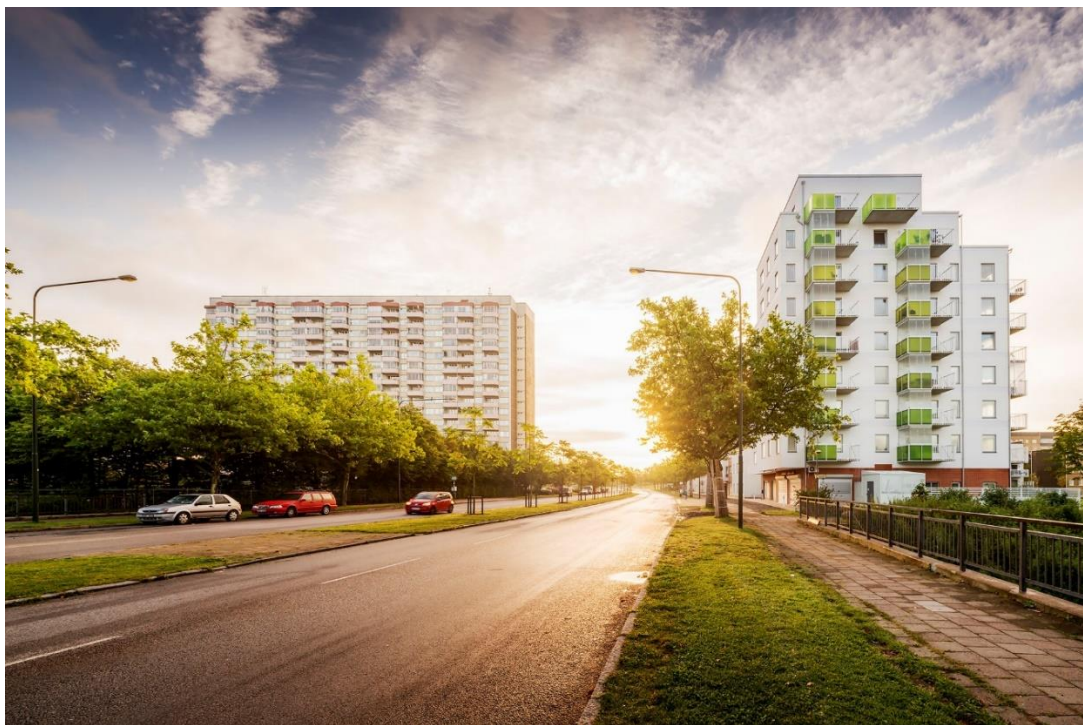


**Prospekt avseende B-aktier i
Fastighets AB Trianon (publ)
som erbjuds som vederlag av**

Briban Invest AB

**i dess offentliga uppköpserbjudande till
aktieägarna i**

Sydsvenska Hem AB (publ)



Detta Prospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 28 mars 2025 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 det offentliga uppköpererbjudandet, som offentliggjordes den 27 februari 2025, från Brihan Invest AB (ett svenskt privat aktiebolag), org.nr 556251-8869 ("Brihan Invest"), till aktieägarna i Sydsvenska Hem AB (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag), org.nr 559038-4177 ("Sydsvenska Hem"), att överlåta samtliga sina aktier i Sydsvenska Hem, som inte ägs av Brihan Invest, till Brihan Invest mot ett vederlag för varje aktie i Sydsvenska Hem om antingen (i) ett kontantvederlag om 117 kronor eller (ii) 4,24 befintliga B-aktier i Fastighets AB Trianon (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag), org.nr 556183-0281 ("Trianon") ("Erbjudandet"). I samband med erläggandet av aktievederlaget i Erbjudandet kommer inga nya aktier i Trianon att emitteras. Erbjudandet omfattar högst 23 578 309 befintliga B-aktier i Trianon som per dagen för detta Prospekt innehas av Brihan Invest, eller högst 8 931 814 befintliga B-aktier i Trianon som per dagen för detta Prospekt innehas av Brihan Invest med beaktande av att vissa aktieägare i Sydsvenska Hem har åtagit sig att acceptera kontantvederlaget i Erbjudandet.

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 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.

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver att ytterligare registreringsdokument upprättas eller att registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

Distribution av detta Prospekt och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exempelvis av detta Prospekt skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar detta Prospekt (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. Trianon avråder sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Erbjudandet lämnas inte, och detta Prospekt får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningseddlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA, eller någon annan jurisdiktion där Erbjudandet, distribution av detta Prospekt eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare registreringsdokument upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRORDNING

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och de marknader som Bolaget är verksam 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 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 RISFAKTORER

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte hänförliga 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 framåtriktad. 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 verksam 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 förhållanden på de marknader där Bolaget är verksam, 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 framtidsinriktat 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
Villkor och anvisningar ...	21
Verksamhets- och marknadsbeskrivning .	25
Aktuell intjäningsförmåga	34
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	36
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.....	39
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	44

Legala frågor och kompletterande information	48
Värdering av fastighetsbeståndet ...	53
Dokument införlivade genom hänvisning	66
Adresser	67

VISSA DEFINITIONER

Trianon, Bolaget eller Koncernen	Fastighets AB Trianon (publ).
Briban Invest	Briban Invest AB.
Erbjudandet	Det offentliga uppköpserbjudandet från Briban Invest till aktieägarna i Sydsvenska Hem, att överlåta samtliga sina aktier i Sydsvenska Hem, som inte ägs av Briban Invest, till Briban Invest mot ett vederlag för varje aktie i Sydsvenska Hem om antingen (i) ett kontantvederlag om 117 kronor eller (ii) 4,24 befintliga B- aktier i Trianon.

Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
SEK	Svensk krona.
Sydsvenska Hem	Sydsvenska Hem AB (publ).

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari–mars 2025	6 maj 2025
Årsstämma 2025	15 maj 2025
Delårsrapport januari-juni 2025	11 juli 2025
Delårsrapport januari-september 2025	7 november 2025

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 kärande 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>
Erbjudaren	<p>Briban Invest AB, org.nr 556251-8869, Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö. LEI-kod: 549300O5NXBWW0LV2B36.</p>
Behörig myndighet	<p>Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgatan 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 28 mars 2025.</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 publikt svenskt aktiebolag, bildat och inkommererat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Verksamheten bedrivs i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform styrs av aktiebolagslagen. Bolagets LEI-kod är 213800SWOEKEF29R3C35.</p>
Emittentens huvudsakliga verksamhet	<p>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.</p>
Emittentens större aktieägare	<p>Per dagen för Prospektet uppgår det totala antalet aktier i Bolaget 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 tiondels röst.</p> <p>Bolagets största aktieägare per den 31 december 2024, inklusive därefter för Bolaget kända förändringar fram till dagen för Prospektet framgår i tabellen nedan.</p>

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av kapitalet	% av rösterna
Olof Andersson, privat och via bolag	2 890 984	49 283 593	26,0	30,6
Briban Invest AB	2 890 984	47 130 931	25,0	29,8
Grenspecialisten Förvaltning AB	0	19 329 718	9,7	7,6
SEB Fonder	0	11 972 711	5,9	4,6

Extra bolagsstämma i Trianon beslutade den 25 mars 2025 om bland annat minskning av aktiekapitalet med högst 10 MSEK genom indragning av sammantaget högst 16 000 000 B-aktier som innehas av Briban Invest. I tabellen nedan framgår uppgifter om Bolagets större aktieägare efter indragningen av aktier, vilken förväntas genomföras under april månad 2025.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av kapitalet	% av rösterna
Olof Andersson, privat och via bolag*	2 890 984	49 367 593	28,3	32,7
Briban Invest AB**	2 890 984	31 130 931	18,5	25,1
Grenspecialisten Förvaltning AB	0	19 329 718	10,5	8,0
SEB Fonder	0	11 972 711	6,5	5,0

* Olof Andersson har åtagit sig att acceptera Erbjudandet och att välja aktievederlaget, innebärande att efter Erbjudandets genomförande kommer Olof Andersson (privat och via bolag) att inneha 52 795 839 B-aktier i Bolaget.

** Erbjudandet omfattar högst 23 578 309 B-aktier i Trianon, innebärande att om samtliga aktieägare i Sydsvenska Hem accepterar Erbjudandet och väljer aktievederlaget, samt med beaktande av indragningen, kommer Briban Invests innehav av B-aktier i Trianon att uppgå till 7 552 622.

Trianon har informerats om att innehavarna av A-aktier avser att påkalla omvandling av utestående A-aktier till B-aktier i Bolaget. Olof Andersson (privat och via bolag) kommer emellertid, i den mån så krävs, att bibehålla sådant antal A-aktier att innehavet motsvarar cirka 30,1 procent av antalet utestående röster i Bolaget. Efter omvandlingen, förutsatt att samtliga A-aktier omvandlas, kommer antalet B-aktier att uppgå till 184 374 662 och antalet A-aktier till 0.

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

Bolagets styrelse består av ledamöterna Viktoria Bergman (ordförande), Olof Andersson, Axel Barchan, Patrik Emanuelsson, Richard Hultin, Emil Hjalmarsson och Sofie Karlsryd. Viktoria Bergman har meddelat Bolagets valberedning att hon inte står till förfogande för omval på årsstämman 2025.

Bolagets ledning består av Olof Andersson (VD), Marie-Louise Hedbys (ekonomichef och vice VD), Anna Heide (affärsutvecklingschef bostad), Jonas Karlsryd (transaktionschef), Lars Åkewall (affärsutvecklingschef kommersiellt), Therése Altenby (chefsjurist), Jens Bergman (IT- och redovisningschef) och Nina Wallenberg (Kommunikations-/IR- och HR-chef).

Revisor

Forvis Mazars AB, med huvudansvarig revisor Anders Persson.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Finansiell
nyckelinformation i
sammandrag

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	Januari – december	Januari – december	Januari – december
	2024	2023	2022
	Reviderat IFRS	Reviderat IFRS	Reviderat IFRS
Hysesintäkter	772,5	732,8	688,3
Förvaltningsresultat	178,0	162,9	231,8
Periodens resultat	224,8	-206,1	171,4
Resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	1,11	-1,59	0,84
Resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	1,11	-1,59	0,84

Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022
	Reviderat IFRS	Reviderat IFRS	Reviderat IFRS
Summa tillgångar	14 292,2	13 629,6	13 797,7
Summa eget kapital	5 415,0	5 020,2	5 372,9

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	Januari – december	Januari – december	Januari – december
	2024	2023	2022
	Reviderat IFRS	Reviderat IFRS	Reviderat IFRS
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130,4	129,0	441,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62,6	-341,3	-615,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53,1	232,2	177,0

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.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 hyresgästanpassningar. 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 omfattas av Erbjudandet	<p>Inga nya aktier kommer att emitteras och tas upp till handel i samband med Erbjudandet.</p> <p>Aktievederlaget som Briban Invest erbjuder i Erbjudandet omfattar högst 23 578 309 B-aktier i Fastighets AB Trianon (publ) som redan är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. ISIN-kod: SE0018013658. Värdepapperen är denominerade i SEK. Aktiens kvotvärde är per dagen för detta Prospekt 0,625 SEK. B-aktierna i Trianon handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (tickern) TRIAN B.</p>
Antal emitterade värdepapper	<p>Per dagen för detta Prospekt finns totalt 200 374 662 aktier, varav 6 084 472 är A-aktier och 194 290 190 är B-aktier. Samtliga aktier är fullt betalda.</p> <p>Extra bolagsstämma i Trianon beslutade den 25 mars 2025 om bland annat minskning av aktiekapitalet med högst 10 MSEK genom indragning av sammantaget högst 16 000 000 B-aktier som innehas av Briban Invest. Efter indragningen av aktier, vilken förväntas genomföras under april månad 2025, kommer antalet aktier i Trianon att uppgå till 184 374 662, fördelat på 6 084 472 A-aktier och 178 290 190 B-aktier.</p> <p>Trianon har informerats om att innehavarna av A-aktier avser att påkalla omvandling av utestående A-aktier till B-aktier i Bolaget. Olof Andersson (privat och via bolag) kommer emellertid, i den mån så krävs, att bibehålla sådant antal A-aktier att innehavet motsvarar cirka 30,1 procent av antalet utestående röster i Bolaget. Efter omvandlingen, förutsatt att samtliga A-aktier omvandlas, kommer antalet B-aktier att uppgå till 184 374 662 och antalet A-aktier till 0.</p>
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	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>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 hembudsförbehåll enligt bolagsordningen. A-aktierna är även föremål för ett omvandlingsförbehåll enligt bolagsordningen.
Utdelning och utdelningspolicy	Enligt Bolagets utdelningspolicy ska utdelningen långsiktigt uppgå till högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt.
<i>Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?</i>	
Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	<p>Huvudsakliga risker relaterade till Bolagets B-aktier inkluderar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De två största ägarna i Trianon, Olof Andersson (privat och genom bolag) tillika styrelseledamot och verkställande direktör samt Briban Invest, innehade per den 31 december 2024 vardera cirka 26 procent av Bolagets aktier. Olof Andersson och Briban 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

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 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 ERBJUDANDET	
<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 är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.
<i>Varför upprättas detta prospekt?</i>	
Bakgrund och motiv	<p>Den 27 februari 2025 lämnade Briban Invest Erbjudandet till aktieägarna i Sydsvenska Hem, att överlåta samtliga sina aktier i Sydsvenska Hem, som inte innehas av Briban Invest, till Briban Invest mot ett vederlag för varje aktie i Sydsvenska Hem om antingen (i) ett kontantvederlag om 117 kronor eller (ii) 4,24 befintliga B-aktier i Fastighets AB Trianon (publ). I samband med Erbjudandet kommer inga nya aktier i Trianon att emitteras. Erbjudandet omfattar högst 23 578 309 befintliga B-aktier i Trianon som per dagen för detta Prospekt innehas av Briban Invest, eller högst 8 931 814 befintliga B-aktier i Trianon som per dagen för detta Prospekt innehas av Briban Invest med beaktande av att vissa aktieägare i Sydsvenska Hem har åtagit sig att acceptera kontantvederlaget i Erbjudandet.</p> <p>Prospektet har upprättats med anledning av att aktieägarna i Sydsvenska Hem av Briban Invest erbjuds att erhålla B-aktier i Trianon som vederlag i Erbjudandet. Aktierna som omfattas av detta Prospekt är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.</p>
<i>Vem är erbjudaren?</i>	
Erbjudaren värdepapperen	av Briban Invest AB AB (ett svenskt privat aktiebolag), org.nr 556251-8869, Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö. LEI-kod: 549300O5NXBWW0LV2B36.

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 värdepapperen 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 2024 uppgick Trianons fastighetsvärde till 13 189,8 MSEK. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent skulle påverka Trianons fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 659,49 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 2024 uppgick kostnaderna för el och värme till 79,9 MSEK, vilket kan sättas i relation till periodens totala fastighetskostnader om 252,9 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 2024 uppgick kostnader för reparation och underhåll till 43,2 MSEK, vilket kan sättas i relation till periodens totala fastighetskostnader om 252,9 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 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 det höga inflationstrycket och det väsentligt justerade ränteläget under 2022 och 2023 har haft en stor inverkan på finansmarknaden, vilket försämrade tillgången till finansiering och på så vis indirekt tvingat vissa fastighetsbolag sälja fastigheter för att stärka sina balansräkningar. Under 2024 återhämtade sig marknaden för fastighetstransaktioner samt finansieringsmarknaden emellertid något och transaktionsvolymen var cirka 50 procent högre än under 2023. I händelse av att Trianon skulle tvingas att brådska 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.

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 projekterelaterade 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 2024 hade Trianon hyresintäkter om 772,5 MSEK, varav

cirka 501,9 MSEK kom från bostäder och 247,6 MSEK lokaler medan 22,9 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 samhäll/kommersiellt som avser 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 2024 har Trianon, tillsammans med andra fastighetsbolag, slutfört hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen i Malmö innebärande hyreshöjningar för bostäder om 5,3 procent från och med den 1 februari 2024 och ytterligare 4,9 procent från och med den 1 januari 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 2024 uppgick resultatet från Bolagets andel i intresseföretag och joint ventures till 10,0 MSEK inklusive värdeförändringar och skatt. 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.

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 bostadsmarknaden 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 privathyresbostadsmarknaden 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 bostadsmarknaden i Malmö kommer att vara fortsatt mycket attraktiv under många år framöver. Enligt Malmö stads egen befolkningsprognos kommer Malmöns befolkning ha ökat med 34 000 invånare till 2033 jämfört med 2023, 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 Malmöns 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 konkurrensmässig 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 2024 uppgick till 23,6 MSEK och uppskjuten skatteintäkt till 45,4 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 och sänkts under 2024 från 4,0 procent till 2,25 procent, vilket är en skyndsamt utveckling jämfört med så sent som i början av maj 2022 styrräntan då styrräntan uppgick till 0,0 procent.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 343,2 MSEK vid utgången av 2024 och den genomsnittliga räntan under perioden januari – december 2024 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 2024 uppgick räntebindningen till 3,4 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 7 343,2 MSEK vid utgången av 2024. 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 belåningsgrad 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 kan 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

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 innehade per den 31 december 2024 respektive vardera cirka 26 procent av Bolagets aktier och cirka 30,6 procent av Bolagets röster. Dessa huvudägare 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.

Olof Anderssons och/eller Briban Invests intressen kan avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen och de 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, vilket kan påverka Trianons förmåga att bedriva sin verksamhet på ett för Bolaget och övriga aktieägare fördelaktigt sätt.

Till följd av Erbjudandet och den indragning av totalt 16 000 000 B-aktier i Trianon från Brihan Invest som extra bolagsstämma i Trianon den 25 mars 2025 beslutade om kommer Brihan Invests innehav i Trianon emellertid att minska. Därutöver har Trianon informerats om att Brihan Invest avser att påkalla omvandling av samtliga sina A-aktier till B-aktier i Bolaget. Efter Erbjudandet, indragningen och förutsatt att omvandling av A-aktier till B-aktier i Trianon sker, kommer Brihan Invests ägande i Trianon att högst uppgå till cirka 18,5 procent av aktierna rösterna och lägst uppgå till cirka tre procent av aktierna och rösterna, vilket innebär att Brihan Invests möjligheter att utöva inflytande över Bolaget kommer att minska. Efter nämnda dispositioner och med beaktande av att Olof Andersson har åtagit sig att acceptera Erbjudandet och att välja aktievederlaget, kommer Olof Anderssons ägande (privat och genom bolag) att uppgå strax över 30 procent av aktierna och rösterna, förutsatt att samtliga A-aktier i Bolaget omvandlas till B-aktier.

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. Ingen utdelning lämnades till aktieägarna avseende räkenskapsåret 2022 och styrelsen har föreslagit för årsstämman att ingen utdelning ska lämnas avseende räkenskapsåret 2024. 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. 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.

Den 27 februari 2025 lämnade Briban Invest Erbjudandet till aktieägarna i Sydsvenska Hem, att överlåta samtliga sina aktier i Sydsvenska Hem, som inte innehas av Briban Invest, till Briban Invest mot ett vederlag för varje aktie i Sydsvenska Hem om antingen (i) ett kontantvederlag om 117 kronor eller (ii) 4,24 befintliga B-aktier i Fastighets AB Trianon (publ). Utbytesförhållandet i aktievederlaget om 4,24 befintliga B-aktier i Trianon för varje aktie i Sydsvenska Hem är baserat på substansvärde per aktie för Trianon respektive Sydsvenska Hem per 31 december 2024. I samband med erläggandet av aktievederlaget i Erbjudandet kommer inga nya aktier i Trianon att emitteras.

Aktieägarna i Sydsvenska Hem Olof Andersson (via bolag), Fredrik Cronqvist (via bolag) och Mats Cederholm (via bolag) har åtagit sig att acceptera aktievederlaget i Erbjudandet och därmed öka sitt ägande i Trianon. Olof Andersson är redan, per dagen för detta Prospekt, Trianons största aktieägare med cirka 26 procent av aktierna och cirka 31 procent av rösterna. Övriga Sydsvenska Hem-aktieägare som på förhand har åtagit sig att acceptera Erbjudandet har åtagit sig att acceptera kontantvederlaget. Genom Erbjudandet ges resterande aktieägare i Sydsvenska Hem möjligheten att välja mellan aktievederlaget och kontantvederlaget.

Erbjudandet omfattar högst 23 578 309 befintliga B-aktier i Trianon som per dagen för detta Prospekt innehas av Briban Invest, eller högst 8 931 814 befintliga B-aktier i Trianon som per dagen för detta Prospekt innehas av Briban Invest med beaktande av att vissa aktieägare i Sydsvenska Hem har åtagit sig att acceptera kontantvederlaget i Erbjudandet.

Till följd av Erbjudandet kommer Briban Invest att minska sitt ägande i Trianon. Dessutom har Briban Invest ingått avtal med Trianon om förvärv av vissa fastigheter mot att Briban Invest låter Trianon lösa in totalt 16 000 000 B-aktier i Trianon från Briban Invest (vilket beslutades av extra bolagsstämman den 25 mars 2025) och att Briban Invest erlägger en viss kontant köpeskillning, se vidare avsnitten ”Verksamhets- och marknadsbeskrivning – Verksamhetsbeskrivning – Fastighetsbestånd”, ”Aktiekapital och ägarförhållanden – Ägarstruktur” och ”Legala frågor och kompletterande information – Överlåtelse av fastigheter till Briban Invest”. Därutöver har Trianon informerats om att Briban Invest avser att påkalla omvandling av samtliga sina A-aktier till B-aktier i Bolaget.

Efter Erbjudandet, indragningen och förutsatt att omvandling av A-aktier till B-aktier i Trianon sker, kommer Briban Invests ägande i Trianon att högst uppgå till cirka 18,5 procent av aktierna rösterna och lägst uppgå till cirka tre procent av aktierna och rösterna, beroende på i vilken utsträckning aktievederlaget Erbjudandet accepteras.

Prospektet har upprättats med anledning av att aktieägarna i Sydsvenska Hem av Briban Invest erbjuds att erhålla B-aktier i Trianon som vederlag i Erbjudandet. Aktierna som omfattas av detta Prospekt är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Trianon.

Styrelsen för Trianon är ensamt 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. Beskrivningen av Erbjudandet och Briban Invest AB i Prospektet har dock granskats av styrelsen för Briban Invest AB och Briban Invest bekräftar bundenhet av villkoren för Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av ”Villkor och anvisningar”.

Malmö den 28 mars 2025
Fastighets AB Trianon (publ)
Styrelsen

Briban Invest AB

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Den 27 februari 2025 offentliggjorde Briban Invest ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Sydsvenska Hem att förvärva samtliga utestående aktier i Sydsvenska Hem. Briban Invest äger per dagen för Prospektet 1 138 985 aktier i Sydsvenska Hem. Aktieägare vilka tillsammans kontrollerar cirka 78,52 procent av totala antalet utestående aktier och röster i Sydsvenska Hem, har åtagit sig att acceptera Erbjudandet. Tillsammans med de aktier som redan innehas av Briban Invest (cirka 17,0 procent av aktierna) motsvarar åtagandena cirka 95,52 procent av aktierna i Sydsvenska Hem.

Samtliga aktieägare i Sydsvenska Hem erbjuds 117 SEK för varje aktie alternativt 4,24 befintliga B-aktier i Trianon. Erbjudandet innebär, baserat på kontantvederlaget, att samtliga aktier i Sydsvenska Hem värderas till cirka 784 MSEK. Erbjudandet innebär, baserat på aktievederlaget, att samtliga aktier i Sydsvenska Hem värderas till cirka 574 MSEK baserat på stängningskursen om 20,20 kronor för Trianons B-aktie på Nasdaq Stockholm den 27 februari 2025.

Rätt att förvärva B-aktier i Trianon genom aktievederlaget i Erbjudandet tillkommer endast aktieägare i Sydsvenska Hem, i förhållande till det antal aktier i Sydsvenska Hem som respektive aktieägare innehar.

Om Sydsvenska Hem, före Briban Invests utbetalning av vederlag i Erbjudandet, lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna kommer vederlaget att minskas i motsvarande mån.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandets fullföljande är villkorat av att:

- i. Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Briban Invest blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av det totala antalet aktier i Sydsvenska Hem;
- ii. samtliga för Erbjudandet erforderliga godkännanden från myndigheter eller liknande erhålls, inklusive att Inspektionen för strategiska produkter lämnar Briban Invests anmälan om investering i Sydsvenska Hem utan åtgärd eller godkänner investeringen;
- iii. bolagsstämman i Sydsvenska Hem beslutar att godkänna Erbjudandets utformning; och
- iv. varken Erbjudandet eller förvärvet av Sydsvenska Hem helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut, eller någon liknande omständighet.

Briban Invest förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Såvitt avser villkor (ii)–(iv) får emellertid ett sådant återkallande endast ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Briban Invests förvärv av Sydsvenska Hem eller om det annars godkänns av Aktiemarknadsnämnden. Bolagsstämman i Sydsvenska Hem beslutade den 21 mars 2025, i enlighet med Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2025:07 att godkänna Erbjudandets utformning. Vidare har Briban Invest före offentliggörandet av detta Prospekt erhållit erforderliga godkännanden från myndigheter eller liknande.

Briban Invest förbehåller sig rätten att helt eller delvis frånfalla ett eller flera av villkoren (i), (ii) och (iv).

Information om värdepapperen i Erbjudandet

Briban Invest kan i Erbjudandet komma att erbjuda 23 578 309 B-aktier i Trianon som per dagen för detta Prospekt innehas av Briban Invest till aktieägarna i Sydsvenska Hem, eller högst 8 931 814 befintliga B-aktier

i Trianon som per dagen för detta Prospekt innehas av Briban Invest med beaktande av att vissa aktieägare i Sydsvenska Hem har åtagit sig att acceptera kontantvederlaget i Erbjudandet. Aktiernas ISIN-kod är SE0018013658.

Erbjudaren av värdepapperen

Erbjudaren av värdepapperen i Erbjudandet är Briban Invest AB, org.nr 556251-8869, Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö, LEI-kod: 549300O5NXBWW0LV2B36.

Acceptåtaganden

Olof Andersson (via bolag), som är styrelseledamot tillika VD i Trianon, har åtagit sig att acceptera Erbjudandet och att välja aktievederlaget.

Accept

Direktregistrerat innehav

Aktieägare i Sydsvenska Hem vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Erbjudandet måste, under perioden från och med den 31 mars 2025 till och med den 22 april 2025 klockan 15.00, underteckna och lämna in korrekt ifylld acceptsedel till Aqurat, till den på acceptsedeln angiva adressen. Acceptsedeln ska skickas per e-post före den 22 april 2025 klockan 15.00 till:

info@aqurat.se

I de fall detta inte är möjligt ska acceptsedeln sändas med post, helst i bifogat frankerat svarskuvert, i god tid före sista anmälningdag för att kunna vara Aqurat tillhanda senast klockan 15.00 den 22 april 2025. För att kunna acceptera Erbjudandet måste aktierna i Sydsvenska Hem vara bokförda på aktieägarens VP-konto senast den 31 mars 2025. Acceptsedeln skickas till:

Aqurat Fondkommission AB

Box 7461

103 92 Stockholm

Förtryckt acceptsedel och frankerat svarskuvert skickas till direktregistrerade aktieägare vars innehav i Sydsvenska Hem fanns registrerade hos Euroclear Sweden den 31 mars 2025. Värdepapperskontot ("VP-konto") och uppgifter om aktieinnehav återfinns på den förtryckta acceptsedeln. Aktieägare som är upptagna i den förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte acceptsedel utan meddelas separat.

Vänligen observera att en acceptsedel där obligatoriska uppgifter saknas eller är felaktigt ifyllda kan komma att lämnas utan avseende.

Förvaltarregistrerat innehav

För aktieägare i Sydsvenska Hem vars aktier är förvaltarregistrerade ska accept ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

Pantsatt innehav

Är aktier i Sydsvenska Hem pantsatta i Euroclearsystemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna acceptsedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i Sydsvenska Hem när dessa ska levereras till Briban Invest.

Erbjudandehandling

Erbjudandehandlingen avseende Erbjudandet från Briban Invest finns tillgänglig på Briban Invests webbplats (<https://briban.se/>) samt kommer att göras tillgänglig på Aqurats webbplats (<https://aqurat.se/aktuella-erbjudanden/>).

Offentliggörande av utfallet

Utfallet i Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 23 april 2025.

Rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 31 mars 2025 och avslutas den 22 april 2025 klockan 15.00. Briban Invest förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlaget. Meddelande om sådan förlängning kommer att offentliggöras av Briban Invest genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i Sydsvenska Hem har rätt att återkalla lämnade accepter av Erbjudandet. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse vara Aqurat tillhanda innan Briban Invest har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under acceptfristen, senast klockan 15.00 på acceptfristens sista dag. Kvarstår villkor för Erbjudandet som Briban Invest har förbehållit sig rätten att fränfalla under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet. Aktieägare i Sydsvenska Hem vars aktier är förvaltarregistrerade ska följa instruktionerna från respektive förvaltare.

Bekräftelse och överföring av aktier i Sydsvenska Hem till spärrade VP-konton

När Aqurat har mottagit och registrerat en korrekt ifylld acceptsedel kommer aktierna i Sydsvenska Hem att överföras till ett för varje aktieägare i Sydsvenska Hem nyöppnat spärrat VP-konto (apportkonto) i aktieägarens namn. I samband därmed skickar Euroclear Sweden en avi ("VP-avi") som visar antalet aktier i Sydsvenska Hem som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot. Någon särskild avi som visar utbokningen från ordinarie VP-konto kommer inte att skickas ut.

Utbetalning av vederlag

Utbetalning av vederlag beräknas kunna påbörjas så snart som Briban Invest offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller att Briban Invest annars beslutat att fullfölja Erbjudandet. Under förutsättning att Erbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 23 april 2025 förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 28 april 2025 för de som har accepterat Erbjudandet senast klockan 15.00 den 22 april 2025.

Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare i enlighet med deras rutiner.

Utbetalning av aktievederlaget

I samband med utbetalningen av aktievederlaget bokas aktierna i Sydsvenska Hem ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen. Utbetalning av vederlag i form av B-aktier i Trianon sker genom inbokning på det VP-konto där aktierna i Sydsvenska Hem fanns registrerade. Som bekräftelse på det sänds en VP-avi ut som visar inbokningen på VP-kontot.

Utbetalning av kontantvederlaget

För information om utbetalning av kontantvederlaget, se erbjudandehandlingen avseende Erbjudandet från Briban Invest.

Utbetalning av kontant vederlag för fraktioner av aktier

Briban Invest kommer endast att betala ut hela B-aktier i Trianon, med avrundning nedåt, till de aktieägare i Sydsvenska Hem som väljer aktievederlaget i Erbjudandet. Om en aktieägare i Sydsvenska Hem lämnar in ett sådant antal aktier i Erbjudandet att det aktievederlag som Briban Invest ska betala för sådana aktier i Sydsvenska Hem inte uppgår till ett jämnt antal B-aktier i Trianon kommer vederlag för överskottsfraktioner att utbetalas kontant. Den kontanta betalningen för överskottsfraktioner kommer att baseras på den del av en B-aktie i Trianon som en aktieägare skulle ha erhållit samt den volymviktade genomsnittliga kursen för Trianons B-aktie under acceptperioden. Om innehavet i Sydsvenska Hem är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag för fraktioner genom respektive förvaltare.

Viktig information om NID och LEI

Enligt Europaparlamentet och rådets direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (National ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. Observera att det är aktieägarnas juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att ett emissionsinstitut kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt aktieägaren i fråga.

Information om behandling av personuppgifter

Den som deltar i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Aqurat. Personuppgifter som lämnats till Aqurat kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Aqurat. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Aqurat samarbetar. Information om behandling av personuppgifter kan inhämtas på Aqurats hemsida eller genom att kontakta kundcenter eller kontor för Aqurat. Adressinformation kan komma att inhämtas av Aqurat genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

Övrig information

Aqurat är emissionsinstitut i Erbjudandet, vilket innebär att Aqurat utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som accepterar Erbjudandet ("Deltagaren") betraktas som kund hos Aqurat. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om Aqurat har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudandet eller om Deltagaren har existerande kundförhållande med Aqurat. Deltagaren ansvarar själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från Trianons aktier. För mer information om skattefrågor i Sverige se avsnitt "Viktig information om beskattning".

Frågor om Erbjudandet

För mer information om Erbjudandet, se Briban Invests webbplats (<https://briban.se/>). För administrativa frågor om Erbjudandet ombeds aktieägare i första hand att kontakta sin bank eller förvaltare om aktierna förvaras i depå (förvaltarregistrerat innehav), i övriga fall är aktieägare välkomna att kontakta Aqurat på telefonnummer 08-684 05 800 eller via e-post till info@aqurat.se.

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 hållbarhetsåtgärder utifrån sociala, ekonomiska och miljömässiga perspektiv. Ett exempel på sådana hållbarhetsåtgärder är det sociala hållbarhetsprojektet ”Färdighet ger möjlighet” där arbetslösa som bor i Trianons bostadsområden i Lindängen, Hermodsdal och Nydala i Malmö får praktik och arbetslivserfarenhet under femton månader hos Trianon. 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, Arlov 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 Rosengårds centrum under 2021 och 2024 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. Vidare, under 2024 sålde Trianon samtliga sina aktier i Stjernplan AB (publ) och tecknade avtal med Stjernplan Förvaltning AB om förvärv av 500 lägenheter i Ystad och Skurup.

Tabellen på nästa sida visar en historisk översikt av Trianon.

2006	Olof Andersson förvärv av 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 förvärv av Trianon en fastighet och avyttrar totalt tio fastigheter.
2008	Trianon förvärv av en fastighet som under året ombildas till bostadsrättsförening. Övertar förvaltningsuppdraget på Vårsången 6.
2009	Bolaget förvärv av 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 förvärv ytterligare tre fastigheter.
2011	Trianon förvärv av två fastigheter, bland annat Vårsången 6 med 400 lägenheter och en yta om 30 000 kvadratmeter.
2012	Under året förvärv av Trianon en fastighet på Limhamn och avyttrar tre fastigheter.
2013	Trianon förvärv av en portfölj om sju fastigheter samt ytterligare en fastighet. Under året avyttras två fastigheter.
2014	Trianon förvärv av tre fastigheter i Hermodsäl med 230 lägenheter, tre lokaler samt garage och parkeringar.
2015	Trianon förvärv av 13 fastigheter från Annabostäder belägna i Malmö och på Limhamn om 148 lägenheter, 18 lokaler samt tre omsorgsfastigheter. Vidare förvärv av 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 förvärv av 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 förvärv av 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 förvärv av 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 förvärv av 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 förvärv av 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 förvärv av genom ett offentligt uppköpserbjudande 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. Trianon säljer 50 procent av Rosengård Centrum.
2022	Trianon emitterar nya efterställda hållbara hybridobligationer om 500 MSEK som noteras på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Resterande andelar i Signatur Fastigheter förvärv av 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.
2024	Trianon säljer resterande 50 procent av Rosengård Centrum. Även samtliga aktier i Stjernplan AB (publ) avyttras. Bolaget förvärv av och tillträder 500 lägenheter i Ystad och Skurup för ett överenskommet fastighetsvärde om 610 MSEK. Vidare genomförs en riktad kontant nyemission och 184 MSEK och en kvittningsemission av hybridobligationer om 76 MSEK. Styrelsen beslutade om ny affärsplan 2025–2030 med nya finansiella mål och hållbarhetsmål samt ny utdelningspolicy.
2025	Extra bolagsstämma i Trianon beslutar den 25 mars 2025 om bland annat minskning av aktiekapitalet med högst 10 MSEK genom indragning av sammantaget högst 16 000 000 B-aktier som innehas av Briban Invest. Vidare beslutade den extra bolagsstämman om en fondemission, utan utgivande av nya aktier, varigenom aktiekapitalet ökas med 10 MSEK. Som vederlag för de B-aktier som dras in enligt ovan kommer 889 aktier i Trianon Cineasten AB, 445 aktier i Trianon Skurup AB, 22 222 aktier i Trianon Östergård AB, 445 aktier i Trianon Passaren AB, 222 aktier i Trianon Västeräng AB och 444 aktier i Trianon Ystad AB, sammanlagt totalt 24 667 aktier, med ett sakvärde (fastigheter) om motsvarande totalt 352 MSEK, att överlåtas till Briban Invest. Därutöver kommer Briban Invest att erlagga cirka 70 MSEK kontant till Trianon samt överta lån för att förvärva resterande 3 083 aktier i ovan nämnda bolag, varigenom Briban Invest blir ägare till samtliga 27 750 aktier i bolagen.

Affärsidé

Trianon ska äga, förvalta och utveckla fastigheter i Malmöregionen. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar och värdeskapande stadsutveckling.

Finansiella mål 2025-2030

Trianons styrelse beslutade i november 2024 om en ny affärsplan med uppdaterade finansiella mål, hållbarhetsmål och utdelningspolicy avseende 2025–2030. Det genomgripande temat är ett ökat fokus på tillväxt, värdeskapande och den goda affären, där affärsnyttan alltid kombineras med kundnytta och samhällsnytta.

- Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.
- Avkastningen på eget kapital ska överstiga 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.

Utdelning och utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt.

Bolagets beslutade utdelningar av resultatet för räkenskapsåren 2019, 2020, 2021, 2022 samt 2023 framgår av nedanstående tabell. Styrelsen har föreslagit att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2024.

Räkenskapsår	SEK/Aktie	Totalt (SEK)
2019	0	0
2020	1,80	67 437 900
2021	2,00	78 502 980
2022	0	0
2023	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 entreprenördriven 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. Den största andelen av fastighetsvärdet ska utgöras av bostäder.

Trianon ska vara det mest välskötta och lönsamma fastighetsbolaget i dess region. Styrkan i affären är den lokala förankringen i förvaltning och utveckling av fastigheter och områden. Genom uthyrning, värdeskapande investeringar 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.

Strategi avseende förvärv för 2025 och principer för Bolagets förvärv

Det förbättrade marknadsläget borgar för fler affärsmöjligheter och en högre transaktionsaktivitet under 2025. Trianon kommer att fortsätta att renodla fastighetsportföljen genom att avyttra fastigheter som antingen ligger utan för kärnområdet eller som har färdigutvecklats, såsom i fallet med Rosengård Centrum. Förvärvsstrategin ligger fast i att investera i fastigheter med utvecklingspotential i tillväxtkommuner i Malmöregionen

Trianon tillämpar följande principer för Bolagets förvärv:

- Förvärvet ska passa in i Trianons affärsmodell om att äga, förvalta och utveckla 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 är värdeskapande för Trianon.

- 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 med en lång rad initiativ för att minska Bolagets energiförbrukning och klimatpåverkan, bland annat styrning, optimering och renovering av fastigheter. Det är dock inom de sociala hållbarhetsfrågorna som styrelsen identifierat att Trianon kan bidra med störst samhällsnytta. Därför har Trianons hållbarhetsarbete stor tonvikt på sociala insatser som syftar till att öppna bostadsmarknaden för fler, sätta fler i arbete och skapa ökad trygghet och trivsel i bolagets hus och områden. 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.

Utöver de sociala hållbarhetsfrågorna arbetar Trianon strukturerat med energioptimering av fastigheter för att minska Bolagets klimatpåverkan. Ett av Trianons hållbarhetsmål för 2022-2030 är att den genomsnittliga energiförbrukning i Bolagets fastigheter ska ej överstiga 100 kWh per kvadratmeter 2030.

Ett ytterligare hållbarhetsmål är att andelen hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent. Trianon har sedan 2022 ett uppdaterat ramverk för hållbar finansiering av sociala och gröna tillgångar. Ramverket har upprättats i enlighet med Sustainability Bond Guidelines (utformat av ICMA) samt Green Loan Principles och Social Loan Principles (utformade av LMA). En oberoende tredje part, ISS ESG, har genomfört en extern granskning av ramverket. Utöver ramverket har Trianon bilaterala finansieringsavtal kopplade till gröna och sociala mål, som om målen uppfylls, leder till lägre ränta.

Värdegrund

Trianon är ett entreprenörsdrivet bolag där företagskulturen genomsyrar allt arbete. Bolaget arbetar dedikerat med värderingsfrågor, hållbarhet och socialt ansvarstagande i fokus. Genom att vara nytänkande, modiga och engagerade är Trianon en aktiv aktör i dess områden och bidrar till långsiktig och hållbar stadsutveckling i Malmöregionen.

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, Skurup och Burlövs kommuner. Fastighetsinnehavet består per den 31 december 2024 av 148 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 492 000 kvadratmeter exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser. Bostadsfastigheter utgör 75 procent av fastighetsvärdet. Under 2024 har 194,5 MSEK investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgäst Anpassningar i lokaler, och nyproduktionsprojekt.

Tabellen nedan visar en sammanställning per fastighetskategori av de fastigheter Trianon äger per den 31 december 2024.

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter
Bostäder	82	4 593
Samhäll/kommersiellt	33	229
Summa exklusive projektfastigheter	115	4 821
Sålda fastigheter (ej frånträdde)*	19	289
Projekt	14	44
Summa inklusive projektfastigheter	148	5 154

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

Extra bolagsstämma i Bolaget beslutade den 25 mars 2025 om bland annat minskning av aktiekapitalet med högst 10 MSEK genom indragning av sammantaget högst 16 000 000 B-aktier som innehas av Briban Invest. Som vederlag för de B-aktier som dras in enligt ovan kommer 889 aktier i Trianon Cineasten AB, 445 aktier i Trianon Skurup AB, 22 222 aktier i Trianon Östergård AB, 445 aktier i Trianon Passaren AB, 222 aktier i Trianon Västeräng AB och 444 aktier i Trianon Ystad AB, sammanlagt totalt 24 667 aktier, med ett sakvärde (fastigheter) om motsvarande totalt 352 MSEK, att överlåtas till Briban Invest. Därutöver kommer Briban Invest att erlägga cirka 70 MSEK kontant till Trianon samt överta lån för att förvärva resterande 3 083 aktier i ovan nämnda bolag, varigenom Briban Invest blir ägare till samtliga 27 750 aktier i bolagen. Tabellen nedan visar en sammanställning per fastighetskategori av de fastigheter som Trianon kommer att äga efter genomförande av ovan nämnda transaktion. Tillträdena förväntas genomföras under april månad 2025.

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter
Bostäder	62	4 078
Samhäll/kommersiellt	31	227
Summa exklusive projektfastigheter	93	4 305
Sålda fastigheter (ej frånträdde)*	19	289
Projekt	14	44
Summa inklusive projektfastigheter	126	4 638

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

Projektportfölj

Bolagets nyproduktionsprojekt i Hyllie med totalt 73 lägenheter har färdigställts och inflyttning av bostäderna har slutförts i början av 2024. Bolaget har totalt cirka 700 lägenheter i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint venture. Under slutet av 2024 erhöles detaljplan för 60 radhus i Malmö Husie. Inga nya projekt har startats under 2024 och inga beslut har tagits om att starta några projekt för tillfället.

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

Projektfastigheter	Antal lägenheter	Byggstart (förväntad)	Färdigställt (förväntat)
Projekt med gällande detaljplan			
Centralköket 3, Sege Park (bostäder)	11	Ej beslutat	

Fjällrutan 1 (bostäder)	12	Ej beslutat
Husie 172:75, Malmö	60	Ej beslutat
Norra Sorgenfri, etapp 2	135	Ej beslutat
Summa projekt med gällande detaljplan	218	
Projekt under detaljplanering		
Svedala 25:18	120	Ej beslutat
Spiralen 10, Malmö**	160	Ej beslutat
Summa projektportfölj under detaljplanering	280	
Summa projektportfölj	498	

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

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

Joint ventures

Trianon samarbetar med andra aktörer på fastighetsmarknaden genom olika joint ventures, vilket har gett Bolaget stora kommersiella fördelar. I dag finns joint ventures för utvecklingsprojekt i Burlöv Center och Limhamns silor. Det tidigare joint venture-projektet Rosengård Centrum har under 2021 och 2024 har avyttrats till Fastighets AB Hemmaplan, som ägs av Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate.

Inom ramen för joint venture-projektet Burlöv Center äger Trianon tillsammans med Wallfast ett stort stadsutvecklingsprojekt. 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.

Bolagets joint ventures presenteras i tabellen på nästkommande sida.

Joint venture	Antal lägenheter	Byggstart (förväntad)	Färdigställt (förväntat)
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	2022	2025
Landshövdingen 3, etapp 1 Södra	54	Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 1 bostäder (Burlöv Center)	258	Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 1 p-hus (Burlöv Center)		Ej beslutat	
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	Ej beslutat	
Landshövdingen 2, etapp 1 Norra	75	Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 2 (Burlöv Center)	650	Ej beslutat	
Smedjan 2, Malmö		Ej beslutat	
Summa	1 278		

Marknadsbeskrivning

Fastighetsmarknaden i Malmö generellt

I den expansiva Malmöregionen är efterfrågan på bostäder fortsatt hög med nollvakanser och Trianon har ett stort antal sökande till varje hyreslägenhet som blir ledig. Trots förändrat ränte- och kostnadsläge syns ingen minskning i efterfrågan på bostäder. Även nybyggda bostäder hyrs ut i snabb takt och en möjlig anledning är att hyresrätter blivit mer attraktiva när boräntorna stigit. Trianon bedömer att bostadsmarknaden i Malmö kommer att vara fortsatt mycket attraktiv under många år framöver, bland annat eftersom många bostadsprojekt i regionen har lagts på is under det senaste året, vilket kommer att ytterligare spä på bristsituationen om några år. Vidare, aktuell befolkningsframskrivning från Statistiska Centralbyrån talar om att tillväxttakten i befolkningen i Sverige blir 0,3 procent per år fram till 2033. Skånes befolkning förväntas dock öka med 0,5 procent per år. Skåne är ett av få län i Sverige som haft ett stabilt positivt inrikes flyttnetto varje år av de senaste 20 åren. Sedan

slutet av 1980-talet har det varit den sydvästra delen av Skåne som sett den kraftigaste befolkningstillväxten och så bedöms det vara även fortsättningsvis. En relativt stor del beror på naturlig folkökning, speciellt i kommuner som har många invånare i barnafödande åldrar såsom Malmö.

Det syns ingen avmattning när det gäller uthyrning av kommersiella lokaler. Under 2024 tecknade Bolaget avtal i det kommersiella beståndet för 13,2 MSEK. 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 eller höjs.

Efterfrågan på butikslokaler minskar och det krävs något större anpassningar av lokalerna än tidigare i samband med inflyttning av ny verksamhet. Kommersiella fastigheter och lokaler renoveras efter sina förutsättningar och kan i lämpliga fall konverteras till annan verksamhet, till exempel samhällsservice. Det har till exempel skett med Entré som målmedvetet har konverterats från ett köpcentrum med låg uthyrningsgrad då Trianon förvärvade fastigheten till dagens fullt uthyrda fastighet med en blandning av butiker, kontor, restauranger och samhällsservice. På Stensjögatan i Malmö har en kontorsfastighet delvis konverterats till samhällsservice i form av förskola, vårdcentral och folkhögskola. Hyresgäster inom samhällsservice skriver traditionellt långa kontrakt och är säkra betalare.

Transaktionsmarknaden för fastigheter

De senaste årens höga inflationstryck och det väsentligt justerade ränteläget har haft en stor inverkan på finansmarknaden. Tillgången på finansiering har försämrats samtidigt som stora obligationsförfall har behövt finansieras delvis av nya banklån. Bankerna ställer allt tydligare krav på hållbarhet. Vissa bolag har behövt, och kommer även framgent att behöva, sälja fastigheter för att stärka sina balansräkningar. Transaktionsmarknaden fick emellertid ett positivt lyft under 2024, speciellt under andra halvan av året, då tillgången på kapital väsentligen förbättrades. Finansieringsmarknaden och obligationsmarknaden visade på ökad tillgång till kapital och dessutom med lägre marginaler. Transaktionsvolymen 2024 i Sverige landade på cirka 135 MDSEK vilket är cirka 50 procent högre än 2023 och bostadssegmentet har fortsatt utgjort det största segmentet av transaktionsvolymen.¹

Investerarnas direktavkastningskrav stabiliserades under våren 2024 från att markant ha stigit inom alla segment fram till slutet av 2023. Icke desto mindre har transaktionsvolymen varit fortsatt låg under 2024. Efter sommaren gick marknaden in i en ny fas med en något högre omsättning och något lägre direktavkastningskrav inom de mest populära segmenten lättindustri och välbelägna bostadsfastigheter i de större städerna. Antalet transaktioner mellan januari och oktober 2024 var ungefär samma som under motsvarande period 2023, vilket är i linje med medeltalet under de senaste två decennierna. De senaste två åren har börsnoterade fastighetsbolag typiskt sett varit säljare i fastighetstransaktioner. Under 2024 har privata investerare och fonder som toppat listan över förvärvare. Det förbättrade marknadsläget som har noterats under 2024 indikerar fler affärsmöjligheter och en högre transaktionsaktivitet under 2025.

Bostadsmarknaden

Stor-Malmö är Sveriges snabbast växande storstadsregion. Under 2024 växte Malmö med cirka 3 300 invånare. Enligt Malmö stads befolkningsprognos förväntas Malmös befolkning ha ökat med cirka 34 000 invånare till 2033 jämfört med slutet av 2023.

Genomsnittligt beviljat bygglov för lägenheter i flerbostadshus i Stor-Malmö perioden 2012–2021 var 3 684 lägenheter. Bostadsbyggandet bromsade kraftigt in under 2022 på grund av bland annat inflationen och höga räntor. Sedan dess har det varit bostadsbyggandet alltjämt varit väldigt lågt. Under 2023 beviljades bygglov för cirka 30 procent färre lägenheter än genomsnittet och jämfört med toppåren 2020 och 2021 halverades de nästan. Under de tre första kvartalen 2024 beviljades bygglov för 1 040 lägenheter i Stor-Malmö. Antalet färdigställda lägenheter de kommande åren kommer därför att vara väldigt lågt.

Trianon befinner sig i en tillväxtregion, vilket ger en hög efterfrågan på bostäder. Det låga bostadsbyggandet gör att man nu skönjer hyresrättens återhämtning på transaktionsmarknaden på attraktiva orter. Inför 2024 gjorde

¹ Colliers månadsbrev december 2024.

Trianon en tvåårig överenskommelse med Hyresgästföreningen vilken innebar en hyreshöjning om 5,3 procent 2024 och 4,9 procent 2025 i Malmö. Fastighetsägarna Syd, som företräder ett antal privata fastighetsägare i Malmö, får en hyreshöjning om 5,15 procent 2025 efter beslut av en oberoende skiljeman.

Trianon ser en god efterfrågan på bostäder i sitt bestånd och de vakanserna som ändå uppstår är av normal omflyttningskaraktär.

Kommersiella fastigheter

I efterdyningen av pandemin och det förändrade arbetssättet som den förde med sig har kontorsmarknaden i Malmö klarat sig bättre än övriga storstäder, även om vakanserna ökade under 2023 och början av 2024. Även om vakanserna i det äldre beståndet är högre än i det nyare beståndet är det här den största minskningen skett. Omsättningen är stor och 2024 tecknas det fler hyresavtal än tidigare. Dock bidrar konjunkturen och ett ökat hybridarbete till att nettouthyrningen inte riktigt räcker för att pressa vakansgraden.

Vad gäller investerarmarknaden har 2024 varit ett trögt år även om man börjar ana en förbättring. Här finns en tydlig polarisering där moderna, effektiva fastigheter med rätt ESG-profil belägna i attraktiva lägen vinner.

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. Fram till och med hösten 2022 rönt segmentet ett kraftigt ökande intresse från investerarmarknaden och direktavkastningskraven sjönk markant. Därefter, med de kraftigt ökade räntorna, tillhörde samhällsfastigheter det segment som tillsammans med bostäder var det hårdast drabbade. Den ökande och åldrande befolkningen gör att det finns ett behov av nyproduktion och modernisering för att tillgodose lokalbehovet talar för en långsiktig positiv utveckling. Den alltmer ansträngda ekonomin hos stat, region och kommun ger också till ytterligare möjligheter för den privata sektorn att bidra.

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 2024. 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 2024 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 3,7 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 2024.
- 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 2024. 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 2024 kommer att öka med två 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 2024.
- Kostnader för central administration avser kostnader på årsbasis för den centrala organisationen per den 31 december 2024.
- Förvaltningsresultat från intressebolag avser Trianons sammanlagda andel av intressebolagens förvaltningsresultat på årsbasis per den 31 december 2024.
- Finansnettot avser snitträntekostnaden, inklusive kostnader för derivat och löftesprovisioner, per den 31 december 2024 utifrån den räntebärande skulden per samma datum. Inga finansiella intäkter på likvida medel har beaktats. Finansnetto har beräknats baserat på en genomsnittlig ränta på 3,7 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta, beräknat på nettoskulden per 31 december 2024.

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 2024 presenteras i tabellen på nästa sida.

MSEK	2024-12-31
Hyresvärde	882,3
Vakanser	-29,5
Kontrakterade vakanser	-0,1
Rabatter	-7,1
Övriga intäkter	0,8
Hyresintäkter	846,3
Fastighetskostnader	-239,9
Fastighetsadministration	-22,7
Driftsöverskott	583,8
<i>Överskottsgrad, %</i>	<i>69</i>
Central administration	-70,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	8,4
Tomträttsavgäld	-6,1
Finansiella intäkter och kostnader*	-267,1
Förvaltningsresultat	249,0
<i>Räntetäckningsgrad, ggr</i>	<i>1,93</i>
<i>Intjäningsförmåga per aktie, SEK**</i>	<i>1,24</i>

* Beräknat på en genomsnittsränta om 3,7 procent på nettoskuld vid periodens utgång.

** Beräknat på antal utestående aktier vid periodens utgång.

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning per den 31 december 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 december 2024
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	3 226,6
Garanterade	0,0
Med säkerhet	2 927,3
Utan garanti/utan säkerhet	299,3
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	4 116,6
Garanterade	0,0
Med säkerhet	4 017,6
Utan garanti/utan säkerhet	99,0
Eget kapital	5 415,0
Aktiekapital	125,2
Reservfond(er)	21,4
Övriga reserver	5 268,4
Totalt	12 758,2

Trianons finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar eller aktiepart som säkerhet samt av obligationslån. Därtill har moderbolaget borgensåtaganden för dotterbolag i koncernens finansieringsåtaganden.

Nettoskuldsättning

MSEK	Per den 31 december 2024
(A) Kassa och bank	124,5
(B) Andra likvida medel	0,0
(C) Övriga finansiella tillgångar	0,0
(D) Likviditet (A+B+C)	124,5
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive kortfristig del av långfristig finansiell skuld)	3 153,3
(F) Kortfristig del av långfristig finansiell skuld	73,3
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	3 226,6
(H) Kortfristig finansiell nettoskuldsättning (G–D)	3 102,1
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig del och skuldinstrument)	4 017,6
(J) Skuldinstrument	99,0
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	18,2
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I + J + K)	4 134,8

Eventualförpliktelser

Bolaget har inom Koncernen lämnat borgensförbindelser till förmån för joint ventures och intresseföretag i ett sammanlagt belopp om 467 MSEK per den 31 december 2024.

Rörelsekapitalutlåtande

Bolagets rörelsekapital är inte tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolvmånadersperioden. Med beaktande av Bolagets befintliga likviditet, som per den 31 december 2024 uppgick till 124,5 MSEK, bedömer Bolaget att rörelsekapitalunderskott uppkommer i juni 2025. Behovet av rörelsekapital under de kommande tolv månaderna uppgår till cirka 2 700 MSEK och sammanhänger huvudsakligen med Bolagets skuldfinansiering, varav cirka 3 000 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 2024 omförhandlat och förlängt lån till ett belopp om totalt 3 660 MSEK. Vidare har Bolaget under 2024, fram till dagen för Prospektet, omförhandlat och förlängt ytterligare lån till ett belopp om totalt cirka 1 000 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 2024

Inga materiella förändringar av Bolagets kapitalisering och nettoskuldsättning har skett sedan den 31 december 2024.

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. Sådana investeringar uppgår till 150 MSEK. 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 2024

Inga betydande förändringar av Trianons finansiella ställning eller resultat inträffat sedan den 31 december 2024.

Extra bolagsstämma i Bolaget har emellertid beslutat den 25 mars 2025 om bland annat minskning av aktiekapitalet med högst 10 MSEK genom indragning av sammantaget högst 16 000 000 B-aktier som innehas av Briban Invest. Vidare beslutade den extra bolagsstämman om en fondemission, utan utgivande av nya aktier, varigenom aktiekapitalet ökar med 10 MSEK. Som vederlag för de B-aktier som dras in enligt ovan kommer 889 aktier i Trianon Cineasten AB, 445 aktier i Trianon Skurup AB, 22 222 aktier i Trianon Östergård AB, 445 aktier i Trianon Passaren AB, 222 aktier i Trianon Västeräng AB och 444 aktier i Trianon Ystad AB, sammanlagt totalt 24 667 aktier, med ett sakvärde (fastigheter) om motsvarande totalt 352 MSEK, att överlåtas till Briban

Invest. Därutöver kommer Briban Invest att erlægga cirka 70 MSEK kontant till Trianon samt överta lån för att förvärva resterande 3 083 aktier i ovan nämnda bolag, varigenom Briban Invest blir ägare till samtliga 27 750 aktier i bolagen. Tillträdena förväntas genomföras under april månad 2025.

Information om trender

Sedan den 31 december 2024 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 2025. 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.

Oberoende i förhållande till				
Namn	Befattning	Ledamot sedan	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
Emil Hjalmarsson	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja (dock beroende till Grenspecialisten)
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.

* Viktoria Bergman har meddelat Bolagets valberedning att hon inte står till förfogande för omval på årsstämman 2025.

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 49 283 593 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):	VD Skanska Öresund AB, Vice VD Skanska AB samt olika befattningar i Skanskakoncernen.
Aktieägande i Bolaget:	5 320 B-aktier i Bolaget.

EMIL HJALMARSSON

Född 1989. Styrelseledamot sedan 2024.

Utbildning:	Civilingenjör Industriell Ekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.
Övriga nuvarande befattningar:	Investeringsansvarig på Grenspecialisten. Styrelseledamot i Boule Diagnostics AB, Lime Technologies AB (publ) och Exsitec AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Kreditanalytiker på Nordea och Danske Bank med fokus på företagsobligationer. Styrelseledamot i MultiQ AB.
Aktieägande i Bolaget:	20 000 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, Fastighetsägarna Malmödistriktet, FC Rosengård Fotbollsklubb, Stiftelsen Låxhjälpn och Stiftelsen Momentum Malmö. 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.

THERÉSE ALTENBY

Född 1983. Chefsjurist sedan 2023. Anställd sedan 2021.

Utbildning:	Jur. kand., Lunds universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i Dorp Invest AB. Innehar även ett flertal uppdrag i intressebolag till Trianon.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Chefsjurist Heimstaden AB (publ), dessförinnan bolagsjurist Heimstaden AB.
Aktieäggande i Bolaget:	118 000 B-aktier i Bolaget.

JENS BERGMAN

Född 1977. IT- och redovisningschef sedan 2022. Anställd sedan 2021.

Utbildning:	Ekonomexamen, Växjö universitet
Övriga nuvarande befattningar:	Inga.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	CFO Signatur Fastigheter AB (publ) samt diverse uppdrag som ekonomiansvarig och business controller.
Aktieäggande i Bolaget:	1 000 B-aktier i Bolaget

NINA WALLENBERG

Född 1973. Kommunikations/IR- och HR-chef sedan 2022. Anställd sedan 2022.

Utbildning:	Ekonomexamen, Lunds universitet
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i Malmö Citysamverkan AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot i Kraftringen Service AB, Kommunikationschef Svedala kommun samt diverse uppdrag som kommunikationsansvarig.
Aktieäggande i Bolaget:	12 576 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 är 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.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har 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.

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 avträdan av tjänst eller uppdrag. Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Fredsgatan 21, 212 12 Malmö.

Revisor

Bolagets revisor är Forvis Mazars AB (tidigare Mazars AB), som på årsstämman den 15 maj 2024 omvaldes till revisor för Bolaget intill slutet av årsstämman 2025. Auktoriserade revisorn Anders Persson är huvudansvarig revisor. Forvis Mazars AB:s adress är Box 4211, 203 13 Malmö. Forvis 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. 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.

Extra bolagsstämma i Bolaget den 25 mars 2025 beslutade om bland annat minskning av aktiekapitalet med högst 10 MSEK genom indragning av sammantaget högst 16 000 000 B-aktier som innehas av Briban Invest. Vidare beslutade den extra bolagsstämman om en fondemission, utan utgivande av nya aktier, varigenom aktiekapitalet ökar med 10 MSEK. Efter genomförande av ovan nämnda åtgärder kommer aktiekapitalet att uppgå till 125 234 163,75 SEK och antalet aktier till 184 374 662, varav 6 084 472 A-aktier och 178 290 190 B-aktier.

Vidare, Trianon har informerats om att innehavarna av A-aktier avser att påkalla omvandling av utestående A-aktier till B-aktier i Bolaget. Olof Andersson (privat och via bolag) kommer emellertid, i den mån så krävs, att bibehålla sådant antal A-aktier att innehavet motsvarar cirka 30,1 procent av antalet utestående röster i Bolaget. Efter omvandlingen, förutsatt att samtliga A-aktier omvandlas, kommer antalet B-aktier att uppgå till 184 374 662 och antalet A-aktier till 0.

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.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551). 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.

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.

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 nå 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 försämra förutsättningarna 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 i Trianon under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Konvertibler, teckningsoptioner m.m.

Per den 31 december 2024 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 15 maj 2024 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 15 maj 2024 beslutades vidare att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av aktier av serie B på Nasdaq Stockholm. Bemyndigandet får utnyttjas vid ett eller flera tillfällen, dock längst intill tiden för nästa årsstämma. Högst så många aktier av serie B får förvärvas att bolagets innehav vid var tid ej överstiger 10 procent av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv av aktier av serie B på Nasdaq Stockholm får ske endast till ett pris inom det på Nasdaq Stockholm vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Syftet med bemyndigandet är att styrelsen ska få ökat handlingsutrymme och möjlighet att fortlöpande anpassa bolagets kapitalstruktur samt att möjliggöra finansiering av förvärv. På samma årsstämma beslutades 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.

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.

Bolagets största aktieägare per den 31 december 2024, inklusive därefter för Bolaget kända förändringar fram till dagen för Prospektet framgår i tabellen nedan.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av kapitalet	% av rösterna
Olof Andersson, privat och via bolag	2 890 984	49 283 593	26,0	30,6
Briban Invest AB	2 890 984	47 130 931	25,0	29,8
Grenspecialisten Förvaltning AB	0	19 329 718	9,7	7,6
SEB Fonder	0	11 972 711	5,9	4,6

Extra bolagsstämma i Trianon beslutade den 25 mars 2025 om bland annat minskning av aktiekapitalet med högst 10 MSEK genom indragning av sammantaget högst 16 000 000 B-aktier som innehas av Briban Invest. I tabellen nedan framgår uppgifter om Bolagets större aktieägare efter indragningen av aktier, vilken förväntas genomföras under april månad 2025.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av kapitalet	% av rösterna
Olof Andersson, privat och via bolag*	2 890 984	49 367 593	28,3	32,7
Briban Invest AB**	2 890 984	31 130 931	18,5	25,1
Grenspecialisten Förvaltning AB	0	19 329 718	10,5	8,0
SEB Fonder	0	11 972 711	6,5	5,0

* Olof Andersson har åtagit sig att acceptera Erbjudandet och att välja aktievederlaget, innebärande att efter Erbjudandets genomförande kommer Olof Andersson (privat och via bolag) att inneha 52 795 839 B-aktier i Bolaget.

** Erbjudandet omfattar högst 23 578 309 B-aktier i Trianon, innebärande att om samtliga aktieägare i Sydsvenska Hem accepterar Erbjudandet och väljer aktievederlaget, samt med beaktande av indragningen, kommer Briban Invests innehav av B-aktier i Trianon att uppgå till 7 552 622.

Trianon har informerats om att innehavarna av A-aktier avser att påkalla omvandling av utestående A-aktier till B-aktier i Bolaget. Olof Andersson (privat och via bolag) kommer emellertid, i den mån så krävs, att bibehålla sådant antal A-aktier att innehavet motsvarar cirka 30,1 procent av antalet utestående röster i Bolaget. Efter omvandlingen, förutsatt att samtliga A-aktier omvandlas, kommer antalet B-aktier att uppgå till 184 374 662 och antalet A-aktier till 0.

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.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt.

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.

Fastighetsaffärer med Stjernplan och avyttring av aktier i 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) ("**Stjernplan**") till ett fastighetsvärde om 1 300 MSEK. Transaktionen genomförs i två steg och Trianon har erhållit 150 MSEK av köpeskillingen i form av aktier i Stjernplan.

Den 2 juli 2024 offentliggjorde Trianon att Bolaget sålt samtliga av dess aktier i Stjernplan för en köpeskillning om 43,5 MSEK och samtidigt tecknat avtal med Stjernplan om förvärv av bostadsfastigheter i Skurup och Ystad med 500 lägenheter omfattande cirka 40 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta för en köpeskillning om 610 MSEK. Förvärvet skedde genom reglering av fordran, vilket innebar en begränsad likviditetseffekt för Trianon.

Avyttring av resterande 50 procent av Rosengård Centrum

Den 28 juni 2024 offentliggjordes att Trianon hade tecknat avtal om försäljning av resterande 50 procent av Rosengård Centrum i Malmö till ett underliggande fastighetsvärde om 700 MSEK till Fastighets AB Hemmaplan, som sedan tidigare hade förvärvat 50 procent av Rosengård Centrum under för första gången under 2021. Trianon kommer efter försäljningen under en övergångsperiod att fortsatt ha förvaltningsansvar för Rosengård Centrum. Vidare kommer Trianon att samarbeta med Fastighets AB Hemmaplan även efter transaktionens genomförande genom att de båda bolagen tillsammans äger byggrätter i anslutning till Rosengård Centrum där nya bostäder och verksamheter ska utvecklas.

Överlåtelse av fastigheter till Briban Invest

Trianon har ingått avtal med Briban Invest om överlåtelse av samtliga aktier i dotterbolagen Trianon Cineasten AB, Trianon Skurup AB, Trianon Östergård AB, Trianon Passaren AB, Trianon Västeräng AB och Trianon Ystad AB. Överlåtelsen genomförs genom dels godkännande av överlåtelsen av extra bolagsstämma i Trianon den 25 mars 2025, dels genom den extra bolagsstämmans beslut om minskning av aktiekapitalet med högst 10 MSEK genom indragning av sammantaget högst 16 000 000 B-aktier som innehas av Briban Invest. Som vederlag för de B-aktier som dras in enligt ovan kommer 889 aktier i Trianon Cineasten AB, 445 aktier i Trianon Skurup AB, 22 222 aktier i Trianon Östergård AB, 445 aktier i Trianon Passaren AB, 222 aktier i Trianon Västeräng AB och 444 aktier i Trianon Ystad AB, sammanlagt totalt 24 667 aktier, med ett sakvärde (fastigheter²) om motsvarande totalt 352 MSEK, att överlåtas till Briban Invest. Därutöver kommer Briban Invest att erlagga cirka 70 MSEK kontant till Trianon samt överta lån för att förvärva resterande 3 083 aktier i

² De fastigheter som omfattas av avyttringen har fastighetsbeteckningar Skurup Macklean 25, Skurup Urberget 1, Skurup Lejonet 2, Skurup Fredrik 16, Skurup Fredrik 17, Skurup Mårten 16, Skurup Örmölla 13:257-277 & 13:55, Skurup Björnen 6, Skurup Björnen 8, Skurup Östergård 3, Skurup Passaren 1, Skurup Vallmon 2-7, Ystad Almen 1, Ystad Almen 3, Ystad Almen 5, Ystad Almen 7, Malmö Mercurius 5 och Malmö Residenset 4

ovan nämnda bolag, varigenom Briban Invest blir ägare till samtliga 27 750 aktier i bolagen. Tillträdena förväntas genomföras under april månad 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

Under april 2024 genomförde Trianon en riktad kontant nyemission om 184 MSEK samt en riktad kvittningsemission av hybridobligationer om 76 MSEK. I dessa nyemissioner var bland annat Briban Invest AB och Olof Andersson Förvaltnings AB, vilka är närstående till Trianons VD tillika styrelseledamot Olof Andersson respektive styrelseledamoten Axel Barchan, teckningsberättigade.

Utöver vad som anges ovan avseende de riktade emissionerna och överlåtelse av fastigheter till Briban Invest har Bolaget 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

- 7 maj 2024 – Delårsrapport januari – mars 2024: Stark start, 12 procent i ökat förvaltningsresultat
- 12 juli 2024 – Delårsrapport januari-juni 2024: Förvaltningsresultatet ökar och räntetäckningsgraden överstiger målet
- 7 november 2024 – Delårsrapport januari-september 2024: Förvaltningsresultatet ökar med 20 procent tredje kvartalet
- 14 februari 2025 – Bokslutskommuniké Q4 januari-december 2024: Ökade intäkter, ökade fastighetsvärden och högre direktavkastning – resultat per aktie 1,11 kr
- 25 mars 2025 – Trianon publicerar års- och hållbarhetsredovisningen för 2024

Övrigt

- 28 juni 2024 – Trianon säljer resterande 50 procent av Rosengård Centrum till Bonnierägda Fastighets AB Hemmaplan
- 2 juli 2024 – Trianon säljer samtliga aktier i Stjernplan och tecknar avtal om förvärv av 500 lägenheter i Ystad och Skurup
- 7 november 2024 – Trianons nya affärsplan 2025-2030: Tillväxt, värdeskapande och den goda affären
- 27 februari 2025 – Trianon ingår överlåtelseavtal med Briban avseende avyttring av fastigheter med ett fastighetsvärde om 1 062 Mkr samt föreslår inlösen av B-aktier som innehas av Briban.

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

Generellt

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

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för fysiska personer och aktiebolag som innehar aktier i Sydsvenska Hem och som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning i Sverige och är avsedd endast som generell information.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto eller kapitalförsäkringskonto,
- de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Sydsvenska Hem som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild innehavare av värdepapper beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier i Sydsvenska Hem bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Sammanfattningen nedan är baserad på antagandet att aktier i Sydsvenska Hem anses vara marknadsnoterade i skattehänseende. Någon garanti för att aktierna anses respektive kommer att anses vara marknadsnoterade lämnas dock inte.

Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan ersättningen vid avyttring av aktierna, efter avdrag för försäljningsutgifter och omkostnadsbeloppet, och ska redovisas i inkomstdeklarationen. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt

schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktig kapitalvinst som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). För kapitalförlust på marknadsnoterade aktier som inte dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procents skatt för räkenskapsår som inleds 1 januari 2025. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i enlighet med vad som ovan beskrivits under ”Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust”.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. I samband med inlösen har emellertid aktieägare i vissa fall rätt att av Skatteverket få återbetalning av den kupongskatt som belöper på ett underlag motsvarande antingen anskaffningsutgiften eller 20 procent av den ersättning som erhållits vid inlösen. Kupongskattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av källskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear Sweden eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket om källskatt har innehållits med en högre skattesats.

Fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Innehavaren av aktier kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit

bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

Avyttring av aktier i Sydsvenska Hem mot B-aktier i Trianon (aktievederlaget)

Fysiska personer och aktiebolag som accepterar Erbjudandet och därigenom förvärvar B-aktier i Trianon mot aktier i Sydsvenska Hem bör anses ha avyttrat dessa aktier. Vid en försäljning av aktier i Sydsvenska Hem bör en beräkning för kapitalvinst och kapitalförlust genomföras av aktieägare som är fysiska personer och av aktieägare som är juridiska personer.

Avyttring av aktier i Sydsvenska Hem mot pengar (kontantvederlaget)

För skatteinformation avseende kontantvederlaget, se erbjudandehandlingen avseende Erbjudandet från Briban Invest.

Tvångsinlösen av aktier i Sydsvenska Hem

För skatteinformation avseende tvångsinlösen av aktier i Sydsvenska Hem, se erbjudandehandlingen avseende Erbjudandet från Briban Invest.

Kostnader för erbjudandet av aktier

Trianons beräknas inte bära några kostnader hänförliga till Briban Invests Erbjudande till aktieägarna i Sydsvenska Hem.

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. Investerares 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 28 mars 2025. 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.

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 2023 samt årsredovisningen för räkenskapsåret 2024).
- 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 30 juni 2024, 27 september 2024, 25 oktober 2024, 24 oktober 2024, 30 oktober 2024 och 31 december 2024. Värderingsutlåtandena har upprättats av Malmöbryggan 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 Limhamn, 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 12 962,3 MSEK.³ Verkligt värde för fastigheterna i Koncernens rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2024 till 13 189,8 MSEK.

³ Exklusive sålda men ej ännu frånträdde fastigheter per dagen för Prospektet.

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 under perioden våren 2002 – hösten 2024. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS och Samhällsbyggarnas anvisningar.

Ingående värderingsobjekt per värdetidpunkten 2024-12-31 framgår av tabell i bifogad bilaga.

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden bedöms marknadsvärdet av del av Fastighets AB Trianons fastighetsbestånd vid värdetidpunkten 2024-12-31 till avrundat:

5,442 miljarder kronor (Fem miljarder fyrahundra fyrtiotvå miljoner kronor).

Göteborg den 10 mars 2025
NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB



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

Bilaga, fastighetsförteckning med värdetidpunkt 2024-12-31

Fastighetsinnehav	Kommun	Värdetidpunkt
Ankan 14	Malmö	2024-12-31
Antilopen 1	Malmö	2024-12-31
Brockfågeln 11	Malmö	2024-12-31
Docenten 1 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Docenten 4 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Docenten 7 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Docenten 8 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Folkvisan 3	Malmö	2024-12-31
Gåsen 2	Malmö	2024-12-31
Gåsen 8	Malmö	2024-12-31
Hermosdal 4 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Hermosdal 5 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Hämplingen 8	Malmö	2024-12-31
Hässleholm Vittsjö 3:422	Hässleholm	2024-12-31
Klippan Apollo 15	Klippan	2024-12-31
Klippan Skvadronen 9	Klippan	2024-12-31
Laboratorn 1 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Laboratorn 6 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Landskrona Dalkarten 22	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Delfinen 15	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Delfinen 16	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Draken 16	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Draken 17	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Gjörlöf 5	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Hjorten 46	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Hoppet 8	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Korpen 14	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Linné 44	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Najaden 9	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Nimrod 26	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Oscar II 20	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Pelikanen 17	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Pelikanen 21	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Safiren 1	Landskrona	2024-12-31
Landskrona Östra Förstaden 27	Landskrona	2024-12-31
Lektorn 5 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Motetten 2	Malmö	2024-12-31
Professorn 14 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Professorn 15 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Professorn 4 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Professorn 5 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Professorn 6 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Siljan 22	Malmö	2024-12-31
Stacken 1 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Stacken 13 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Stacken 9 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Strutsen 26	Malmö	2024-12-31
Vakteln 10	Malmö	2024-12-31
Vakteln 14	Malmö	2024-12-31
Vakteln 3	Malmö	2024-12-31
Vipan 9	Malmö	2024-12-31
Vårsången 6 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31
Vårsången 8 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31

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 utdragna 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 nyttjanderättshavare, 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 förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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 förutsätts 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 angivits 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 värderingsföretaget 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

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 juni 2024 till december 2024.

Det värderade beståndet utgörs av totalt 65 värderingsobjekt, varav 60 innehas med äganderätt och 5 innehas med tomträtt. Fastigheterna är belägna i kommunerna Malmö, Skurup, Svedala, Stockholm, Ystad, Burlöv och Vimmerby. Fastigheterna utgörs av flerbostadshus, kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter med tyngdpunkt i Malmö. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 226 744 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, Sofia Moberg 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 värde tillägg 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 2022 - 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.

Hyresdata 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-oktober 2024 antogs inflationen bli 2 procent under hela kalkylperioden. I värderingar med värdetidpunkt december 2024 antogs inflationen vara 1 % under 2025 och därefter 2 % under resterande kalkylperiod. Antagen hyreshöjning för bostäder var i huvud-

- sak 4,5-5,0 procent till 2025 respektive 2,0-3,0 procent till 2026 och därefter i linje med inflationsantagandet. Nämnda intervall avser bruksvärdesförhandlade hyror och bostäder byggda med investeringsstöd. Presumtionshyror antas få en procentuellt lägre höjning.
- 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 2024-06-30 har åsatts ett värde om:

1 588 300 000 kronor (en miljard femhundraåttioåtta miljoner trehundrausen kronor).

Per värdetidpunkten 2024-12-31 (fåtal värderade sep/okt 2024) har åsatts ett värde om:

4 167 600 000 kronor (fyra miljarder etthundrasextiosju miljoner sexhundrausen kronor).

60 av värderingsobjekten är upplåtna med äganderätt och 5 med tomträtt.

- De i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskraven, vid värdetidpunkterna, varierar mellan 3,25 procent till 7,0 procent beroende på fastighetstyp, läge och kontraktstruktur och med ett **viktat genomsnitt om ca 4,8 procent**. Medianen är ca 4,9 procent med kvartil 1 ca 4,3 procent och kvartil 3 ca 5,3 procent.
- De bedömda marknadsvärdena, vid värdetidpunkterna, varierar mellan ca 4 200 kr/kvm och ca 61 000 kr/kvm och med ett **viktat genomsnitt om ca 25 400 kr/kvm**. Medianen är ca 27 000 kr/kvm med kvartil 1 ca 18 000 kr/kvm och kvartil 3 ca 36 500 kr/kvm.

Malmö 2025-03-11

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktorerad Fastighetsvärderare

RICS Registrerad Värderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



RICS
Registered Valuer



Värderingsobjekt	Kommun	Värdetidpunkt	Uthyrningsbar
			yta m ²
Almen 1, 3, 5 & 7	Ystad	2024-10-30	3 182
Alven 26	Malmö	2024-06-30	3 963
Ankan 2	Malmö	2024-06-30	747
Arlöv 21:181	Burlöv	2024-06-30	1 045
Badmössan 1	Malmö	2024-12-31	4 229
Balken 6	Malmö	2024-06-30	1 970
Basen 58	Malmö	2024-12-31	2 600
Basunen 3	Malmö	2024-12-31	5 851
Björnen 6	Skurup	2024-12-31	6 319
Björnen 8	Skurup	2024-12-31	1 678
Blåklockan 13	Vimmerby	2024-12-31	2 660
Bokbindaren 6	Malmö	2024-06-30	344
Bryggan 1	Malmö	2024-12-31	2 273
Bäverungen 5 (tomträtt)	Stockholm	2024-12-31	1 863
Centralköket 1	Malmö	2024-06-30	3 754
Concordia 35	Malmö	2024-12-31	3 106
Delfinen 14	Malmö	2024-12-31	5 859
Druvan 1	Malmö	2024-12-31	2 706
Drömmen 12	Malmö	2024-12-31	2 143
Fjällrutan 1	Malmö	2024-12-31	1 712
Fredrik 16	Skurup	2024-12-31	1 147
Fredrik 17	Skurup	2024-12-31	885
Gefion 1	Malmö	2024-12-31	805
Gnistan 4	Malmö	2024-06-30	2 274
Gullvivan 5	Vimmerby	2024-12-31	2 588
Hermodsdal 9	Malmö	2024-06-30	1 712
Håkanstorp 9 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31	903
Katrinelund 19 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31	318
Kil 1	Malmö	2024-12-31	1 602
Korpen 42	Malmö	2024-12-31	8 740
Lejonet 2	Skurup	2024-12-31	438
Lerteglet 1	Malmö	2024-12-31	3 965
Lerteglet 2	Malmö	2024-12-31	6 028
Liljan 12	Malmö	2024-12-31	682
Macken 1	Malmö	2024-06-30	0

Värderingsobjekt	Kommun	Värdetidpunkt	Uthyrningsbar
			yta m ²
Macklean 25	Skurup	2024-09-27	2 475
Mercurius 5	Malmö	2024-12-31	4 312
Murteplet 1	Malmö	2024-12-31	4 058
Månskärän 1 (tomträtt)	Malmö	2024-12-31	443
Mårten 16	Skurup	2024-12-31	1 340
Notarien 1	Malmö	2024-12-31	1 960
Nötskrikan 18	Malmö	2024-12-31	907
Onsjö 7	Malmö	2024-12-31	2 077
Orten 8	Malmö	2024-12-31	7 897
Passaren 2	Skurup	2024-10-25	1 194
Paulina 47	Malmö	2024-12-31	733
Residenset 4	Malmö	2024-12-31	3 237
Rolf 6 (Entré Malmö)	Malmö	2024-06-30	14 322
Skrattmåsen 13	Malmö	2024-12-31	2 170
Spiralen 10	Malmö	2024-12-31	10 176
Storken 32	Malmö	2024-12-31	2 537
Svedala 1:87	Svedala	2024-12-31	3 759
Svedala 59:2 & 59:3	Svedala	2024-12-31	14 060
Svedala 8:16	Svedala	2024-12-31	3 405
Terapisalen 2	Malmö	2024-06-30	965
Toarp 9:1	Malmö	2024-06-30	452
Torna 8	Malmö	2024-12-31	991
Uno 5 (Entré Malmö)	Malmö	2024-06-30	27 438
Urberget 1	Skurup	2024-12-31	4 014
Uret 2	Malmö	2024-06-30	1 133
Vallen 15	Malmö	2024-06-30	810
Vallhunden 8 (tomträtt)	Stockholm	2024-12-31	2 048
Vallmon 2-7	Skurup	2024-12-31	742
Vågen 6	Malmö	2024-06-30	834
Örmölla 13:257-277 & Örmölla 13:55	Skurup	2024-12-31	1 974
Östergård 3	Skurup	2024-12-31	14 193

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 2024-12-31. Den värderade portföljen omfattar åtta värderingsobjekt enligt bilagda specifikation.

Som underlag för värdebedömningen har Fastighets AB Trianon tillhandahållit information om utgående kontrakterade hyror per november 2024, uppgifter om vakanta lägenheter och lokaler samt utfall rörande taxebundna drift- och underhållskostnader för perioden Q4 2023 – Q3 2024. 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.

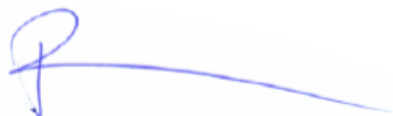
Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys, innebärande att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av, i normalfallet, fem år. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar undertecknat 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:

1 187 800 000 (En miljard etthundraåttiosju miljoner åttahundra tusen) kronor

Malmö 2025-03-12
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

www.bryggan.se

STOCKHOLMSBRYGGAN

TELEFON 08-545 25 990

GÖTEBORGSBRYGGAN

TELEFON 031-15 35 00

NORRBRYGGAN

TELEFON 023-125 00

Förteckning av objekt ingående i värderingsportfölj

Kommun	Fastighetsbeteckning
Malmö	Beckasinen 11
Malmö	Fritz 14
Malmö	Fritz 2
Malmö	Häggen 13
Malmö	Hälsingör 2
Malmö	Jordlotten 9
Malmö	Nyborg 22
Malmö	Slussen 2

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



2025



Värderingsintyg

Sju fastigheter Trianon

Intyg avseende värdebedömning.

Marknadsvärdebedömningen har skett genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

Vissa antaganden har gjorts för värderingarna utöver bedömning av marknadsmässiga nivåer avseende direktavkastningskrav samt vakansgrad för respektive fastighet.

Dessa antaganden har gjorts för kostnadsposter utöver erhållna taxebundna kostnader, såsom skötsel och reparation, administration, städning, försäkring samt periodiskt underhåll. Antaganden har även gjorts gällande hyresnivåer för de lokaler som vid värderingstidpunkten stod vakanta.

Per värdetidpunkt 2024-10-24 har fastigheter värderade av Croisette åsatts ett värde om totalt 576 600 000 SEK.

Besiktning av nedan angivna fastigheter har skett

Fastighet	Kommun	Värderingstidpunkt	Besiktningstillfälle
Lund Fälgen 1	Lund	2024-10-24	2022-11-14
Lund Kvarnskon 1	Lund	2024-10-24	2022-11-14
Gunghästen 1	Malmö	2024-10-24	2023-11-13
Härsjön 4	Malmö	2024-10-24	2022-11-22
Poeten 1	Malmö	2024-10-24	2023-11-28
Sandsjön 2	Malmö	2024-10-24	2022-03-14
Ugglan 21	Malmö	2024-10-24	2022-11-22

Felix Fahlberg

Felix Fahlberg

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 2023 och 2024 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 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).
Information avseende Bolaget för räkenskapsåret 2024	Trianons reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2024, varvid hänvisas till sida 57 (Koncernens rapport över totalresultat), sida 58 (Koncernens balansräkning), sida 59 (Koncernens rapport över förändring i eget kapital), sida 60 (Koncernens rapport över kassaflöden), sidorna 65 – 88 (noter) och sidorna 90 – 92 (Revisionsberättelse).

ADRESSER

BOLAGET

Fastighets AB Trianon (publ)

Fredsgatan 21
212 12 Malmö