luckor eller brister kan det leda till att Bolaget tvingas vidta oplanerade utvecklings- och anpassningsåtgärder eller leda till långvariga tvister. Dessutom finns en risk att Bolaget inte lyckas erhålla ersättning från motparten för eventuella garantianspråk. Mot bakgrund av Trianons historik av hög transaktionsaktivitet och strategi avseende fastighetsförvärv kan exponering för risker i samband med fastighetstransaktioner få en negativ inverkan på värdet på Trianons fastighetsbestånd samt leda till väsentligt ökade kostnader för Bolaget, vilket i sin tur kan få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Beroende av nyckelpersoner samt att kunna behålla och rekrytera kompetenta medarbetare

Trianon bedriver sin verksamhet genom en liten organisation med begränsat antal anställda och är till stor del beroende av ett antal ledande befattningshavare och nyckelpersoner. Dessa individer har mångårig erfarenhet av och kompetens avseende Bolagets verksamhet och har byggt upp affärskritiska relationer med aktörer på fastighetsmarknaden och långgivare. Vidare har en av Trianons grundare, Olof Andersson, styrelseledamot, verkställande direktör och huvudägare i Bolaget, en betydande roll för verksamheten. Trianons framtida utveckling är därför i hög grad beroende av ledningens och andra nyckelpersoners kompetens och erfarenhet. Det är därför viktigt att Trianon lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare samt att rekrytera kvalificerad personal i framtiden och ha en ordnad successionsplan för nyckelmedarbetare. Exempelvis meddelade Bolaget i juli 2023 att förvaltningschefen Gert Ternström pensionerade sig.

Bolaget har under de senaste åren haft låg omsättning på ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner, men det finns en risk att nyckelpersoner lämnar Bolaget, till följd av exempelvis att konkurrerande bolag erbjuder bättre karriärmöjligheter. Om Bolaget misslyckas med att behålla nyckelpersoner och andra anställda kan det påverka utvecklingen av verksamheten inom ett flertal affärsområden negativt.

Risker relaterade till Trianons projektutveckling

En del av Trianons verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa sitt befintliga fastighetsbestånd efter hyresgästernas önskemål genom att genomföra om- och tillbyggnationer och hyresgästanpassningar. Det är således en förutsättning för Bolagets verksamhet att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.

Större fastighetsanpassande projekt är förknippade med kostsamma investeringar och det finns en risk att kostnaderna för sådana investeringar inte kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader. Vidare kan investerings- och projektkostnader bli högre än förväntat, till följd av exempelvis förseningar och oförutsedda händelser, inklusive förändringar i regelverk eller detaljplaner, varvid lokalerna eller bostäderna inte kan utnyttjas från den förväntade tidpunkten. För det fall Trianon inte kan erhålla kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall, skulle förverkligandet av ovan nämnda risker kunna leda till ett sämre resultat för Bolaget, vilket kan påverka Bolagets möjligheter att finansiera sin verksamhet negativt.

Möjligheten att genomföra nybyggnationer, om- och tillbyggnationer och hyresgästanpassningar är beroende av ett antal faktorer, såsom att Bolaget erhåller nödvändiga myndighetsbeslut avseende exempelvis detaljplaner och bygglov samt kan anlita nödvändig kompetens på för Bolaget acceptabla villkor. Trianons utvecklingsprojekt utförs av externa byggbolag, vilket gör att Trianon är beroende av tillgången till externa leverantörer och entreprenörer samt priset för sådana tjänster. Tillgången till leverantörer som tillhandahåller sådana tjänster och som motsvarar Trianons krav och förväntningar är begränsad. Det finns därför en risk att Trianon inte framgångsrikt kommer att kunna anlita nya externa parter för det fall någon av de nuvarande leverantörerna frånfaller eller om ytterligare parter skulle visa sig vara nödvändiga för Bolagets verksamhet. Det finns också en risk att någon av de nuvarande parterna som Trianon anlitar blir föremål för omstruktureringar, uppköp eller liknande transaktioner, eller nedläggningar, vilket skulle kunna medföra förseningar och kostnadsökningar för de tjänster som utförs åt Bolaget. Dessutom medför Trianons beroende av externa leverantörer vissa projektrelaterade risker, såsom förseningar, konstruktionsfel, dolda fel, andra fel, skador och föroreningar, vilka kan medföra att relevanta hyresgäster, under vissa omständigheter, kan kräva ersättning från eller säga upp sina hyresavtal med Trianon. Förseningar av utvecklingsprojekt kan även orsakas av att bygglov inte beviljas eller om myndighetsbeslut om detaljplaner skjuts upp, varvid avtal med tilltänkta hyresgäster kan komma att sägas upp. Om en eller flera av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det, mot bakgrund av att fastighetsprojekt är en väsentlig del av Trianons verksamhet, få en negativ inverkan på Trianons förmåga att generera tillväxt samt Bolagets rörelseresultat.

Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling

Trianons löpande intäkter består till största del av hyresintäkter som påverkas av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivån samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser enligt avtalen. Hyresnivåerna och uthyrningsgraden påverkas bland annat av den ekonomiska tillväxten och

produktionstakten för nya lokaler och bostäder. Under 2023 hade Trianon hyresintäkter om 732,8 MSEK, varav cirka 468,6 MSEK kom från bostäder och 242,6 MSEK lokaler medan 21,5 MSEK kom från garage och parkeringsplatser och övrigt. Om en eller flera av Trianons större hyresgäster väljer att inte förnya eller förlänga sina hyresavtal när de löper ut kan det leda till lägre uthyrningsgrad och lägre hyresintäkter.

Hyresgäster i segmentet samhällsfastigheter är generellt offentligt finansierade och bedriver skattefinansierad verksamhet, vilket innebär att de kan vara föremål för politiska beslut eller kostnadsbesparingar som i sin tur påverkar Trianons möjlighet att förlänga befintliga avtal i takt med att de löper ut med dessa hyresgäster på för Trianon förmånliga villkor. För det fall sådana förlängningar ej kan genomföras skulle det därmed kunna påverka uthyrningsgraden och minska Trianons hyresintäkter.

Hyresintäkterna påverkas även av utvecklingen av aktuella marknadshyror. Under 2023 har Trianon, tillsammans med andra fastighetsbolag, slutfört hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen i Malmö innebärande hyreshöjningar om 5,3 procent för 2024 och ytterligare 4,9 procent för 2025. Det finns alltså en risk att fastighetsmarknaden försvagas, exempelvis till följd av ökad stagnation i världsekonomin, vilket skulle kunna påverka hyresnivåerna vid såväl omförhandling av befintliga hyresavtal som vid ingåendet av hyresavtal med nya hyresgäster. Om Trianon misslyckas med att ingå eller förlänga hyresavtal på för Trianon förmånliga villkor eller överhuvudtaget, kan det leda till en lägre uthyrningsgrad och lägre hyresintäkter.

Trianon arbetar med att stärka attraktionskraften i de områden där Bolaget har sina bostäder och kommersiella lokaler. I takt med ökad nybyggnation och utbyggnad av befintliga områden uppkommer nya områden med bland annat bostäder, kontor och handel. Trianon kan därför behöva ådra sig högre investeringskostnader, inte bara för att hålla sitt befintliga fastighetsbestånd konkurrenskraftigt i förhållande till nya byggnader, utan även för att investera i nya fastigheter för att upprätthålla sin position på marknaden. Nybyggnationer är typiskt sett förknippade med höga hyror och, framförallt avseende bostadsfastigheter, hög initial omflyttningshastighet, varför investeringar i nyproduktioner ökar Bolagets exponering mot högre vakansgrader och ökat slitage.

Minskade hyresintäkter till följd av ovan angivna faktorer kan påverka Koncernens rörelseresultat och vinstmarginal. Omfattningen av de negativa effekterna beror främst på Trianons möjligheter att kompensera minskade hyresintäkter med minskade kostnader

Gemensamt ägda fastigheter kan inte ensamt kontrolleras

Utöver Trianons direkta och indirekta dotterbolag innehar Koncernen aktier i intresseföretag och är verksam i samarbetsarrangemang (joint ventures). Andelarna i intressebolagen redovisas genom kapitalandelsmetoden, vilket betyder att Koncernens andel av förändringar i intressebolagens nettotillgångar redovisas i resultaträkningen. Under 2023 uppgick resultatet från Bolagets andel i intresseföretag och joint ventures till 31,7 MSEK. Trianon har inte full beslutanderätt över intressebolagen och joint venture och kan inte heller ensamt besluta om investeringar eller avyttringar. Det finns en risk att det i Trianons delägda bolag och joint venture uppstår diskussioner och oenigheter kring den framtida driften av bolagen och projekten, inklusive upptagande av ny finansiering samt utveckling eller eventuell försäljning av den eller de relevanta fastigheterna. Sådana diskussioner kan leda till att Trianon inte kan utveckla fastighetsägandet på ett för Trianon fördelaktigt sätt samt eventuella tvister, vilket kan ha en negativ påverkan på Trianons rörelseresultat och värdet på Bolagets tillgångar.

Risker relaterade till innehav av fastigheter med tomträtt

Vissa av Koncernens fastigheter innehas med tomträtt för vilka avgäldsperioder löper om tio alternativt 20 år. Innevarande avgäldsperioder löper ut mellan år 2026- 2042. Vid en omprövning av avgälden ska värdet på marken och en viss räntenivå ligga till grund för fastställandet av den nya avgälden. Det är sannolikt att sådana omprövningar kommer att leda till en ökning av Bolagets kostnader för avgälderna, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Bransch- och marknadsrelaterade risker

Makroekonomiska faktorer kan påverka fastighetsbranschen negativt

Som aktör inom fastighetsbranschen påverkas Trianon i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt- och struktur, inflation samt räntenivåer. Koncernen är huvudsakligen verksam inom Malmö med omnejd och är följaktligen exponerad för framförallt den ekonomiska utvecklingen på den regionala marknaden. Den lokala tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättnings- och löneutvecklingen som, i sin tur, har betydelse för efterfrågan på och prisbildningen för både Bolagets bostäder och kommersiella lokaler. En minskad efterfrågan av bostäder och kommersiella lokaler kan innebära svårigheter att hitta hyresgäster och påverka hyresnivåer och efterfrågan på Bolagets lokaler negativt, vilket i förlängningen leder till minskade intäkter. Den allmänna konjunkturutvecklingen i Sverige generellt såväl som i Malmöområdet påverkas av specifika händelser i omvärlden. En ökad finansiell osäkerhet till följd av globala eller regionala ekonomiska nedgångar kan även leda till svårigheter för Bolaget att erhålla finansiering på förmånliga villkor, eller över huvud taget. En begränsad tillgång till kapital leder till begränsningar i Bolagets tillväxtpotentialer.

Om någon av ovanstående risker skulle förverkligas kan det få en negativ inverkan på Bolagets intäkter och leda till väsentligt ökade kostnader för Bolaget.

Risker relaterade till formerna för hyressättning

En stor skillnad mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter är hyressättningen. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard, läge samt hur fördelningen av kostnader och löpande förvaltningsåtgärder ska göras mellan fastighetsägaren och hyresgästen. Till skillnad från hyressättningen för kommersiella lokaler råder inte fri prissättning avseende hyra på den svenska bostadshyresmarknaden. Hyressättningen för bostäder är till viss del lagreglerad i form av det så kallade bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet är en form av systematisk hyressättning som förenklat innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. Hyresförhandlingar på den svenska bostadshyresmarknaden sker i regel mellan fastighetsägare, eller sammanslutningar av sådana, och Hyresgästföreningen. I Malmö tillämpas den så kallade Malmömodellen som är en version av bruksvärdessystemet och har framförhandlats mellan Hyresgästföreningen region södra Skåne och Malmö Kommunala Bostadsbolag (MKB). Malmömodellen tillerkänner lägenhetens standard och läge större betydelse än vad som annars är brukligt.

Den reglerade hyressättningen inom privathyresbostadshyresmarknaden medför en risk för att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag sker med fördröjning, samt att hyresnivåerna utvecklas på ett för fastighetsägaren oförmånligt sätt. På senare tid har hyresnivåerna på bostadshyresmarknaden varit föremål för omfattande diskussioner, vilket resulterat i betydande hyreshöjningar både för 2024 och 2025. Det finns emellertid en risk att dessa hyreshöjningar inte kompenserar Trianon för verksamhetens ökade kostnader, vilket kan få en väsentlig negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Trianon är exponerat för utvecklingen på fastighetsmarknaden i Malmöområdet

I nuläget bedriver Trianon endast verksamhet i Malmö med omnejd, vilket medför en stor exponering mot olika ekonomiska faktorer som påverkar Malmöområdet. Malmöregionen är expansiv och efterfrågan på bostäder har varit och fortsätter att vara hög med nollvakanser. Trianon bedömer att bostadshyresmarknaden i Malmö kommer att vara fortsatt mycket attraktiv under många år framöver. Malmö stads egen befolkningsprognos pekar på att staden växer med fler än 150 000 nya invånare under de kommande 25 åren, vilket kommer att ge en fortsatt hög efterfrågan på hyreslägenheter. Det finns en risk att denna utveckling framgent avstannar, vilket skulle få negativa konsekvenser för Bolagets hyresnivåer, vakansgrad, efterfrågan samt fastighetsvärde.

Därutöver skulle en negativ utveckling för företag inom de branscher som har stor betydelse för Malmöområdets fortsatta utveckling, bland annat teknikintensiva och konsumentinriktade företag, kunna få motsvarande konsekvenser för Bolaget som en nedgång i den allmänna ekonomin, det vill säga minskad efterfrågan på kommersiella lokaler och bostäder, minskad sysselsättningsgrad samt minskad befolkning. En ökad vakansgrad kan leda till en värdeminskning på Trianons fastighetsbestånd eller att Bolaget behöver genomföra kostsamma investeringar för att anpassa lokalerna till nya hyresgäster. En negativ utveckling av de faktorer som påverkar Malmös fortsatta utveckling kan således medföra en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt värdet på dess fastigheter. Omfattningen av de negativa effekterna beror främst på Trianons förmåga att förutse och anpassa sitt fastighetsbestånd efter utvecklingen på fastighetsmarknaden i Malmöområdet.

Trianon är utsatt för konkurrens från andra fastighetsbolag

Trianon verkar i en bransch som är, och förväntas fortsätta vara, starkt konkurrensutsatt. Trianon konkurrerar främst mot fastighetsbolag som har fokus på bostadshyresfastigheter eller kommersiella fastigheter i Malmö. Stena Fastigheter, Victoriahem, Vasakronan, Wihlborgs och kommunala bostadsbolag är enligt Bolagets bedömning exempel några av de större konkurrenterna på marknaden. Trianons framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Trianons förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Vid en hög efterfrågan på lämpliga investeringsobjekt kan utbudet vara begränsat eller endast tillgängligt på ofördelaktiga villkor. Det finns en risk att Trianons konkurrenter har tillgång till större resurser och bättre möjligheter att konkurrera på marknaden.

Konkurrenssituationen på fastighetsmarknaden påverkas även till stor del av kommunernas sätt att förmedla mark och bebyggelse. För den del av Trianons verksamhet som omfattar bostadsutveckling och nybyggnation konkurrerar Bolaget om att förvärva byggrätter och att ingå markanvisningsavtal med en rad olika aktörer. Den kommunala markanvisningsprocessen har blivit mer komplex, vilket ger vissa konkurrenter med större finansiella resurser och organisatorisk kapacitet än Trianon en konkurrensnärlig fördel. För det fall Trianon misslyckas med att vinna upphandlingar om markanvisningar i Malmöområdet, kan Trianon tvingas utvärdera andra strategier för att generera tillväxt.

Bolaget konkurrerar vidare om hyresgäster baserat på bland annat fastighetsläge, hyror, kontorsspecifika anpassningar, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästernas nöjdhet och Bolagets renommé. Vissa av Bolagets konkurrenter kan ha avsevärt större resurser och kapacitet vad avser, till exempel, möjlighet att attrahera nya hyresgäster, stå emot nedgångar på marknaden, bättre behålla kompetent personal och reagera snabbare på marknadsförändringar.

Trianon har historiskt avstått från att genomföra investeringar där konkurrensen är för hög och som därigenom leder till högre värderingar och därmed lägre avkastningspotential. Om Bolaget inte kan konkurrera framgångsrikt kan ovan nämnda risker väsentligt påverka Bolagets etableringsmöjligheter, tillväxt, hyresnivåer och vakansgrader, vilket i sin tur leder till lägre intäkter, avkastning och resultat.

Legala risker och skatt

Miljörisker

Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som därefter bedrivs på fastigheten påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Av miljöbalken följer att den part som bedrivit verksamhet på en fastighet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret i vissa fall bäras av den part som äger eller förvärvat fastigheten, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna. Det innebär en risk för att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om Bolaget självt orsakat föroreningen, i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av

fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och innebära att Koncernens fastigheter minskar i värde.

Miljöriskerna i Trianons verksamhet består främst i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader. Bolaget har exempelvis haft arbeten för PCB-sanering av ett antal av Koncernens fastigheter. Miljögifter, och då särskilt PCB, är vanligt förekommande i fastigheter som har uppförts under 1950-, 1960- och 1970-talen, vilket innebär att det finns en risk att PCB och andra miljögifter förekommer även i andra delar av Koncernens fastighetsbestånd. Detta kan leda till att Trianon tvingas företa utredningar som belastar Bolagets resultat och det kan inte heller uteslutas att ytterligare åtgärder behöver vidtas med anledning av sådana utredningar.

Bolaget är även föremål för löpande inspektioner av Miljöförvaltningen med åtföljande krav på åtgärder som måste vidtas av Bolaget. Bristande åtgärder till följd av sådana inspektioner kan resultera i att verkställighetsåtgärder utfärdas, avgifter eller böter påförs och även i vissa fall restriktioner avseende Bolagets verksamhet.

Förändringar i skattelagstiftning

Synen på storleken och förekomsten av bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag skiljer sig väsentligt mellan politiska partier och företagsskattelagstiftningen är ofta föremål för översyn. En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt och förändringar i skattelagstiftningen kan påverka förutsättningarna för Trianons verksamhet i betydande utsträckning. Redovisad skattekostnad för räkenskapsåret 2023 uppgick till 15,7 MSEK och uppskjuten skatteintäkt till 50,5 MSEK.

Hanteringen av skattefrågor inom Koncernen är baserad på tolkningar av gällande skattelagstiftning och andra relevanta skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Trianon och dess dotterbolag är, från tid till annan, föremål för skatterevision och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till tidigare genomföra förvärv av bolag, koncerninterna transaktioner, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för ingående mervärdesskatt.

Om Trianons tolkning av skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om Skatteverket gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Trianons tidigare hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om Skatteverket med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig negativ inverkan på Trianons verksamhet och resultat.

Finansiella risker

Förändringar i marknadsräntor kan öka Trianons kostnader

Bolaget är exponerat mot ränterisk genom lån, derivat och finansiella tillgångar. Huvuddelen av Trianons finansiering, som per dagen för detta Prospekt är långfristig, sker genom upplåning från kreditinstitut och löper delvis med rörlig ränta. Bolaget har även erhållit finansiering genom att emittera obligationer, vilka också löper med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av Trianons största kostnadsposter av räntekostnader. Förändringar i marknadsräntor påverkar således Trianons upplåningskostnader, vilket kan påverka Bolagets avkastning och finansiella situation negativt. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Trianon väljer för räntebindning. Styrräntan har under 2023 höjts från 2,5 procent till 4,0 procent, vilket är en skyndsam utveckling jämfört med så sent som i början av maj 2022 styrräntan då styrräntan uppgick till 0,0 procent.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 100,6 MSEK vid utgången av 2023 och den genomsnittliga räntan under perioden januari – december 2023 uppgick till 3,9 procent. Ju större andel av Koncernens räntebärande lån som omfattas av räntebindning och ju längre räntebindningen är, desto längre tid tar det innan en förändring av underliggande räntenivå påverkar Koncernens räntekostnader. Med beaktande av Trianons

derivatportfölj påverkas dock kortsiktigt inte Bolagets räntekostnader väsentligt av förändrade marknadsräntor. Dessutom finns det en risk att marknadsräntan sjunker från den nivå där ränteswapparna ursprungligen fastställts, vilket leder till negativa marknadsvärden för Bolagets ränteswappar. Enligt Trianons finanspolicy är målsättningen att den genomsnittliga räntebindningstiden ska uppgå till mellan två och fyra år. Vid utgången av 2023 uppgick räntebindningen till 2,6 år.

Om marknadsräntorna sjunker ytterligare kommer Trianons ränteutgifter och finansieringskostnader att öka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Trianons rörelseresultat och vinstmarginal.

Finansiering kan visa sig vara omöjlig eller förenad med väsentligen ökade kostnader

Med refinansieringsrisk menas risken att det inte är möjligt att refinansiera ett lån eller annan finansiell förpliktelse som förfaller till betalning, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Fastighetsbolag, inklusive Trianon, har ofta en betydande skuldsättning och ett flertal kreditgivare, vilket innebär att lån förfaller till betalning på relativt regelbunden basis. Trianons finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar eller aktiepant som säkerhet samt av obligationslån. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 100,6 MSEK vid utgången av 2023. Det finns en risk att finansiering inte kommer att erhållas när och om så bedöms erforderligt, att befintliga lån sägs upp till omedelbar betalning eller på annat sätt, eller att nya lån endast kan erhållas på villkor som är mindre förmånliga för Trianon. Om Bolaget misslyckas med att refinansiera sina lån kan Bolaget tvingas anskaffa rörelsekapital genom alternativa finansieringskällor eller avyttra delar av sitt fastighetsbestånd.

Vissa av Koncernens låneavtal och obligationsvillkor innehåller finansiella åtaganden som exempelvis innebär att Koncernens soliditet inte får understiga 30 procent, att Koncernens nettoskuldsättning inte får överstiga 60 procent samt att räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,50 gånger. Om Trianon i framtiden skulle komma att bryta mot sådana finansiella villkor eller andra i låneavtalen ingående åtaganden kan det ge kreditinstitutet rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning, kräva extra amortering eller ta säkerheter i anspråk. Som säkerheter vid bankfinansiering använder sig Koncernen vanligen av såväl pant i fastigheter och dotterbolagsaktier som borgensåtagande från moderbolag. Om ett lån sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i Koncernens låneavtal innebära att även andra förpliktelser förfaller till betalning och att ställda säkerheter tas i anspråk. Trots att samtliga villkor i Bolagets finansieringsvillkor per dagen för Prospektet är uppfyllda, påverkas finansiella nyckeltal som soliditet och nettoskuldsättning negativt, åtminstone på kort sikt, när Bolaget finansierar förvärv av fastigheter genom lån från externa långivare eller vid värdeförsämringar för Bolagets fastigheter. Följaktligen kan en allmän nedgång på fastighetsmarknaden leda till att Trianon inte uppfyller sina finansiella åtaganden vilket i sin tur kan leda till att låneavtal sägs upp eller att panträtter realiserar. Om sådan begäran om återbetalning framställs från kreditgivare skulle det kunna påverka Bolagets finansiella ställning och likviditetssituation negativt.

Om Trianon i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Trianon inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvärvsstrategi på grund av likviditetsbrist, eller endast kan refinansiera sina låneavtal till avsevärt högre kostnader, kan Bolaget tvingas avyttra stora delar av sitt fastighetsinnehav. Detta skulle i sin tur påverka Trianons förmåga att bedriva verksamheten vidare och leda till en negativ påverkan av värdet av Bolagets tillgångar.

Risker relaterade till Bolagets aktier och upptagandet till handel

Huvudägarna kan utöva ett betydande inflytande över Bolagets verksamhet

De två största ägarna i Trianon, Olof Andersson (privat och genom bolag), tillika styrelseledamot och verkställande direktör, samt Briban Invest AB ("Huvudägarna") innehar respektive vardera cirka 26 procent av Bolagets aktier och cirka 31 procent av Bolagets röster efter de Riktade Nyemissionerna. Huvudägarna kan därmed, tillsammans eller var för sig, utöva ett betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter, utdelning, kapitalökningar och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga eller en väsentlig del av Bolagets tillgångar. Dessutom kan Bolagets huvudägare komma att ha ett betydande inflytande över styrelsens arbete, Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet.

Huvudägarnas intressen kan avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen och Huvudägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan Huvudägarnas intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstutdelningsbeslut. Huvudägarna kan i sådana fall, baserat på sitt innehav i Bolaget, komma att fatta beslut som främst tillgodoser egna intressen. Utöver tillämpning av de skyddsregler som följer av lag, exempelvis aktiebolagslagens minoritetsskyddsregler, har Trianon inte någon möjlighet att vidta åtgärder för att garantera att detta inflytande inte missbrukas. Majoritetsaktieägares särskilda intressen kan påverka Trianons förmåga att bedriva sin verksamhet på ett för Bolaget och övriga aktieägare fördelaktigt sätt.

Trianons förmåga att betala utdelning i framtiden beror på många olika faktorer

Storleken på eventuella framtida utdelningar från Trianon är beroende av ett flertal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget, eller i den utsträckning som aktieägarna förväntar sig. Det finns också en risk att Bolaget eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. Inför bolagsstämman 2020 valde styrelsen, i ljuset av Covid-19 och dess effekter på marknaden, att revidera sitt förslag om utdelning till att ingen utdelning för räkenskapsåret 2019 skulle ske. Likaså betalades ingen utdelning till aktieägarna avseende räkenskapsåret 2022. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

Eventuella framtida kapitalökningar i Bolaget kan få en negativ effekt på aktiekursen

Trianon kan av olika skäl komma att ge ut nya aktier eller andra aktierelaterade instrument i framtiden för att finansiera eventuella framtida förvärv eller andra investeringar eller för att stärka balansräkningen. I samband med sådana transaktioner kan Trianon, på vissa villkor, göra avsteg från befintliga aktieägares företrädesrätt, så som är fallet med de Riktade Nyemissionerna som innefattar en utspädning om cirka 8,1 procent avseende antal aktier och cirka 6,4 procent avseende antal röster i Bolaget. Sådana riktade nyemissioner leder till en utspädning av aktieägarnas befintliga andelar i Trianons aktiekapital och det finns en risk att sådana transaktioner kan få en negativ effekt på aktiekursen och resultatet per aktie.

Likviditeten i Bolagets aktier kan vara låg

Trianons B-aktier handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap och har under perioder uppvisat en begränsad likviditet, om än fluktuerande. För det fall en aktiv och likvid handel är låg kan det få en negativ effekt på aktiernas marknadspris och innebära svårigheter för aktieägare att sälja större aktieposter inom en snäv tidsperiod utan att medföra en negativ påverkan på aktiekursen.

BAKGRUND OCH MOTIV

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag i Malmö med fokus på egen förvaltning, utveckling och förvärv och som sedan ett flertal år systematiskt arbetar med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet.

I december 2023 genomförde Trianon ett frivilligt partiellt återköpserbjudande till innehavarna av Bolagets utestående efterställda hållbara hybridobligationer med ISIN SE0019019456 ("Hybridobligationer") att kvitta Hybridobligationer upp till ett högsta nominellt belopp om 418 MSEK, till ett pris motsvarande 100 procent av nominellt belopp, genom betalning mot B-aktier i Trianon ("Tidigare Återköpserbjudandet"). Av det ursprungliga totala utestående nominella beloppet om 500 MSEK, valde innehavare av Hybridobligationer till ett totalt nominellt belopp om 370 MSEK att acceptera det Tidigare Återköpserbjudandet, innebärande att 130 MSEK av Bolagets Hybridobligationer alltjämt därefter var utestående. Bolaget har därefter undersökt möjligheterna för att återköpa resterande utestående Hybridobligationer, varpå ett intresse hos innehavare av Hybridobligationer att acceptera ett förnyat frivilligt erbjudande om återköp av Hybridobligationer genom kvittning av Hybridobligationer mot B-aktier i Bolaget identifierades. Trianon har därför genomfört ett nytt frivilligt återköpserbjudande där Bolaget erbjöd sig att återköpa resterande utestående Hybridobligationer med ett nominellt belopp om 130 MSEK till ett pris motsvarande 100 procent av nominellt belopp ("Återköpserbjudandet").

Mot denna bakgrund har Trianon genomfört den Riktade Kvittningsemissionen, genom att kvitta vissa Hybridobligationsinnehavares fordringar med anledning av Återköpserbjudandet mot nyemitterade B-aktier i Bolaget. Sådant ytterligare återköp av Hybridobligationer med betalning genom kvittning mot nya B-aktier leder till förbättrat kassaflöde och ökad vinst per aktie för Trianons aktieägare, vilket sammantaget stärker Trianons samtliga kreditnyckeltal. Samtidigt som Bolaget genomförde den Riktade Kvittningsemissionen genomförde Bolaget den Riktade Kontantemissionen i syfte att ytterligare stärka Bolagets finansiella position och att diversifiera och förstärka Bolagets aktieägarbas med ytterligare institutionella investerare.

Teckningskursen i den Riktade Kontantemissionen fastställdes genom ett accelererat bookbuilding-förfarande till 16,0 SEK, vilket även utgjorde teckningskursen (kvittningskurs) i den Riktade Kvittningsemissionen. Den Riktade Kvittningsemissionen tecknades av de innehavare av Hybridobligationer som accepterade Återköpserbjudandet. Den Riktade Kontantemissionen tecknades av vissa svenska och internationella institutionella investerare. De Riktade Nyemissionerna omfattar totalt 260 MSEK, varav 184 MSEK är hänförligt till den Riktade Kontantemissionen och 76 MSEK till den Riktade Kvittningsemissionen. De Riktade Nyemissionerna beslutades av styrelsen i Trianon den 7 mars 2024, under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande. Sådant godkännande erhöles den 5 april 2024.

Bolagets rörelsekapital är inte tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden. Med beaktande av Bolagets befintliga likviditet, som per den 31 januari 2024 uppgick till 87,2 MSEK, bedömer Bolaget att rörelsekapitalunderskott uppkommer i juni 2024. Behovet av rörelsekapital under de kommande tolv månaderna uppgår till cirka 2 208 MSEK och sammanhänger huvudsakligen med Bolagets skuldfinansiering. Bolaget avser därför, precis som tidigare, att omförhandla och förlänga befintliga lån, i god tid innan de förfaller till betalning. Bolaget har exempelvis under 2023 omförhandlat och förlängt lån till ett belopp om totalt 2 758 MSEK. Vidare har Bolaget under 2024, fram till dagen för Prospektet, omförhandlat och förlängt ytterligare lån till ett belopp om totalt 421 MSEK.

Det kan emellertid inte garanteras att Bolaget är framgångsrikt i arbetet med att omförhandla och förlänga de lån som förfaller till betalning. För det fall Trianon inte lyckas med detta kan Bolaget vara tvunget att söka alternativa finansieringskällor, till exempel genom att sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd eller genom att emittera ytterligare värdepapper till sina aktieägare och andra investerare.

Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av 16 250 000 B-aktier i Trianon som har emitterats genom de Riktade Nyemissionerna. Prospektet innehåller inget erbjudande om att teckna eller förvärva aktier eller andra värdepapper i Trianon. Aktierna som omfattas av detta Prospekt beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 15 april 2024.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Trianon med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm.

Styrelsen för Trianon är ansvarig för innehållet i Prospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Malmö den 8 april 2024
Fastighets AB Trianon (publ)
Styrelsen

VERKSAMHETS- OCH MARKNADSBESKRIVNING

Nedan följer en kortfattad och översiktlig beskrivning av Trianons verksamhet och den marknad som Trianon är verksam på. Information som kommer från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Trianon anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör därmed inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar.

Verksamhetsbeskrivning

Översikt

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag i Malmö med fokus på egen förvaltning, utveckling och förvärv och som sedan ett flertal år systematiskt arbetar med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. I vissa geografiska områden går Trianon in och gör olika hållbarhetsinsatser utifrån sociala, ekonomiska och miljömässiga perspektiv. Andra områden består av anrika sekelskiftesbyggnader på attraktiva lägen i Malmös innerstad, där Bolagets fokus är att utveckla dessa fastigheter genom att skapa moderna kontorsmiljöer och samtidigt behålla det kulturella värdet. Trianons fastighetsbestånd är fördelat på bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler.

Historik

Sedan 2006 då Olof Andersson förvärvade Trianon har Bolaget haft en stark tillväxt i både fastighetsvärde och driftnetto, dels genom aktiv förvaltning och utveckling av beståndet, dels genom förvärv av intressanta fastigheter i enlighet med Bolagets strategi och nyproduktion av bostäder. Under åren har vissa stora och för Bolaget signifikanta affärer genomförts, varav några av de mer framstående är samgåendet med Cineasten under 2010 samt förvärven av Vårsången under 2011, Häggen och en fastighetsportfölj från Annabostäder under 2015, Rosengårds centrum under 2016, Entréfastigheterna under 2017, ett större förvärv 2019 av fastigheter i Hermodsdal, flera bostadsfastigheter i Malmö, Arlöv och Skurup under 2020 samt förvärv av fastighetsbolaget Signatur Fastigheter under 2021 och 2022. Bolaget har även genomfört fastighetsförsäljningar, främst under åren 2007-2010 då portföljen renodlades och fastigheter utanför Malmö avyttrades. Även därefter har emellertid försäljningar gjorts, exempelvis 50 procent av Rosengårds centrum under 2021 samt projekt om att bygga 391 ungdomslägenheter på Norra Sorgenfri 2022. Under 2023 tecknade Trianon avtal om försäljning av 45 fastigheter om 65 500 kvadratmeter i Skurup, Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm till fastighetsgruppen Stjernplan.

Tabellen på nästa sida visar en historisk översikt av Trianon.

2006	Olof Andersson förvärvar Fastighets AB Trianon som då har en fastighetsportfölj i Malmö med omnejd och ett bokfört fastighetsvärde om 225 MSEK. Under året genomförs det första förvärvet, Druvan 1.
2007	Under året förvärvar Trianon en fastighet och avyttrar totalt tio fastigheter.
2008	Trianon förvärvar en fastighet som under året ombildas till bostadsrättsförening. Övertar förvaltningsuppdraget på Vårsången 6.
2009	Bolaget förvärvar två fastigheter i centrala Malmö och avyttrar en fastighet i Åstorp.
2010	3 juni 2010 genomför Fastighets AB Trianon och Cineasten AB ett samgående. Efter samgåendet omfattar Trianons fastighetsportfölj totalt 43 000 kvadratmeter. Under året förvärvas ytterligare tre fastigheter.
2011	Trianon förvärvar två fastigheter, bland annat Vårsången 6 med 400 lägenheter och en yta om 30 000 kvadratmeter.
2012	Under året förvärvar Trianon en fastighet på Limhamn och avyttrar tre fastigheter.
2013	Trianon förvärvar en portfölj om sju fastigheter samt ytterligare en fastighet. Under året avyttras två fastigheter.
2014	Trianon förvärvar tre fastigheter i Hermodsäl med 230 lägenheter, tre lokaler samt garage och parkeringar.
2015	Trianon förvärvar 13 fastigheter från Annabostäder belägna i Malmö och på Limhamn om 148 lägenheter, 18 lokaler samt tre omsorgsfastigheter. Vidare förvärvar Bolaget genom bolag 50 procent av fastigheten Häggen 13 med 232 lägenheter och 20 lokaler. Under året påbörjas nybyggnationen av lägenheter vid Vårsången i Lindängen.
2016	Trianon förvärvar Rosengård Centrum med en galleria, lokaler för utbildning, bibliotek och Rosengård sporthall samt färdigställer nybyggnationen av Vakteln 3 med 11 lägenheter, bibliotek och butik.
2017	Trianon får Malmö stads näringslivspris för arbete med socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara fastigheter. Bolaget förvärvar ytterligare fastigheter, däribland Entréfastigheterna, fastigheten Gefion 1 av Eurocorp AB samt ytterligare 17,5 procent av fastigheten Häggen 13. I juni tas Bolagets B-aktier upp till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market och Bolaget genomför i samband därmed ett erbjudande till allmänheten om att teckna aktier i Bolaget. Genom erbjudandet tillförs Trianon en likvid om cirka 300 MSEK.
2018	Trianon genomför en obligationsemission till ett belopp om 350 MSEK under en total ram om 500 MSEK. Bolaget förvärvar två fastigheter på Norra Sorgenfri i Malmö med 26 000 bostadsbyggrätter samt befintliga byggnader om 13 000 kvadratmeter samt en ytterligare fastighet som omfattar 74 500 kvadratmeter ej detaljplanerad mark vid Öresundsbron. I december förvärvas två bostadsfastigheter på Hermodsäl. Under året färdigställdes nybyggnationen av lägenheter i Oxie samt påbörjades en nybyggnation av ytterligare fastigheter vid Oxie station.
2019	Trianon antar nya finansiella mål och emitterar under året en hybridobligation som noteras på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Bolaget genomför en riktad nyemission till institutionella och andra investerare och tillförs därmed 210 MSEK. Trianon genomför bland annat sitt största förvärv och tillträde av elva bostadsfastigheter på Hermodsäl och Almhög. Vidare förvärvar Bolaget Multihuset på Limhamn som omfattar cirka 20 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.
2020	Trianon genomför förvärv på Limhamn, Nydala och i centrala Malmö samt Skurup och Arlöv. Nyproduktionen av lägenheter i Oxie färdigställs. Bolaget genomför en riktad nyemission och tillförs 115 MSEK. Bolaget ingår samarbete gällande brf-utvecklingsprojekt av silorna på Limhamn. Bolaget emitterar hybridobligationer om 100 MSEK samt ansöker om notering av ytterligare hybridobligationer på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List.
2021	Trianon förvärvar genom ett offentligt uppköpserbudande aktierna i det på First North Growth Market noterade fastighetsbolaget Signatur Fastigheter. Bolaget emitterar icke säkerställda företagsobligationer om totalt 500 MSEK på den nordiska företagsobligationsmarknaden, vilka noteras på Nasdaq Stockholm. Trianon genomför en riktad nyemission och tillförs därmed cirka 398 MSEK.
2022	Trianon emitterar nya efterställda hållbara hybridobligationer om 500 MSEK som noteras på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Resterande andelar i Signatur Fastigheter förvärvas och Trianon blir ägare till 100 procent av bolaget.
2023	Trianon tecknar avtal om försäljning av 45 fastigheter om 65 500 kvadratmeter i Skurup, Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm för 1 300 MSEK. Bolaget emitterar seniora obligationer om totalt 225 MSEK som är noterade Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Vidare genomför Bolaget återköp av hybridobligationer genom konvertering till B-aktier om totalt 370 MSEK för att öka vinsten per aktie samt förbättra kassaflödet.

Affärsidé

Trianon ska äga, förvalta, utveckla samt bygga fastigheter i Malmö med omnejd. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar stadsutveckling.

Finansiella mål 2022-2024

Inför 2022 beslutade styrelsen i Trianon om nedan finansiella mål för Bolaget för att beskriva Bolagets tillväxtambitioner och värdeskapande. Trianons finansiella mål relaterar till förvaltningsresultat, avkastning på eget kapital, nettobelåningsgrad, räntetäckningsgrad och årlig investeringsvinst från projektportföljen.

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12 procent årligen.

- Avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent över en konjunkturcykel.
- Nettobelåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet.
- Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,75 gånger de finansiella kostnaderna inklusive räntekostnader för derivat.
- Årlig investeringsvinst från projektportföljen ska uppgå till minst 100 MSEK.

Utdelning och utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till mellan 30 och 50 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i den nedre delen av intervallet.

Bolagets beslutade utdelningar av resultatet för räkenskapsåren 2019, 2020, 2021 samt 2022 framgår av nedanstående tabell. Styrelsen har föreslagit att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2023.

Räkenskapsår	SEK/Aktie	Totalt (SEK)
2019	0	0
2020	1,80	67 437 900
2021	2,00	78 502 980
2022	0	0

Bolagets styrkor

Nedan följer en sammanfattning av Bolagets främsta styrkor:

- Solid fastighetsportfölj.
- Stark efterfrågan.
- Stabila finanser.
- Entreprenörskultur.
- Samhällsengagemang.

Solid fastighetsportfölj

Trianons fastighetsportfölj består av bostäder, kommersiella lokaler och samhällsfastigheter med låg risk och stor värdeskapande potential. Vidare bidrar projektportföljen till stort värdeskapande i framtiden genom attraktiva projekt på intressanta lägen.

Stark efterfrågan

Trianon bedriver sin verksamhet i en expansiv region med hög efterfrågan på bostäder och kommersiella lokaler. Bolaget har 100–150 sökande till varje ledig hyreslägenhet och en stark nettouthyrning med kontinuerligt nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet.

Stabila finanser

Sedan noteringen av Bolaget 2017 har förvaltningsresultat, hyresintäkter och fastighetsvärden kontinuerligt ökat. Trianon har en stabil finansiell ställning med försiktigt och realistiskt värderade fastigheter.

Entreprenörskultur

Trianon har en företagskultur som är entreprenörsdriven och kännetecknas av engagemang, nytänkande och mod. Bolaget har en erfaren ledning och medarbetare som ser affärsmöjligheter där andra ser hinder.

Samhällsengagemang

Trianon har goda och nära kontakter med hyresmarknadens aktörer, kommuner, region, näringsliv och föreningsliv. Bolagets samhällsengagemang gör både nytta för individer och skapar mervärden för Bolagets aktieägare och övriga intressenter.

Strategisk inriktning

Trianon är verksamt i en expansiv region med hög efterfrågan på bostäder och lokaler. Bolaget vill bidra till en långsiktig och hållbar stadsutveckling genom innovativa lösningar och samarbeten som förnyar, utvecklar och förbättrar bostads- och fastighetsmarknaden i Malmö med omnejd.

Trianon ska vara det mest välskötta och lönsamma fastighetsbolaget i dess region. Styrkan i affären är förvaltning och utveckling av fastigheter och områden. Genom uthyrning, värdeskapande investeringar, nyproduktion och förvärv skapar Trianon värden för hyresgäster, samhället och aktieägare.

Förvärva och äga

Fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd. Trianon bygger portföljen baserat på dess kunskap om kommunerna och regionen och ser långsiktigt på ägandet. De fastigheter som förvärvas ska ha en tydlig värdeskapande potential. Trianon ser ofta möjligheter där andra ser svårigheter.

Hyra ut och förvalta

Trianon sköter sina fastigheter med egen personal. Det ger kunderna en nära och personlig service och Bolaget fördjupade kunskaper om hur varje enskild fastighet mår. Bostäder utgör den största delen av Trianons bestånd, men även kommersiella lokaler i attraktiva lägen samt lättillgängliga lokaler för samhällsservice erbjuds.

Utveckla

Trianon har en plan för varje hus och för varje område. Bolagets egna så kallade Trianon-modell vägleder hur och när bostäder ska renoveras så att det sker på ett affärsmässigt sätt och med stor hänsyn till hyresgästerna. Trianon arbetar långsiktigt med att utveckla dess områden så att de blir trygga, hållbara och attraktiva för den som söker ny bostad eller vill driva verksamhet.

Bygga

Trianon bygger nya bostäder på en marknad med stor bostadsbrist, vilket ger en låg risk för vakanser. Bolaget bygger för hållbar utveckling och med en vilja att nya hus ska stå kvar långt in i framtiden. Genom att bygga nya bostäder på attraktiva lägen bidrar Bolaget till att vår region kan växa när fler får möjlighet att flytta dit.

Strategi avseende förvärv för 2024 och principer för Bolagets förvärv

Även om marknaden har bromsat in under senare tid fortsätter Trianon att få erbjudanden om förvärv av enskilda fastigheter men även fastighetsportföljer. Trianon utvärderar alla affärsmöjligheter och är redo att göra förvärv när rätt fastighet finns på marknaden till rätt pris. Trianon har ofta gått sin egen väg kring förvärv och sett möjligheter där andra har sett problem. Två sådana exempel är fastigheterna Entré och Rosengård Centrum som har stora utmaningar men som utvecklats och i dag är i stort sett fullt uthyrda.

Trianon tillämpar följande principer för Bolagets förvärv:

- Förvärvet ska passa in i Trianons affärsmodell om att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter i Malmö med omnejd.

- Förvärvet ska bidra till en ökad genomsnittlig direktavkastning i portföljen.
- Fastigheten ska ha rätt geografiskt läge i förhållande till Trianons övriga bestånd
- Fastigheten ska ha en utvecklingspotential, exempelvis för att Trianon ska kunna göra värdeskapande investeringar

Det ska dock alltid finnas utrymme att göra förvärv utanför ramen, om erbjudandet är så attraktivt och med så stor potential att det inte går att motstå.

- För förvärv i kranskommunerna tillkommer principen att fastigheten ska ligga i en kommun med tillväxt, med fördel ha ett stationsnära läge och vara stor nog för att kunna utnyttja synergier med Trianons förvaltning.

Hållbarhet

Trianon arbetar aktivt med sociala hållbarhetsfrågor för att skapa trygghet, framtidstro och gemenskap i dess områden, bland annat genom att stötta idrottsföreningar och annat föreningsliv. Bolaget erbjuder visstidsanställningar, sommarjobb och praktik för hyresgästerna och deltar i trygghetsskapande åtgärder. Inom ramen för de hållbarhetsmål som Trianon satt upp för 2022-2024 ska Trianon även bygga fler hyreslägenheter med rimliga hyror som kan efterfrågas av låg- och medelinkomsttagare samt renovera kostnadseffektivt.

Utöver de sociala hållbarhetsfrågorna arbetar Trianon strukturerat med energioptimering av fastigheter för att minska Bolagets klimatpåverkan. Ett av Trianons hållbarhetsmål för 2022-2024 är att genom riktade insatser minska energiförbrukningen i fastighetsbeståndet med 10 procent.

Värdegrund

Bolagets värdegrund är fundamentet för allt dess arbete. Med engagemang, nytänkande och mod byggs Trianon och dess Malmö för framtiden.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder, samhälls- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i Svedala och Burlövs kommuner. Fastighetsinnehavet består per den 31 december 2023 av 131 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 455 485 kvadratmeter, exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser, samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture. Bostäder och samhällsfastigheter utgör 85 procent av fastighetsvärdet. Under perioden januari – december 2023 har 349,7 MSEK investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästanpassningar i lokaler, och nyproduktionsprojekt. Större hyresgäster till Trianon inkluderar bland annat Malmö stad, Region Skåne, Ica Sverige, Coop, Axfood, Systembolaget, Migrationsverket, Apoteket och Lidl.

Tabellen nedan per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger per den 31 december 2023.

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter
Bostäder	62	4 078
Samhäll	17	166
Kommersiellt	16	62
Summa exklusive projektfastigheter	95	4 306
Sålda fastigheter (ej frånträdde)*	19	289
Projekt	17	54
Summa inklusive projektfastigheter	131	4 649

* Sålda fastigheter (ej frånträdde), avser fastigheter avyttrade till Stjernplan men ännu ej frånträdde

Projektportfölj

Bolagets nyproduktionsprojekt i Sege Park och Hyllie med totalt 138 lägenheter har färdigställts och inflytt sker under 2023/2024. Bolaget har totalt cirka 600 lägenheter i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint venture. Utöver det finns 129 lägenheter på den delägda fastigheten Rosengård Centrum färdiga att byggstarta efter att bygglov erhållits. Inga nya projekt har startats under 2023.

Sammanställningen nedan avseende projektportföljen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala.

Projektfastigheter	Antal lägenheter	Byggstart (förväntad)	Färdigställt (förväntat)
Projekt med gällande detaljplan			
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	2021	2024
Svedala 22:8 (radhus)	21	Ej beslutat	
Centralköket 3, Sege Park (bostäder)	11	Ej beslutat	
Fjällrutan 1 (bostäder)	12	Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	117		
Projekt under detaljplanering			
Svedala 25:18	120	Ej beslutat	
Husie 172:75, Malmö	60	Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö*	180	Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	360		
Summa projektportfölj	477		
Avyttrade med framtida tillträde			
Norra Sorgenfri, etapp 1 och etapp 2**	385	2022	2026/2027

* Bedömd tillkommande bostadsbyggrätt på kvarteret Spiralen inklusive avtalade, ännu ej tillträdde förvärv, Spiralen 6 och Spiralen 11.

** Norra Sorgenfri Etapp 1 och 2 avyttrade med tillträde då fastigheten är färdigställd.

Joint ventures

Trianon samarbetar med flera andra aktörer på fastighetsmarknaden genom olika joint ventures. I dag finns joint ventures för utvecklingsprojekt i Rosengård Centrum, Burlöv Center och det planerade projektet Limhamns silor.

Under 2021 sålde Trianon 50 procent av Rosengård Centrum till Fastighets AB Hemmaplan, som ägs av Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate. Gemensamt ska parterna vidareutveckla Rosengård Centrum i ett stort stadsutvecklingsprojekt med ny samhällsservice och nya bostäder och samtidigt öka den sociala hållbarheten i området. Ett ytterligare joint venture är Burlöv Center, där Trianon äger ett stort stadsutvecklingsprojekt tillsammans med Wallfast. Projektet Limhamns silor är ett joint venture mellan Trianon och Lernacken Fastigheter AB där det planeras ny bebyggelse med bostäder och lokaler för handel och service på Limhamn.

Marknadsbeskrivning

Fastighetsmarknaden i Malmö generellt

I den expansiva Malmöregionen är efterfrågan på bostäder fortsatt hög med nollvakanser och Trianon har uppemot 100–150 sökande till varje hyreslägenhet som blir ledig. Det syns ingen avmattning när det gäller

uthyrning av kontorslokaler eller lokaler för samhällsservice medan efterfrågan på butikslokaler är något mindre än tidigare. Trianon bedömer att bostadsmarknaden i Malmö kommer att vara fortsatt mycket attraktiv under många år framöver. Malmö stads egen befolkningsprognos pekar på att staden växer med fler än 150 000 nya invånare under de kommande 25 åren, vilket kommer att ge en fortsatt hög efterfrågan på hyreslägenheter. Trianon, precis som de flesta andra aktörer, avvaktar med nya byggstarter till dess att ränte- och kostnadsläget blir mer attraktivt. Detta kommer att innebära en bristsituation på marknaden i Malmö på ett par års sikt, när få eller inga lägenheter färdigställs under den närmaste tiden samtidigt som befolkningen växer.

De flesta av Trianons kontorslokaler ligger på attraktiva och centrala lägen i Malmö. De sämre ekonomiska tiderna har hittills inte fått genomslag i ökad arbetslöshet, vilket gör att efterfrågan på kontorsplatser är stabil och att hyresnivåerna ligger kvar på tidigare nivåer.

Även efterfrågan på lokaler för samhällsservice är god och det finns flera exempel under senare år där kontors- eller butikslokaler konverterats till lokaler för samhällsservice. Detta kan innebära initiala kostnader för konvertering av lokalen, men kompenseras av att hyreskontrakten skrivs på många år och med kunder inom kommun, region och stat som har stabila finanser.

Efterfrågan på butikslokaler minskar och det krävs något större anpassningar av lokalerna än tidigare i samband med inflyttning av ny verksamhet. Det finns en hög efterfrågan på lokaler för café eller restaurang, men det är inte alla butikslokaler som lämpar sig för konvertering. När Trianon tecknar avtal för någon typ av matservering är det viktigt att hyresgästen kan uppvisa tidigare erfarenhet av att driva sådan verksamhet för att minska risken att verksamheten inte bär sig och att Trianon tagit konverteringskostnader som inte kan räknas hem.

Transaktionsmarknaden för fastigheter

Den senaste tidens höga inflationstryck och det väsentligt justerade ränteläget har haft en stor inverkan på finansmarknaden. Tillgången till finansiering har försämrats samtidigt som stora obligationsförfall har behövt finansieras delvis av nya banklån. Vissa bolag har behövt, och kommer även framgent att behöva, sälja fastigheter för att stärka sina balansräkningar. Bankerna har dock varit och är fortsatt aktiva inom utlåning till fastighetssektorn men har fokuserat i huvudsak på befintliga kunder.

Som en följd av väsentligt högre räntekostnader och lägre belåningsgrader har investerarnas direktavkastningskrav höjts. Detta har inneburit att transaktionsvolymerna gått kraftigt ner under 2023 jämfört med tidigare år. Segment som drabbats hårdast har varit de lågavkastande, inte minst bostäder. Kommersiella hyresavtal kompenseras ofta fullt ut för kostnadsökningar genom indexreglering men hyresutvecklingen inom bostadssegmentet hämmas av en tröghet i hyressättningsmodellen, vilken inte möjliggör full kompensation för kostnadsökningar.

Vad gäller 2023 har året har präglats av betydligt smalare transaktionsprocesser, lägre transparens och kreativare lösningar än normalt. Köparna utgörs i större utsträckning av fonder, lågbelånade fastighetsbolag och utländska investerare. Börsnoterade fastighetsbolag har typiskt sett varit nettosäljare under 2023.

Styrräntan har under 2023 höjts från 2,5 procent till 4,0 procent. Så sent som i början av maj 2022 låg styrräntan på 0,0 procent. Under 2023 års sista månader har långräntorna emellertid sjunkit rejält. Stabiliseringen gör framtiden mer förutsägbar vilket bådär för en sundare och starkare transaktionsmarknad under 2024 där volymerna kan öka igen.

Bostadsmarknaden

En viktig kommunal uppgift är att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Insatserna ska spänna över hela den kommunala verktygslådan; mark- och exploatering, fysisk planering, kommunala bostadsbolag och ett viktigt arbete att motverka hemlöshet. Länsstyrelsen i Skåne konstaterar att det nationella bostadspolitiska målet inte nås, vilket i praktiken innebär att alla inte har en trygg boendesituation eller förutsättningar att kunna ha det.¹

¹Länsstyrelsen Skåne, *Regional Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2023 – Tema äldres boende.*

Det sämre ekonomiska läget, med hög inflation och stigande räntor, har bidragit till minskande marginaler hos hushållen, som minskar sin konsumtion och får svårare att klara sina boendeutgifter. Efterfrågan på nybyggda bostäder har minskat väsentligt och bostadsbyggandet minskar kraftigt, trots ett uppdämt bostadsbehov med anledning av befolkningstillväxten. Att Sveriges regering tagit bort investeringsstödet för byggnation av hyresrätter har också bidragit till ett minskat bostadsbyggande, eftersom investeringsbidraget bidrog till en större möjlighet för de med lägre inkomster att efterfråga dessa bostäder, där hyresnivån blev väsentligt lägre än i hyresrätter som ej fått investeringsstöd.

Befolkningstillväxten, den höga efterfrågan och det låga bostadsbyggandet ger goda möjligheter för hyresrättens återhämtning på transaktionsmarknaden. Efterfrågan på Trianons bostäder är mycket hög och beståndet präglas av att vakanserna endast är av omflyttningskaraktär.

Kommersiella fastigheter

Vad gäller kontorsmarknaden drabbades andra städer av ökade vakanser under pandemin medan Malmö såg en nedåtgående trend, om än marginell. Vakansgraderna minskar framför allt i centrala affärsdistrikt (eng. ”Central Business District”), där Trianon har en del av sitt bestånd. Förändringen är här i princip lika för det nyare respektive äldre beståndet. I Hyllie, det för närvarande stora utbyggnadsområdet i Malmö, är vakansnivån den lägsta sedan före pandemin.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är specifikt anpassade för samhällsservice som finansieras av stat, region eller kommun. Det kan vara allt från äldreboenden, vård- och omsorgslokaler till skolor och förskolor. De senaste åren har segmentet sett ett kraftigt ökande intresse från investerarmarknaden och ett, relativt sett, lågt utbud har gjort att direktavkastningskraven sjunkit kraftigt och att segmentet räknats som ett lågavkastande segment. I 2023 års räntemiljö sett hör samhällsfastigheter, tillsammans med bostäder, till ett av de hårdast drabbade segmenten. Den ökande och åldrande befolkningen och den alltmer ansträngda ekonomin hos stat, region och kommun, kommer sannolikt innebära möjligheter inom segmentet framgent.

Konkurrenter

Trianon konkurrerar främst mot fastighetsbolag som har fokus på bostadshyresfastigheter eller kommersiella fastigheter i Malmö. Enligt Bolagets bedömning är Stena Fastigheter, Heimstaden, Willhem, Victoriahem och kommunala bostadsbolag några av de större konkurrenterna på marknaden för bostadshyresfastigheter i Malmö. För kommersiella fastigheter bedömer Bolaget att Hemsö, Rikshem och kommunala fastighetsbolag är några av de större konkurrenterna medan Castellum, Vasakronan och Wihlborgs är exempel på konkurrenter på marknaden för kontorsfastigheter.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras Trianons intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 31 december 2023. Intjäningsförmågan är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor eller andra faktorer. Trianons resultat påverkas även av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter. Dessutom påverkas resultatet av värdeförändringar avseende derivat. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändring. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet, inklusive sådan information som är införlivad i Prospektet genom hänvisning. Den aktuella intjäningsförmågan som presenteras i detta avsnitt överensstämmer med den i årsredovisningen för 2023 offentliggjorda aktuella intjäningsförmågan, och har tagits fram i enlighet med de redovisningsprinciper som Trianon tillämpar. Den aktuella intjäningsförmågan bedöms således vara jämförbar med den historiska finansiella informationen.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på en genomsnittlig ränta på 4,4 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden.

Följande information har utgjort underlag för nedanstående beräkning av intjäningsförmågan:

- Hyresvärdet avser kontrakterade intäkter med tillägg för rabatter och vakanser på årsbasis per den 31 december 2023.
- Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter, inklusive tillägg, på årsbasis per den 31 december.
- Fastighetskostnader avser verkligt utfall under de föregående tolv månaderna för innehavda fastigheter per den 31 december 2023. Fastighetskostnader för fastigheter som förvärvats eller projekt som färdigställt under de senaste tolv månaderna har räknats upp till helårsbasis. Bolagets bedömning är att fastighetskostnaderna för de kommande tolv månaderna från den 31 december 2023 kommer att öka med 1,5 – 2 procent. Sådan ökning har emellertid inte beaktats i nedanstående intjäningsförmåga.
- Fastighetsadministrationskostnader avser kostnader för fastighetsadministration, marknadsföring och uthyrning på årsbasis motsvarande omfattning av fastighetsbeståndet per den 31 december 2023.
- Kostnader för central administration avser kostnader på årsbasis för den centrala organisationen per den 31 december 2023.
- Förvaltningsresultat från intressebolag avser Trianons sammanlagda andel av intressebolagens förvaltningsresultat på årsbasis per den 31 december 2023.
- Finansnettot avser snitträntekostnaden, inklusive kostnader för derivat och löftesprovisioner, per den 31 december 2023 utifrån den räntebärande skulden per samma datum. Inga finansiella intäkter på likvida medel har beaktats. Finansnetto har beräknats baserat på en genomsnittlig ränta på 4,4 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta, beräknat på nettoskulden per 31 december 2023.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende Trianons intjäningsförmåga såsom exempelvis värdeförändringar i fastigheter eller finansiella instrument.

Bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 31 december 2023 presenteras i tabellen på nästa sida.

MSEK	2023-12-31
Hyresvärde*	820,3
Vakanser	-33,3
Kontrakterade vakanser	-1,5
Rabatter	-7,2
Övriga intäkter	8,2
Hyresintäkter	786,4
Fastighetskostnader	-210,3
Fastighetsadministration	-21,1
Driftöverskott	555,0
<i>Överskottsgrad, %</i>	<i>71</i>
Central administration	-62,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	13,8
Tomträttsavgäld	-6,1
Finansiella intäkter och kostnader**	-309,5
Förvaltningsresultat	191,0
<i>Räntetäckningsgrad, ggr</i>	<i>1,6</i>

* Hyresvärdet minskar med 46 MSEK genom försäljning under andra kvartalet 2023. Hyreshöjning bostäder för 2024 är antagen till ett snitt om 5,7 procent från och med 1 januari 2024 baserat på 2023 års utgående hyror. Efter periodens utgång har avtal tecknats om hyreshöjningar i Malmö om totalt 10,2 procent för 2024 och 2025.

** Beräknat på en genomsnittsränta om 4,4 procent på nettoskuld vid periodens utgång.

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning per den 31 januari 2024. För ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier, se avsnittet ”Aktiekapital och ägarförhållanden”. Det finns inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller skulle kunna påverka Trianons verksamhet.

Kapitalisering

MSEK	Per den 31 januari 2024
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	2 382,8
Garanterade	0,0
Med säkerhet	2 382,8
Utan garanti/utan säkerhet	0,0
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	4 722,4
Garanterade	0,0
Med säkerhet	4 497,4
Utan garanti/utan säkerhet	225,0
Eget kapital	5 017,8
Aktiekapital	115,1
Reservfond(er)	22,8
Övriga reserver	4 879,9
Totalt	12 123,0

För det fall de Riktade Nyemissionerna hade genomförts per den 31 januari skulle posten *Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder) – utan garanti/säkerhet* uppgått till 2 382,8 MSEK, *Aktiekapital* uppgått till 125,2 MSEK och posten *Övriga reserver* till 5 044,1 MSEK.

Trianons finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar eller aktiepant som säkerhet samt av obligationslån.

Nettoskuldsättning

MSEK	Per den 31 januari 2024
(A) Kassa och bank	87,2
(B) Andra likvida medel	0,0
(C) Övriga finansiella tillgångar	0,0
(D) Likviditet (A+B+C)	87,2
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive kortfristig del av långfristig finansiell skuld)	2 248,7
(F) Kortfristig del av långfristig finansiell skuld	134,1
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	2 382,8
(H) Kortfristig finansiell nettoskuldsättning (G–D)	2 295,6
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig del och skuldinstrument)	4 631,5
(J) Skuldinstrument	225,0

(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	2,2
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I + J + K)	4 858,7
(M) Total finansiell skuldsättning (H + L)	7 154,3

För det fall de Riktade Nyemissionerna hade genomförts per den 31 januari 2024 skulle posten *Kassa och bank* uppgått till 261,2 MSEK, posten *Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig del och skuldinstrument)* till 4 631,5 MSEK, posten *Långsiktig finansiell nettoskuldsättning* till 4 858,7 MSEK och posten *Total finansiell skuldsättning* till 6 980,3 MSEK.

Eventualförpliktelser

Bolaget har inom Koncernen lämnat borgensförbindelser till förmån för joint ventures och intresseföretag i ett sammanlagt belopp om 617,3 MSEK per den 31 december 2023.

Rörelsekapitalutlåtande

Bolagets rörelsekapital är inte tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden. Med beaktande av Bolagets befintliga likviditet, som per den 31 januari 2024 uppgick till 87,2 MSEK, bedömer Bolaget att rörelsekapitalunderskott uppkommer i juni 2024. Behovet av rörelsekapital under de kommande tolv månaderna uppgår till cirka 2 208 MSEK och sammanhänger huvudsakligen med Bolagets skuldfinansiering, varav cirka 2 295,6 MSEK förfaller till betalning under kommande tolv månader. Med rörelsekapital avses Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

För att hantera nämnda rörelsekapitalunderskott avser Bolaget, precis som tidigare, att omförhandla och förlänga befintliga lån, i god tid innan de förfaller till betalning. Bolaget har exempelvis under 2023 omförhandlat och förlängt lån till ett belopp om totalt 2 758 MSEK. Vidare har Bolaget under 2024, fram till dagen för Prospektet, omförhandlat och förlängt ytterligare lån till ett belopp om totalt 421 MSEK.

Det kan emellertid inte garanteras att Bolaget är framgångsrikt i arbetet med att omförhandla och förlänga de lån som förfaller till betalning. För det fall Trianon inte lyckas med detta kan Bolaget vara tvunget att söka alternativa finansieringskällor, till exempel genom att sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd eller genom att emittera ytterligare värdepapper till sina aktieägare och andra investerare.

Förändringar i kapitalisering och nettoskuldsättning sedan 31 december 2023

Utöver de Riktade Nyemissionerna har inga materiella förändringar av Bolagets kapitalisering och nettoskuldsättning skett sedan den 31 december 2023.

Pågående investeringar och åtaganden om framtida investeringar

Sedan datumet för det senast offentliggjorda årsbokslutet ligger Bolagets väsentliga investeringar, såväl pågående som framtida, inom ramen för Bolagets befintliga fastighetsbestånd och projektportfölj. Investeringar inom ramen för befintligt fastighetsbestånd avser lägenhetsrenoveringar, investeringar som syftar till energibesparingar samt hyresgäst Anpassningar vid uthyrning av kommersiella lokaler. Investeringar i projektportföljen avser kostnader för framdrivning av detaljplaner eller nyproduktion. Sådana investeringar förväntas finansieras genom Bolagets löpande kassaflöde eller med medel som Bolaget anskaffar genom upptagande av lån eller utgivande av värdepapper. Utöver nämnda investeringar har Bolaget inga pågående väsentliga investeringar och har inte ingått några åtaganden om väsentliga framtida investeringar i materiella eller immateriella tillgångar.

Betydande förändringar av finansiell ställning efter 31 december 2023

Utöver de Riktade Nyemissionerna har inga betydande förändringar av Trianons finansiella ställning eller resultat inträffat sedan den 31 december 2023.

Information om trender

Sedan den 31 december 2023 har inga viktigare kända utvecklingstrender i fråga om produktion, försäljning, lager, kostnader och försäljningspriser, osäkerhetsfaktorer, krav, åtaganden eller händelser, som förväntas ha en väsentlig inverkan på Trianons affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret, uppkommit respektive ägt rum.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse

Enligt Trianons bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter. Trianons styrelse består för närvarande av sju styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelsen har sitt säte i Malmö. Styrelseledamöterna är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Viktoria Bergman	Styrelseordförande	2017 (styrelseordförande sedan 2022)	Ja	Ja
Olof Andersson	Styrelseledamot	2006	Nej	Nej
Axel Barchan	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej
Patrik Emanuelsson	Styrelseledamot	2023	Ja	Ja
Richard Hultin	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja
Jens Ismunden	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja
Sofie Karlsryd	Styrelseledamot	2023	Nej	Nej

VIKTORIA BERGMAN

Född 1965. Styrelseledamot sedan 2017, styrelseordförande sedan 2022.

Utbildning: Communication Executives Program, Handelshögskolan i Stockholm Executive Education. Berghs School of Communication.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Galber AB. Styrelseledamot och vice styrelseordförande i WaterAid Sverige. Styrelseledamot i Duni Group, Novus Group International AB och Cinis Fertilizer AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Vattenfall AB. Styrelsesuppleant i Fastighets AB Nötskrikan. Ledamot i valberedningen för Sveriges Kommunikatörer Aktiebolag.

Aktieäggande i Bolaget: 20 000 B-aktier i Bolaget.

OLOF ANDERSSON

Född 1965. Verkställande direktör och styrelseledamot sedan 2006.

Utbildning: Grundskoleutbildning.

Övriga nuvarande befattningar: Verkställande direktör och styrelseledamot i Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag. Styrelseledamot Förvaltnings AB Norra Vallgatan, Anbace Invest AB och Sydsvenska Hem AB (publ). Styrelsesuppleant i Frukthandlarn På Limhamn AB. Olof Andersson innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i På Limhamn ek. för, Copenhagen Malmö Port Aktiebolag, Malmö Citysamverkan Service AB.

Aktieäggande i Bolaget:

* Avser eget, direkt och indirekt, innehav. 2 890 984 A-aktier och 49 367 593 B-aktier i Bolaget.*

AXEL BARCHAN

Född 1993. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning:	Kandidatexamen i ekonomi med finansiell inriktning, Lunds universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Verkställande direktör och styrelseledamot i Västraby Energi AB. Styrelseledamot i Utvecklingsaktiebolaget Laburnum, Briban Invest Aktiebolag, Adimo Aktiebolag, NOK9 AB, AB Archan, Spicebomb AB, NOK9 digital AB och ElectDis AB. Styrelsesuppleant i AB Capsicum Invest, Citifa AB, Anliba Konsult AB, Net Insight AB, NOK9 Service AB, NOK9 standards AB och Aiming for Investments AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelsesuppleant i Västraby Energi AB.
Aktieägande i Bolaget:	115 600 B-aktier i Bolaget.

PATRIK EMANUELSSON

Född 1966. Styrelseledamot sedan 2023.

Utbildning:	Studier vid Militärhögskolan och IHM.
Övriga nuvarande befattningar:	Verkställande direktör i HEBA Fastighets AB. Styrelseledamot i Colive AB
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Danderyds sjukhus AB, Södertälje Sjukhus AB och Södersjukhuset AB.
Aktieägande i Bolaget:	Inget.

RICHARD HULTIN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning:	Civilingenjör, Väg och vatten vid Lunds tekniska högskola.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i At Work Sweden AB, IW Service AB, SMT Malmö Partner Holding AB, Consulenza AB och Burlöv Center Fastighets AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot i BoKlok AB.
Aktieägande i Bolaget:	5 320 B-aktier i Bolaget.

JENS ISMUNDEN

Född 1976. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning:	Magister, Företagsekonomi, Lunds universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande i Bata-Loyal AB, Radinn AB, Bosam Fund I AB (publ), Orbit Launch AB och Orbit Alliance AB. Styrelseledamot i Lendify AB (publ), AKTIEBOLAGET BAHIRRBA, Bahirra Bahirra AB, Zervant Oy, New Port Securities AB och Lunar A/S. Senior Advisor i AB Grenspecialisten och RoosGruppen AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i MW Asset Management AB och Grenspecialisten Seqond AB. Styrelseledamot i Malmö Ground AB, GSB Investco AB, Youple Holding AB, MyNumbers AB och GSC Vision AB. CIO/Investeringschef i AB Grenspecialisten.
Aktieäggande i Bolaget:	8 400 B-aktier i Bolaget.

SOFIE KARLSRYD

Född 1986. Styrelseledamot sedan 2023, tidigare styrelsesuppleant sedan 2010.

Utbildning:	Kandidatexamen i Folkhälsovetenskap, Malmö universitet
Övriga nuvarande befattningar:	VD i Burlöv Center Fastighets AB. Styrelseordförande i Olof Andersson Förvaltnings AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Fastighetschef i Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i SJK Invest AB.
Aktieäggande i Bolaget:	35 932 B-aktier i Bolaget.

Ledande befattningshavare

OLOF ANDERSSON

Verkställande direktör sedan 2006. Se ovan under "Styrelse" för mer information om Olof Andersson.

MARI-LOUISE HEDBYS

Född 1964. Ekonomichef sedan 2012. Vice verkställande direktör sedan 2015.

Utbildning:	Civilekonom, Lunds universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Extern firmatecknare i Fastighets AB Trianon. Styrelseledamot i Mahema Invest AB. Mari-Louise Hedbys innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Extern firmatecknare i Fastighets AB Trianon. Mari-Louise Hedbys har även innehaft ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.
Aktieäggande i Bolaget:	213 302 B-aktier i Bolaget.

ANNA HEIDE

Född 1970. Affärsutvecklingschef sedan 2017. Affärsutvecklingschef bostad sedan 2023.

Utbildning:	Ekonom, Lunds universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i Östra Grevie Folkhögskoleförening upa, På Limhamn ek för, Fastighetsägarna Syd Malmödistriktet, FC Rosengård Fotbollsklubb, Aktiebolaget Boost By FC Rosengård, Stiftelsen Läxhjälpen och Stiftelsen Momentum. Deltagare i Tillväxtkommissionen, Malmö stad. Anna Heide innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i Aktiebolaget Boost by FC Rosengård. Styrelseledamot i Bazaar Food Market Malmö AB, Malmö Sport och Nöje AB och Magasin 17 AB.
Aktieäggande i Bolaget:	133 702 B-aktier i Bolaget.

JONAS KARLSRYD

Född 1985. Transaktionschef sedan 2021.

Utbildning:	Fastighetsföretagande, Malmö universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande i SJK Invest AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Business controller i Fastighets AB Trianon.
Aktieäggande i Bolaget:	337 736 B-aktier i Bolaget.*

* Avser eget, direkt och indirekt, innehav.

LARS ÅKEWALL

Född 1963. Förvaltningschef sedan 2013. Affärsutvecklingschef kommersiella fastigheter sedan 2023.

Utbildning:	Civilekonom, Lunds universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Inga.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Inga.
Aktieäggande i Bolaget:	356 923 B-aktier i Bolaget.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Utöver vad som anges nedan, föreligger det inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Styrelseledamoten Sofie Karlsryd är dotter till Olof Andersson och transaktionschefen Jonas Karlsryd gift med styrelseledamoten Sofie Karlsryd.

Inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter föreligger mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen eller andra åtaganden.

Med undantag för vad som anges nedan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation (annat än frivilligt), eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Styrelseledamoten Jens Ismunden är styrelseledamot i Radinn AB, som per dagen för Prospektet är försatt i konkurs.

Det finns inga särskilda överenskommelser om ersättning för styrelseledamot eller ledande befattningshavare efter det att uppdraget eller anställningen avslutats. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag. Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Fredsgatan 21, 212 12 Malmö.

Revisor

Bolagets revisor är Mazars AB, som på årsstämman den 11 maj 2023 omvaldes till revisor för Bolaget intill slutet av årsstämman 2024. Auktoriserade revisorn Anders Persson är huvudansvarig revisor. Mazars AB:s adress är Box 4211, 203 13 Malmö. Mazars AB har varit revisor under hela den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet inte understiga 70 000 000 SEK och inte överstiga 280 000 000 SEK, och antalet aktier får inte understiga 112 000 000 och inte överstiga 448 000 000. Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 125 234 163,75 SEK, och antalet aktier uppgår till 200 374 662, fördelat på 6 084 472 A-aktier och 194 290 190 B-aktier.² Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,625 SEK. ISIN-koden för B-aktierna är SE0018013658. Bolaget äger inga egna aktier.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Bolagets A-aktier är föremål för ett omvandlings- och hembudsförbehåll enligt Bolagets bolagsordning. Det föreligger inga överlåtelsebegränsningar för Bolagets B-aktier. Däremot finns tidsbegränsade lock up-avtal avseende vissa aktieägares aktier. Se vidare under rubriken *Åtagande att avstå från att sälja aktier* nedan.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Aktierna i Bolaget är alla av samma slag. Dessa har utgivits i enlighet med aktiebolagslagen och de rättigheter som är förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Utöver tillämpning av de skyddsregler som följer av tillämplig lagstiftning, bland annat aktiebolagslagens minoritetsregler, har Trianon inte möjlighet att vidta åtgärder för att säkerställa att sådana rättigheter inte missbrukas. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet.

Rösträtt

Varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst och varje B-aktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma, och varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier med mera

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagt ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

² Inklusive de aktier som ges ut i de Riktade Nyemissionerna.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

Information om uppköpserbjudanden och inlösen av minoritetsaktier

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad ("Målbolaget"), och som genom förvärv av aktier i Målbolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt). Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden får ett bolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämringsförutsättningarna för ett erbjudandes lämnande eller genomförande, om styrelsen eller VD har grundad anledning att anta att ett erbjudande är nära förestående.

En aktieägare som själv eller genom dotterbolag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag ("Majoritetsaktieägaren") har dock rätt att lösa in resterande aktier i Målbolaget. Ägare till de resterande aktierna ("Minoritetsaktieägarna") har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av Majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av Minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Dispens från budplikt

I syfte att möjliggöra rättidig leverans av tecknade aktier till investerarna de Riktade Nyemissionerna har Olof Andersson Förvaltnings AB åtagit sig att låna ut en del av sina aktier. Aktielånet kommer att medföra att Olof Andersson Förvaltnings AB:s aktieinnehav understiger motsvarande 30 procent av rösterna i Bolaget för att, i samband med aktiernas återlämnande, åter överstiga 30 procent av rösterna, med följd att budplikt uppkommer. Mot denna bakgrund har Aktiemarknadsnämnden i uttalandet AMN 2024:25 medgett Olof Andersson Förvaltnings AB undantag från den budplikt som annars skulle uppkomma med anledning av aktielånearrangemanget.

Konvertibler, teckningsoptioner m.m.

Per den 31 december 2023 samt per dagen för Prospektet finns inga teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument utestående i Bolaget.

Aktieägaravtal

Styrelsen i Bolaget känner inte till några aktieägaravtal, andra överenskommelser eller motsvarande avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget

Emissionsbemyndigande och bemyndigande om överlåtelse och förvärv av egna aktier

Vid årsstämman den 11 maj 2023 beslutades att bemyndiga styrelsen att, längst intill tiden för nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om emission av nya aktier. Sådant emissionsbeslut ska även kunna fattas med bestämmelse om apport, kvittning eller annat villkor. Antalet aktier som utges med stöd av bemyndigandet får motsvara högst 10 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter utnyttjande av bemyndigandet. Syftet med bemyndigandet är att möjliggöra förvärv samt finansiering, kommersialisering och utveckling av Bolagets projekt. Bemyndigandet har inte utnyttjats i någon del.

Vid årsstämman den 11 maj 2023 beslutades vidare att bemyndiga styrelsen att under perioden fram till nästa årsstämma, på annat sätt än på Nasdaq Stockholm, avyttra Bolagets egna aktier av serie B, som likvid vid eller för att finansiera förvärv, och således överlåta aktier med avvikelse från aktieägares företrädesrätt. Överlåtelse ska ske till marknadsmässiga villkor. Betalning för aktierna ska kunna erläggas kontant, med apportegendom eller genom kvittning. Bemyndigandet får utnyttjas vid ett eller flera tillfällen och omfattar samtliga egna aktier av serie B som Bolaget vid varje tidpunkt innehar. Skälet till förslaget och anledningen till att överlåtelse av aktier får ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra finansiering av förvärv. Bemyndigandet har inte utnyttjats i någon del.

De Riktade Nyemissionerna beslutades av Bolagets styrelse den 7 mars 2024, under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande. Sådant godkännande erhöles den 5 april 2024. Ovan nämnda bemyndiganden har således inte utnyttjats för genomförande av de Riktade Nyemissionerna.

Ägarstruktur

Per dagen för Prospektet uppgår det totala antalet aktier och röster i Bolaget till 200 374 662 aktier, fördelat på 6 084 472 A-aktier och 194 290 190 B-aktier. Det totala antalet röster i Bolaget uppgår till 25 513 491.³ Bolagets största aktieägare per den 31 december 2023, inklusive därefter för Bolaget kända förändringar fram till dagen för Prospektet framgår i tabellen nedan. För uppgift om styrelseledamöters och ledande befattningshavares aktieinnehav i Bolaget, se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av kapitalet	% av rösterna
Briban Invest AB	2 890 984	47 453 431	27,3	32,0
Olof Andersson, privat och via bolag	2 890 984	47 205 093	27,2	31,9
AB Grenspecialisten	0	18 767 218	10,2	7,9
SEB Fonder	0	11 242 095	6,1	4,7

I tabellen nedan framgår uppgifter om Bolagets större aktieägare efter genomförande av de Riktade Nyemissionerna.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av kapitalet	% av rösterna
Olof Andersson, privat och via bolag	2 890 984	49 367 593	26,1	30,7
Briban Invest AB	2 890 984	49 130 931	26,0	30,6
AB Grenspecialisten	0	19 329 718	9,7	7,6
SEB Fonder	0	11 972 095	6,0	4,7

Ingen part kontrollerar, direkt eller indirekt och såvitt Bolaget känner till, självständigt Bolaget. Det föreligger inte heller, såvitt Bolaget känner till, några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets ägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget, eller som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras eller förhindras.

³ Inklusive de aktier som ges ut i de Riktade Nyemissionerna.

Utspädning etc.

De Riktade Nyemissionerna medför att 16 250 000 nya B-aktier ges ut i Bolaget, motsvarande en utspädning om cirka 8,1 procent av det totala antalet aktier och cirka 6,4 av det totala antalet röster.

Åtagande att avstå från att sälja aktier

Bolaget har i samband med de Riktade Nyemissionerna åtagit sig, gentemot den finansiella rådgivare som Bolaget har anlitat för de Riktade Nyemissionernas genomförande, Carnegie Investment Bank, att, för en period om 90 dagar från slutligt genomförande av de Riktade Nyemissionerna, inte utan skriftligt medgivande från den finansiella rådgivaren (vilket avgörs diskretionärt) och med sedvanliga undantag (såsom emission av aktier inom ramen för de Riktade Nyemissionerna och såvitt avser eventuella incitamentsprogram), inte emittera, sälja, överlåta eller på annat sätt disponera över aktier eller andra liknande värdepapper i Bolaget.

Vidare har Bolagets tre största aktieägare, Brihan Invest AB, Olof Andersson (privat och genom bolag) och AB Grenspecialisten, i samband med de Riktade Nyemissionerna åtagit sig, gentemot den finansiella rådgivare som Bolaget har anlitat för de Riktade Nyemissionernas genomförande, Carnegie Investment Bank, att, för en period om 90 dagar från slutligt genomförande av de Riktade Nyemissionerna, utan skriftligt medgivande från den finansiella rådgivaren (vilket avgörs diskretionärt) och med sedvanliga undantag (såsom i samband med ett offentligt uppköpserbjudande avseende Bolaget), inte sälja, överlåta eller på annat sätt disponera över aktier eller andra liknande värdepapper i Bolaget.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till mellan 30 till 50 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i den nedre delen av intervallet.

Central värdepappersförvaring

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm som registrerar aktierna på person. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. ISIN-koden för B-aktierna är SE0018013658.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Allmänt

Bolagets registrerade företagsnamn och kommersiella beteckning är Fastighets AB Trianon (publ) (organisationsnummer 556183-0281). Trianon är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige 5 juni 1973 och registrerades vid Bolagsverket den 15 augusti 1973. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets B-aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, under kortnamnet (tickern) TRIAN B. Bolaget har sitt säte i Malmö och bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk rätt. Bolagets LEI-kod är 213800SWOEKEF29R3C35. Bolagets adress är Fredsgatan 21, 212 12 Malmö, dess telefonnummer är 040-611 34 00 och dess webbplats är www.trianon.se. Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Prospektet såvida inte sådan information införlivas i Prospektet genom hänvisning.

Väsentliga avtal

Utöver vad som beskrivs nedan har Koncernen inte ingått några väsentliga avtal som ligger utanför den normala verksamheten under den tvåårsperiod som föregått Prospektets offentliggörande.

Avtal om försäljning av fastigheter till Stjernplan

Den 28 april 2023 offentliggjordes att Bolaget hade tecknat avtal om försäljning 45 fastigheter om 65 500 kvadratmeter i Skurup, Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm till Stjernplan AB (publ) till ett fastighetsvärde om 1 300 MSEK. Transaktionen genomförs i två steg och Trianon har erhållit 150 MSEK av köpeskillingen i form aktier i Stjernplan AB (publ). Transaktionen är delvis villkorad av finansiering. Affären är vid tidpunkten för Prospektet delvis genomförd och de sista fastigheterna planeras att frånträdas under 2024, dock senast 2025.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Trianon har inte under de senaste tolv månaderna varit inblandat i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Trianons finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till något sådant potentiellt förfarande.

Försäkring

Bolaget har tecknat ett antal specialanpassade fastighetsförsäkringar, vilka omfattar sedvanliga moment i en företagsförsäkring, kompletterade med bland annat fastighets- och förvaltningsförsäkring, hyresförlustförsäkring, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring, tjänstereseförsäkring och försäkring avseende skadedjur. Fastighetsförsäkringen gäller även Bolagets helägda dotterbolag samt för några av dess delägda bolag. Bolaget har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelsen och de ledande befattningshavarna. Försäkringsskyddet är föremål för löpande översyn. Styrelsen bedömer att Bolagets försäkringsskydd är väl anpassat till verksamhetens nuvarande omfattning. Det förekommer inte några försäkringskrav av väsentlig karaktär i Bolaget.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte genomfört några transaktioner med närstående under perioden 31 december 2023 fram till dagen för Prospektet.

Sammanfattning av information som offentliggjorts enligt MAR

Nedan följer en sammanfattning av den information som Trianon har offentliggjort i enlighet med marknadsmissbruksförordningen (596/2014) ("MAR") under de senaste tolv månaderna räknat från dagen för Prospektet.

Finansiella rapporter

- 4 maj 2023 – Trianon publicerar delårsrapport för perioden januari – mars 2023
- 13 juli 2023 – Trianon publicerar delårsrapport för perioden januari – juni 2023
- 31 oktober 2023 – Trianon publicerar delårsrapport för perioden januari – september 2023
- 16 februari 2024 – Trianon publicerar bokslutskommuniké perioden januari – december 2023

Övrigt

- 28 april 2023 – Trianon säljer bostadsfastigheter i Skurup, Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm för 1,3 Mdkr
- 13 november 2023 – Trianon offentliggör ett frivilligt partiellt återköpserbjudande avseende befintliga hållbara hybridobligationer
- 4 december 2023 – Trianon offentliggör resultatet av det frivilliga partiella återköpserbjudandet avseende befintliga hållbara hybridobligationer
- 7 mars 2024 – Trianon utreder förutsättningarna för att genomföra en riktad kontant nyemission samt en kvittningsemission av befintliga hybridobligationer om tillsammans cirka 250 MSEK
- 7 mars 2024 – Trianon genomför en riktad kontant nyemission av, samt en kvittningsemission av befintliga hybridobligationer mot, B-aktier om tillsammans 250 MSEK

Miljöfrågor och tillståndspliktig verksamhet

Trianon bedriver inte någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Vid fastighetstransaktioner hanteras miljörisiker, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet, genom till exempel bestämmelser i överlåtelseavtalet eller genom förberedande åtgärder och undersökningar. Vid misstanke om förorening som Bolaget förvärvat genomför säljaren en miljöundersökning. I samband med utveckling av egna fastigheter utförs avhjälpandeåtgärder avseende föroreningar i enlighet med krav ställda av behörig myndighet. Förutom vad som anges nedan är Trianon för närvarande inte föremål för några krav avseende avhjälpandeåtgärder på grund av föroreningar.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Trianon.

Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Kostnader för upptagande till handel

Trianons kostnader hänförliga till upptagande av aktierna till handel på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till cirka 300 000 SEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för legala rådgivare samt avgifter till Nasdaq Stockholm och Finansinspektionen.

Finansinspektionens godkännande av prospektet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för Trianon eller kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 8 april 2024. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

Information som finns tillgängligt på Trianons webbplats eller andra webbplatser som hänvisas till i Prospektet ingår inte i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen om inte sådan information uttryckligen har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Rådgivare

Trianons finansiella rådgivare i samband med de Riktade Nyemissionerna är Carnegie Investment Bank, som har tillhandahållit, och i framtiden kan komma att tillhandahålla, finansiell rådgivning och andra tjänster åt Trianon för vilka Carnegie Investment Bank har erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Följande handlingar kan under Prospektets giltighetstid kostnadsfritt inspekteras på Bolagets huvudkontor eller på Bolagets hemsida www.Trianon.se.

- Bolagets bolagsordning och registreringsbevis.
- Samtliga dokument som genom hänvisning ingår i Prospektet (det vill säga årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 samt årsredovisningen för räkenskapsåret 2023).
- Samtliga värderingsintyg som återges i avsnittet "*Värdering av fastighetsbeståndet*".

VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Nedanstående värderingsutlåtanden har utfärdats av oberoende och sakkunniga fastighetsvärderare på uppdrag av Trianon. Värderingsutlåtandena omfattar Trianons fastighetsbestånd per den 1 mars 2024, 31 december 2023, 31 oktober 2023, 30 september 2023 och 30 juni 2023. Värderingsutlåtandena har upprättats av Bryggan Fastighetsekonomi, Forum Fastighetsekonomi, Croisette och Newsec som inte har något väsentligt intresse i Trianon och har samtyckt till att utlåtandena intas i Prospektet. Bryggan Fastighetsekonomi har adress Norra Vallgatan 60, 211 22 Malmö, Forum Fastighetsekonomi har adress Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö, Croisette har adress Hyllie Boulevard 8C, 215 32 Malmö och Newsec har adress Box 7795, 103 96 Stockholm. Informationen i värderingsutlåtandena har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsutlåtandena utfärdades.

Det bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick per värderingstidpunkterna till 11 359,4 MSEK.⁴ Verkligt värde för fastigheterna i Koncernens rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2023 till 12 288,6 MSEK.

⁴ Exklusive sålda men ej ännu frånträdde fastigheter per dagen för Prospektet.

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Fastighets AB Trianon (Publ) har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet avseende delar av bolagets fastighetsbestånd. Värderingarna är gjorda vid olika värdetidpunkter, under perioden maj 2023 till mars 2024.

Det värderade beståndet utgörs av totalt 50 värderingsobjekt, varav 48 innehas med äganderätt och 2 innehas med tomträtt. Fastigheterna är belägna i kommunerna Malmö, Burlöv, Svedala och Vimmerby. Fastigheterna utgörs av flerbostadshus, kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter med tyngdpunkt i Malmö. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 172 826 kvm. Varje värderingsobjekts marknadsvärde har bedömts separat och summeringen nedan avser samtliga värderingsobjekts marknadsvärden vid respektive värderingstillfälle. Uppdraget är utfört av de självständiga och externa och auktoriserade fastighetsvärderarna Olle Winroth och Hans Westin.

Metodik

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS beställarhandledning för fastighetsvärdering.

Marknadsvärdet bedöms i regel med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp. I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag. Byggrätter och ej kassaflödesgenererande objekt har bedömts med ortsprismetoden kompletterat med exploaterings- och projektkalkyler.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar.

Värderingsobjekten har besiktigats under perioden 2020 - 2024. För objekt som genomgått större förändringar i byggnadsstruktur eller tekniska installationer har besiktning skett under senare delen av tidsperioden. Värderingarna har genomförts enligt ovanstående metod.

Hysesdata har erhållits på objektsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Uppgifter om historiska kostnader för taxebundna kostnader (värme, VA, el, renhållning) har erhållit.

I kassaflödeskalkylerna har följande antaganden använts

- Kassaflödesstart generellt närmaste månad efter värdetidpunkten för respektive värdering.
- Antagen inflation (KPI-förändring) har varierat under perioden. I värderingar med värdetidpunkt juni 2023 antogs inflationen bli 6 procent 2023 och därefter 2 procent. I värderingar med värdetidpunkt december 2023 och senare antas inflationen vara 2 % under hela kal-

kylperioden. Antagen hyreshöjning för bostäder vid värderingar i december 2023 var i huvudsak 5 procent till 2024 och 4,75 procent till 2025 (avseende bruksvärdesförhandlade hyror i Malmö).

- Lokalhyrorna antas följa hyresavtalen. Efter hyresavtalens förfall antas en justering till marknadshyra (om utgående hyra bedöms avvika från marknadsmässig nivå) och hyran antas därefter följa KPI-förändringen.
- En bedömd marknadsmässig vakans/hyresrisk är åsatt för respektive lokalslag.
- Kostnaden för drift- och underhåll antas i regel följa inflationsantagandet.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde, baserade på givna förutsättningar, har bedömts enligt nedan.

Per värdetidpunkten 2024-03-01 har åsatts ett värde om:

190 000 000 kronor (*etthundranittio miljoner kronor*).

Per värdetidpunkten 2023-12-31 har åsatts ett värde om:

3 719 200 000 kronor (*Tre miljarder sjuhundranitton miljoner tvåhundrausen kronor*).

Per värdetidpunkten 2023-10-31 har åsatts ett värde om:

17 500 000 kronor (*sjuttion miljoner femhundrausen kronor*).

Per värdetidpunkten 2023-06-30 (ett objekt 2023-05-25) har åsatts ett värde om:

576 000 000 kronor (*femhundra sjuttiosex miljoner kronor*).

48 av värderingsobjekten är upplåtna med äganderätt och 2 med tomträtt.

- De i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskraven, **vid värdetidpunkt 2023-12-31**, varierar mellan 3,15 procent till 6,75 procent beroende på fastighetstyp, läge och kontraktstruktur och med ett viktat genomsnitt om ca 5,0 procent. Medianen är ca 4,8 procent med kvartil 1 ca 4,2 procent och kvartil 3 ca 5,35 procent.
- De bedömda marknadsvärdena, **vid värdetidpunkt 2023-12-31**, varierar mellan ca 4 200 kr/kvm och ca 58 000 kr/kvm och med ett genomsnitt om ca 25 000 kr/kvm. Medianen är ca 29 000 kr/kvm med kvartil 1 ca 19 500 kr/kvm och kvartil 3 ca 36 000 kr/kvm.

Malmö 2024-03-18

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

RICS Registrerad Värderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA



Värderingsobjekt	Kommun	Värdetidpunkt	Uthyrningsbar yta m ²
Alven 26	Malmö	2023-06-30	3 963
Ankan 2	Malmö	2023-06-30	747
Arlöv 21:181	Burlöv	2023-06-30	1 045
Badmössan 1	Malmö	2024-03-01	4 229
Balken 6	Malmö	2023-06-30	1 970
Basen 58	Malmö	2023-12-31	2 600
Bläcklockan 13	Vimmerby	2023-05-25	2 660
Bokbindaren 6	Malmö	2023-06-30	344
Bryggan 1	Malmö	2023-12-31	2 273
Centralköket 1	Malmö	2023-06-30	3 754
Concordia 35	Malmö	2023-12-31	3 106
Delfinen 14	Malmö	2023-12-31	5 859
Druvan 1	Malmö	2023-12-31	2 706
Drömmen 12	Malmö	2023-12-31	2 143
Fjällrutan 1	Malmö	2023-12-31	1 713
Gefion 1	Malmö	2023-12-31	805
Gnistan 4	Malmö	2023-06-30	2 274
Helmer 10	Malmö	2023-06-30	969
Helmer 4	Malmö	2023-06-30	360
Hermosdal 9	Malmö	2023-12-31	1 712
Häkanstorp 9 (tomträtt)	Malmö	2023-12-31	903
Kil 1	Malmö	2023-12-31	1 602
Korpen 42	Malmö	2023-12-31	8 740
Lerteglet 1	Malmö	2023-12-31	3 965
Lerteglet 2	Malmö	2023-12-31	6 028
Liljan 12	Malmö	2023-12-31	682
Macken 1	Malmö	2022-12-31	-
Mercurius 5	Malmö	2023-12-31	4 312
Murteglet 1	Malmö	2023-12-31	4 058
Mänskäran 1 (tomträtt)	Malmö	2023-12-31	443
Notarien 1	Malmö	2023-12-31	1 960
Nötskrikan 18	Malmö	2023-10-31	907
Onsjö 7	Malmö	2023-12-31	2 077
Örten 8	Malmö	2023-12-31	7 897
Paulina 47	Malmö	2023-12-31	733
Residenset 4	Malmö	2023-12-31	3 235
Rolf 6	Malmö	2023-12-31	14 330
Spiralen 10	Malmö	2023-12-31	10 176
Stammen 15	Malmö	2023-06-30	381
Svedala 1:87	Svedala	2023-12-31	3 759
Svedala 22:8	Svedala	2023-12-31	1 602
Svedala 59 2 & 59 3	Svedala	2023-12-31	14 060
Svedala 8:16	Svedala	2023-12-31	3 405

Värderingsobjekt	Kommun	Värdetidpunkt	Uthyrningsbar yta m ²
Terapisalen 2	Malmö	2023-12-31	694
Toarp 9:1	Malmö	2023-06-30	452
Torna 8	Malmö	2023-12-31	991
Uno 5	Malmö	2023-12-31	27 426
Uret 2	Malmö	2023-06-30	1 133
Vallen 15	Malmö	2023-12-31	810
Vägen 6	Malmö	2023-06-30	834

Verifikation av utförd fastighetsvärdering

På uppdrag av Fastighets AB Trianon har undertecknat Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB (Bryggan) utfört marknadsvärdebedömning avseende del av bolagets fastighetsportfölj per värdetidpunkten 2023-12-31. Den värderade portföljen omfattar totalt 30 värderingsobjekt, varav 18 utgör tomträtter enligt bilagda specifikation.

Som underlag för värdebedömningen har Fastighets AB Trianon tillhandahållit information om utgående kontrakterade hyror per november 2023, uppgifter om vakanta lägenheter och lokaler samt utfall rörande drift- och underhållskostnader för perioden Q4 2022 – Q3 2023. Inom ramen för värderingen har underlaget stämts av mot uppgifter som inhämtats vid tidigare värderingstillfällen samt mot Bryggans kännedom om aktuella förhållanden inom berörda segment av hyres- och fastighetsmarknaderna.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys, innebärande att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av, i normalfallet, fem år. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar undertecknat värderingsföretags tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Samtliga värderingsobjekt har i samband med detta eller tidigare värderingsuppdrag för Fastighets AB Trianon, okulärbesiktigats under den senaste treårsperioden.

På begäran verifierar vi härmed att de summerade marknadsvärdena till, enligt de värdebedömningar som utförts av auktoriserad fastighetsvärderare inom Bryggan, uppgår till:

3 463 400 000 (tre miljarder fyrahundrasextiotre miljoner fyrahundra tusen) kronor

Malmö 2024-03-12

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB



Peter Samuelsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

MALMÖBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB
Norra Vallgatan 60, SE-211 22 LIMHAMN
TELEFON 040-17 09 49

malmo@bryggan.se

ORG.NR 556546-9326

STOCKHOLMSBRYGGAN
TELEFON 08-545 25 990

GÖTEBORGSBRYGGAN
TELEFON 031-15 35 00

NORRBRYGGAN
TELEFON 023-125 00

www.bryggan.se

Förteckning av objekt ingående i värderingsportfölj

Kommun	Fastighetsbeteckning	Tomträtt (T)
Malmö	Basunen 3	
Malmö	Beckasinen 11	
Malmö	Docenten 1	T
Malmö	Docenten 4	T
Malmö	Docenten 7	T
Malmö	Docenten 8	T
Malmö	Folkvisan 3	
Malmö	Fritz 14	
Malmö	Fritz 2	
Malmö	Hermodsdal 4	T
Malmö	Hermodsdal 5	T
Malmö	Häggen 13	
Malmö	Hälsingör 2	
Malmö	Jordlotten 9	
Malmö	Katrinelund 19	T
Malmö	Laborator 1	T
Malmö	Laborator 6	T
Malmö	Lektor 5	T
Malmö	Nyborg 22	
Malmö	Professorn 14	T
Malmö	Professorn 15	T
Malmö	Professorn 4	T
Malmö	Professorn 5	T
Malmö	Professorn 6	T
Malmö	Skrattmåsen 13	
Malmö	Slussen 2	
Malmö	Stacken 1	T
Malmö	Stacken 13	T
Malmö	Stacken 9	T
Malmö	Storcken 32	

Utlåtande avseende värdebedömning

Per värdetidpunkt 2023-12-31 har fastigheter värderade av Croisette åsatts ett värde om totalt 565 400 000 SEK.

Fastighet	Kommun	Värdetidpunkt
Fälgen 1	Lund	2023-12-31
Kvarnskon 1	Lund	2023-12-31
Härsjön 4	Malmö	2023-12-31
Sandsjön 2	Malmö	2023-12-31
Ugglan 21	Malmö	2023-12-31
Gunghästen 1	Malmö	2023-12-31
Poeten 1	Malmö	2023-12-31

Felix Fahlberg

Felix Fahlberg

B.Sc Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Felix Fahlberg

B.Sc Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Croisette Valuation & Analysis Malmö AB
Hyllie Boulevard 8C, 215 32 Malmö

Croisette Valuation & Analysis Malmö AB
Storgatan 19, 302 43 Halmstad

www.croisette.se

Croisette Valuation & Analysis Stockholm AB
Tulegatan 2A, 113 58 Stockholm

Croisette Valuation & Analysis Göteborg AB
Vasagatan 43A, 411 37 Göteborg

SAMMANFATTNING AV VÄRDERINGAR

På uppdrag av Fastighets AB Trianon, genom Jonas Karlsryd, har Newsec genomfört marknadsvärderingar av vissa av bolaget tillhöriga fastigheter sedan årsskiftet 2022/2023 med olika värdetidpunkter.

Värdebedömningarna grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Värderingsobjektens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella värderingsobjekten

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Newsecs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

I princip samtliga värderingsobjekt har i samband med detta uppdrag översiktligt besiktats. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS och Samhällsbyggarnas anvisningar.

Värderingsobjekt per respektive värdetidpunkt framgår av tabell i bifogad bilaga.

- Per värdetidpunkten 2023-09-30 har åsatts ett värde om 1 093 000 000 kr
- Per värdetidpunkten 2023-12-31 har åsatts ett värde om 1 734 900 000 kr

Göteborg den 11 mars 2024
NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB



Anders Rydstern, MRICS
Av RICS auktoriserad fastighetsvärderare
Senior Director Valuation, Research & Strategic Analysis

Bilaga, fastighetsförteckning med värdetidpunkter

Fastighetsinnehav	Kommun	Värdetidpunkt
Ankan 14	Malmö	2023-12-31
Antilopen 1	Malmö	2023-12-31
Brockfågeln 11	Malmö	2023-12-31
Gåsen 2	Malmö	2023-12-31
Gåsen 8	Malmö	2023-12-31
Hämplingen 8	Malmö	2023-12-31
Klippan Apollo 15	Klippan	2023-12-31
Klippan Skvadronen 9	Klippan	2023-12-31
Motetten 2	Malmö	2023-12-31
Siljan 22	Malmö	2023-12-31
Strutsen 26	Malmö	2023-12-31
Vakteln 10	Malmö	2023-12-31
Vakteln 14	Malmö	2023-12-31
Vakteln 3	Malmö	2023-12-31
Vipan 9	Malmö	2023-12-31
Vårsången 6	Malmö	2023-09-30
Vårsången 8	Malmö	2023-09-30

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderätthavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angrivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsforetaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Kontakt

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB
Org 556695-7592

Stockholm

Stureplan 3
Box 7795
103 96 Stockholm
+46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
411 36 Göteborg
+46 31 733 86 00

Öresund

Davidhallsgatan 16
211 45 Malmö
+46 40 631 13 00

Örebro

Drottninggatan 15
702 10 Örebro
+46 790 74 10 25

**NEWSEC PROPERTY ASSET
MANAGEMENT**

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
Box 5365
102 49 Stockholm
+46 8 55 80 50 00

Göteborg

Sankt Eriksgatan 5
Box 11405
404 29 Göteborg
+46 31 721 30 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheiminaukio 1A
P.O. Box 52
FI-00101 Helsinki
+358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2
0161 Oslo
+47 23 00 31 00
post@newsec.no

NEWSEC DANMARK

Silkegade 8
1113 Copenhagen
info@newsec.dk

NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12
Workland Vabaduse
EE-10146 Tallinn
info@newsec.ee

NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7
LV-1013 Riga
+371 6750 84 00
info@newsec.lv

NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C
Quadrum North, 8 aukštas
LT-08130 Vilnius
info@newsec.lt

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas i Prospektet genom hänvisning och utgör därmed en del av Prospektet och ska läsas som en del härav. De delar av nedanstående dokument som inte hänvisas till är antingen inte relevanta för en investerare eller återges på annan plats i Prospektet. Trianons årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2023 har reviderats av Bolagets revisor. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Trianons hemsida www.trianon.se. Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Prospektet såvida sådan information inte införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Information	Dokument och sidhänvisning
Information avseende Bolaget för räkenskapsåret 2022	Trianons reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2022, varvid hänvisas till sida 62 (Koncernens rapport över totalresultat), sida 63 (Koncernens balansräkning), sida 64 (Koncernens rapport över förändring i eget kapital), sida 65 (Koncernens rapport över kassaflöden, sidorna 70 – 90 (Noter) och sidorna 92 – 94 (Revisionsberättelse).
Information avseende Bolaget för räkenskapsåret 2023	Trianons reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2023, varvid hänvisas till sida 61 (Koncernens rapport över totalresultat), sida 62 (Koncernens balansräkning), sida 63 (Koncernens rapport över förändring i eget kapital), sida 64 (Koncernens rapport över kassaflöden), sidorna 69 – 90 (noter) och sidorna 92-94 (Revisionsberättelse).

ADRESSER

BOLAGET

Fastighets AB Trianon (publ)

Fredsgatan 21
212 12 Malmö

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Vinge KB

Östergatan 30
211 22 Malmö