

Investerarrapport

Hållbar hybridobligation maj 2022

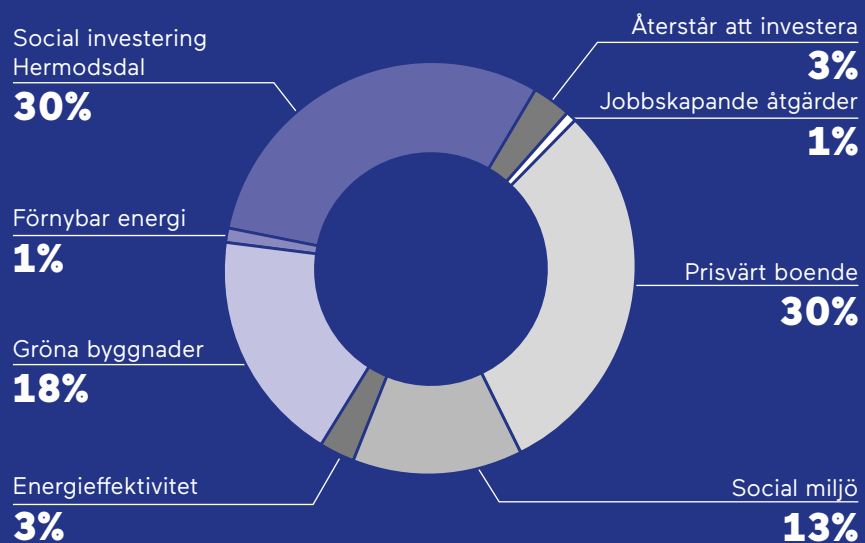
TRIANON 

Innehåll

| | |
|---|-------|
| Executive summary..... | 3 |
| VD-ord..... | 4 |
| Den hållbara hybridobligationen..... | 5-6 |
| Allokering av medel..... | 7 |
| Utfall och indikatorer..... | 8-10 |
| Några av våra sociala och miljömässiga investeringar..... | 11-13 |
| Oberoende revisors rapport..... | 14 |
| Om Trianon..... | 15 |
| Hållbarhet på Trianon..... | 16 |
| Kontakta oss..... | 17 |

Executive summary

Allokering av medel 2019-2022



Basfakta hållbar hybridobligation

| | |
|------------------------------------|---|
| Värde | 500 Mkr |
| Tillämpat hållbart ramverk | Trianon Sustainability Bond Framework 2019 |
| Nasdaq Stockholm ISIN-kod | SE0012453900 |
| Extern revisor | Mazars AB |
| Rapportperiod | Maj 2019 – maj 2022 |
| Look back period | Maximalt 3 år |
| Datum för publicering av rapporten | 3 juni 2022 |
| Frekvens i rapportering | Årlig |
| Nästa rapport planeras till | Maj 2023 |
| Second Opinion | Cicero Shades of Green. Utlåtande: Medium Green* |

För allokeringen i sin helhet, se sidan 7.
*Ciceros second opinion giltig t om mars 2022.



VD-ord

Hållbarhet är en självklar del av vår affär

Som engagerad fastighetsägare följer ett betydande ansvar att hantera både de möjligheter och utmaningar som finns i Malmöregionen. Att erbjuda bostäder med rimliga hyror som kan efterfrågas av många ser vi som avgörande. Ökad sysselsättning och tryggare områden ser vi som avgörande för ett välmående samhälle men även för vårt bolags värdeskapande. Det handlar om att utifrån den vinstdrivande verksamheten skapa hållbara fastigheter som i sin tur genererar betydande värden både för kunder, samhälle och aktieägare.

I slutet av året beslutade styrelsen om en ny affärsplan för 2022–2024 med reviderade finansiella mål och hållbarhetsmål. Här arbetar vi både med energibesparingar och gör satsningar på trivseln och tryggheten med ett tydligt fokus på social hållbarhet, speciellt i områdena Lindängen och Hermodsdal i Malmö - satsningar som kommer att leda till mer attraktiva boendemiljöer, lägre energikostnader och i förlängningen ökade fastighetsvärden.

Sedan tre år tillbaka har vi en hållbar hybridobligation med ett ramverk som består av tio mätbara hållbarhetsmål, vilka är direkt kopplade till FN:s globala mål. Obligationens ursprungliga värde om 400 Mkr utökades under 2020 med 100 Mkr, vilket möjliggjort ytterligare sociala och miljömässiga investeringar.

Jag hoppas du ska tycka investerarrapporten innehåller intressant och relevant läsning om hur vi på Trianon kombinerar social och miljömässig hållbarhet för en lönsam affär.

Trevlig läsning!



Olof Andersson



Den hållbara hybridobligationen

Trianons hållbara hybridobligation hade när den lanserades ett ursprungligt värde om 400 Mkr och under 2020 utökades obligationen med 100 Mkr. 150 Mkr användes som delfinansiering av förvärvet som Trianon gjorde 2019 i Hermodsdal och Almhög, områden med låg förvärvsfrekvens och stora utmaningar.

Tryggare med nära förvaltning

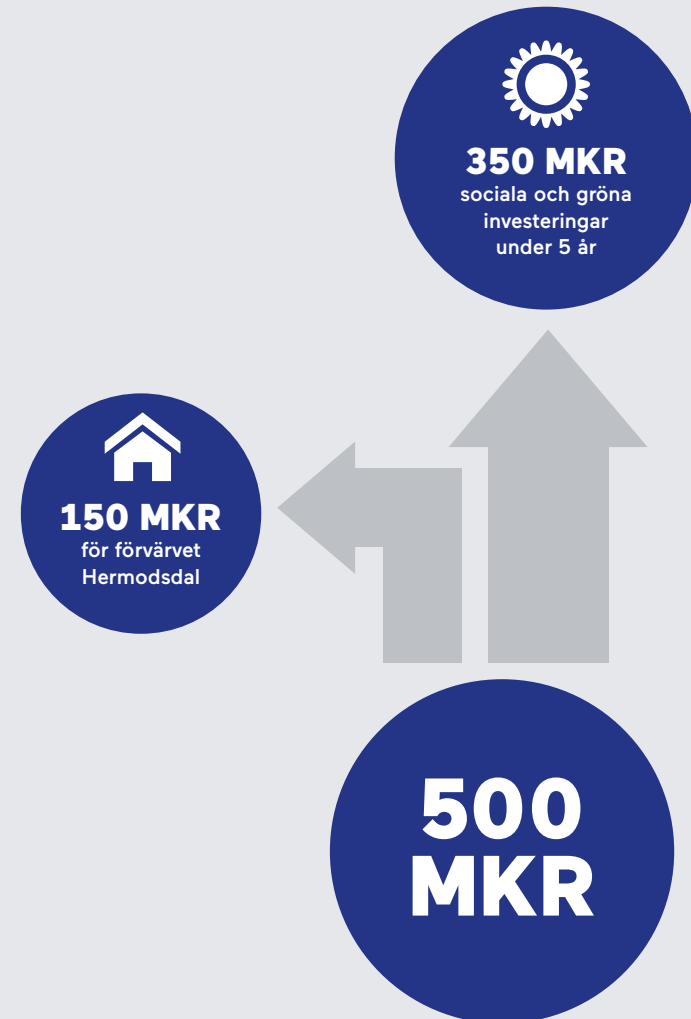
De lokala förvaltningskontoren i Lindängen/Hermodsdal och Rosengård har egenanställd personal på området, vilket ökar gemenskapen och tryggheten. I alla områdena har utemiljöerna rustats upp för att öka tryggheten i området.

Jobb och meningsfull fritid

För att öka sysselsättningen i områdena har vi sociala klausuler i avtalen med leverantörer och ger sommarjobb till ungdomar som bor i våra fastigheter. Samverkan med föreningar och organisationer ger en ännu större kraft och syftar till att ge ungdomar en meningsfull fritid.

Rimliga hyror så att fler kan bo bra

En viktig del för att skapa ett hållbart boende är att kunna garantera låga hyror genom kostnadseffektiva renoveringar, vilket vi gör enligt en grundmodell. Renoveringarna är helt behovsstyrda och görs där det verkligen behövs, när hyresgästen flyttar eller där den godkänt att sådan renovering genomförs. Trianon har här en modell som medför att kostnaderna hålls nere, vilket leder till totalrenoverade lägenheter med begränsade standardhöjningar som generellt ger en höjning på cirka 1 500 kronor i månaden beroende på lägenhetsstorlek.



Trianons hållbara hybridobligation som emitterades 2019, har ett ramverk som definierar sociala och gröna investeringar i form av 10 konkreta hållbarhetsmål. Sociala och gröna satsningar inom 6 olika kategorier görs i Trianons bostadsområden i södra och östra Malmö, där huvuddelen av bolagets bostäder finns.

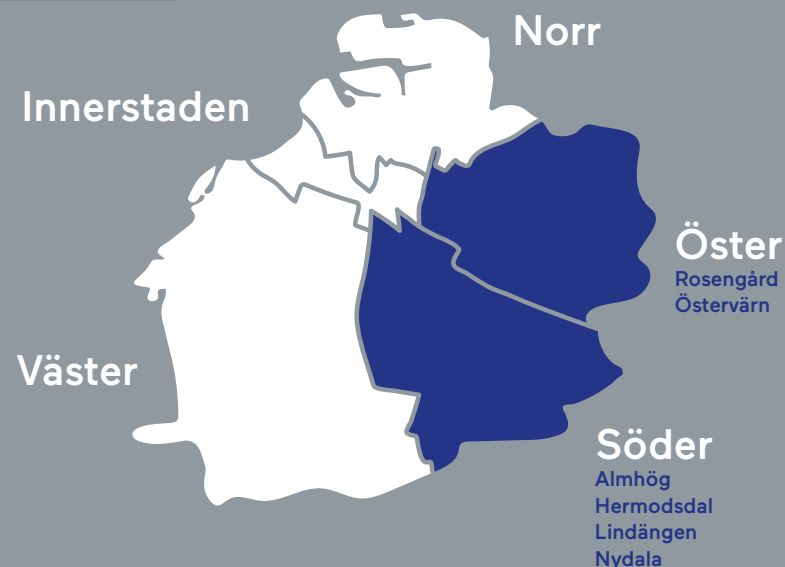


Globala målen

Vi arbetar med inspiration av Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling. Av de 17 målen har vi valt att fokusera på mål 7, 8, 10, 11 och 13 som är frågor där Trianon har mest möjlighet att påverka och frågor som är direkt kopplade till bolagets uppdrag och affär.



Malmö



Geografiska områden

Trianons satsningar inom ramen för den hållbara hybridobligationen görs i socioekonomiskt utsatta områden där Trianon är verksamt:

- Södra Malmö (Hermodsdal, Almhög, Lindängen, Nydala)
- Östra Malmö (Rosengård, Östervärn)

Cirka 43 procent av Trianons lägenheter befinner sig i dessa områden.

Kategorier

I den hållbara hybridobligationen redovisas de sociala och gröna investeringarna i följande kategorier:

Sociala investeringar

- Jobbskapande åtgärder
- Prisvärt boende
- Social miljö

Gröna investeringar

- Gröna byggnader
- Energieffektivitet
- Förnybar energi

Allokering av medel














| Godkända investeringar | Akkumulerat utfall 2022, Mkr | Akkumulerat utfall 2021, Mkr | Andel 2022, % | Andel 2021, % | Hållbarhetsmål, 1-10 * |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| <i>Sociala investeringar</i> | | | | | |
| Jobbskapande åtgärder | 5,1 | 4,7 | 1% | 1% | #1-4 |
| Prisvärt boende | 152,4 | 105,1 | 30% | 21% | #5, 8-9 |
| Social miljö | 67,2 | 22,3 | 13% | 4% | # 6-7 |
| Summa sociala investeringar | 224,7 | 132,1 | 45% | 26% | |
| <i>Gröna investeringar</i> | | | | | |
| Gröna byggnader | 89,0 | 44,9 | 18% | 9% | #9-10 |
| Energieffektivitet | 15,0 | 10,7 | 3% | 2% | #10 |
| Förnybar energi | 4,1 | 0,5 | 1% | 0% | #10 |
| Summa gröna investeringar | 108,1 | 56,0 | 22% | 11% | |
| Social investering Hermodsdal | 150,0 | 150,0 | 30% | 30% | |
| Totala investeringar | 482,8 | 338,1 | 97% | 68% | |
| Återstår att investera | 17,2 | 161,9 | 3% | 32% | |
| Summa hållbar hybridemission | 500,0 | 500,0 | 100% | 100% | |

Totalt sett har vi investerat 97% av likviden om 500 Mkr. Av dessa är 45% sociala investeringar.

*Se sid 8-10.


















Utfall och indikatorer

| Kategori | Hållbarhetsmål, 1-10 | Beskrivning | Utfall t.o.m. 2022 och mål efter 5 år | Globala mål |
|--|----------------------|--|---|---|
|  Jobbskapande åtgärder | #1 | Genom sociala klausuler ställa krav på entreprenörer att visstidsanställa/ge praktik till arbetslösa i Trianons socioekonomiskt utsatta områden. | 2019-2022 11 anställda  Mål 2024 30 arbetslösa i arbete | 8  10  |
| | #2 | Trianon ska visstidsanställa arbetslösa som bor i Trianons socioekonomiskt utsatta områden. | 2019-2022 63* anställda  Mål 2024 10 arbetslösa i arbete | 8  10  |
| | #3 | Ge sommarjobb till ungdomar i Trianons socioekonomiskt utsatta områden. | 2019-2022 66 sommarjobb  Mål 2024 100 sommarjobb | 8  10  |
| | #4 | Ställa inkomstkrav på hyresgäster som flyttar in i våra områden.** | Förvärvsfrekvens Utgångsläge 2019: 52% Utfall 2020: 49%  Mål 2024 10% ökad sysselsättning | 8  10  |

* Inkluderar anställda i Trianons intresseföretag.

** Statistiken avser områdena Lindängen och Hermodsdal i sin helhet och inte enbart Trianons fastigheter. Statistiken påverkas av flera externa faktorer.











| Kategori | Hållbarhetsmål, 1-10 | Beskrivning | Utfall t.o.m. 2022 och mål efter 5 år | Globala mål |
|--|----------------------|--|---|--|
|  Prisvärt boende | #5 | Renovera med rimliga hyreshöjningar, så att våra hyresgäster har råd att bo kvar. | 2019-2022 493* lägenheter  Mål 2024 250 lägenheter | 10  11  |
| | #8 | Lämna lediga lägenheter till Malmö stad för att bidra till minskad hemlöshet. | 2019-2022 43** lägenheter  Mål 2024 100 lägenheter | 10  11  |
| | #9 | Bygga nya lägenheter med rimlig hyra så att låg- och medelinkomsttagare har råd att flytta in. | 2019-2022 65* lägenheter  Mål 2024 500 lägenheter | 10  11  |
|  Social miljö | #6 | Öka tryggheten i områden genom både fysiska och sociala trygghetsskapande åtgärder. | 2022*** 12 (16) procent omflyttningstakt  Mål 2024 10% omflyttningstakt i områdena | 7  |
| | #7 | Satsa på barn och unga genom samarbeten med föreningar, idrottsklubbar, staden med flera. | | 11  13  |

* Inkluderar look-back period åren 2017-2018.

** Malmö stad efterfrågar inte lika många lägenheter för sociala kontrakt. Trianons nya uthyrningspolicy godkänner försörjningsstöd som inkomst för 10% av uppsagda lägenheter. Dessa kommer framöver att räknas in.

***Avser maj 2021-april 2022



| Kategori | Hållbarhetsmål, 1-10 | Beskrivning | Indikatorer | | | Globala mål |
|--|----------------------|--|---|--|--|---|
|  Gröna byggnader | #10a | Bygga nya hyreslägenheter med märkningen Miljöbyggnad Silver eller bättre avseende energi. | 2019-2022 61 MWh Årlig besparing av energi jämfört med nybyggnadskrav* | 2019-2022 34 ton Årlig besparing av CO ₂ jämfört med nybyggnadskrav* | 2019-2022 15 % Lägre energiförbrukning jämfört med nybyggnadskrav* |    |
| | #10b | Öka energieffektiviteten med energibesparing på 25% eller mer. | 2019-2022 61 MWh Årlig besparing av energi jämfört med nybyggnadskrav* | 2019-2022 178 MWh Årlig besparing av energi** | 2019-2022 1 198 ton Årlig besparing av CO ₂ |   |
| | #10c | Investeringar och underhållskostnader för solceller. Vi väljer förnybar lokalproducerad el som går direkt till våra fastigheter i Lindängen och Hermodsdal. | 2019-2022 2,3 MW Effekt solceller | 2019-2022 3 088 MWh Elproduktion solceller | 2019-2022 1 090 ton Undvikit CO ₂ -utsläpp genom elproduktion via egna solceller |   |

* Avser Trianons nyproduktionsprojekt under ramverket.

** Statistiken avser jämförbart fastighetsbestånd 2018-2021. Den procentuella energibesparingen uppgår till 1,5% år 2021.



Några av våra sociala och miljömässiga investeringar



Jobbskapande åtgärder

Sommarjobb för unga 16-20 år

Att ordna sommarjobb i bostadsområdena är en uppskattad insats som Trianon gör för att bidra till ökad trygghet och en meningsfull fritid för unga i åldern 16-20 år.

Ungdomarna visar stort intresse för att få ett sommarjobb, vilket intervjuerna inför anställning visat oss. De senaste åren har cirka 30 sommarjobbare anställts varje sommar på Trianon.

-Det är verkligen roligt att se hur stort engagemanget är hos ungdomarna att få sommarjobb. Och när de är hos oss, är det tydligt att kontakter knyts med både andra sommarjobbare och personal från Trianon, berättar Mona Mirza, marknadskoordinator på Trianon.



Prisvärt boende

Renovera rimligt

Genom att renovera kostnadseffektivt enligt Trianons grundmodell kan vi hålla rimliga hyreshöjningar och erbjuda hyresgäster ett prisvärt boende. Renoveringarna är helt behovsstyrda och görs där det verkligen behövs, när hyresgästen flyttar eller där den godkännt att sådan renovering genomförs. Trianon har här en arbetsmodell som medför att kostnaderna hålls nere, vilket leder till renoverade lägenheter med begränsade standardhöjningar som generellt ger en höjning på cirka 1 500 kronor i månaden beroende på lägenhetsstorlek.





Jobbskapande åtgärder

YallaTrappan har öppnat caféverksamhet i Lindängen

Hösten 2021 öppnade Yalla Trappan sin café- och cateringverksamhet i vår fastighet i Lindängen. Grundidén med kvinnokooperativet Yalla Trappan är att möjliggöra arbetstillfällen och självständighet för kvinnor. Behovet av sysselsättning i Lindängen och Hermodsdal är stort och tanken är att Yalla Trappans genuina och beprövade metod att stärka kvinnor och få in dem på arbetsmarknaden kan bidra positivt i området. Genom ett avtal mellan Trianon och Yalla Trappan finansieras en persons anställning i caféverksamheten i Lindängen.



Prisvärt boende

Bygga nytt

När vi bygger nya lägenheter vill vi kunna erbjuda rimliga hyror vilket blir möjligt genom att tidigt involvera en kostnadseffektiv byggplan med både arkitekt och byggherre. För nyproduktion av 138 lägenheter i Malmö har vi före årsskiftet 2021/2022 ansökt om det statliga investeringsstödet för att kunna erbjuda ett prisvärt boende. Stödet togs bort under hösten men då våra ansökningar lämnats in före decembers utgång räknar vi med att kunna erhålla det.

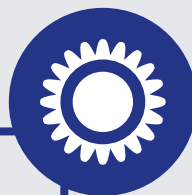


Social miljö

NKI-enkät för ökad trivsel och trygghet

Hösten 2021 delades en NKI-undersökning ut till samtliga 2 000 hushåll i Lindängen och Hermodsdal som ett första steg för att ta reda på vad de boende tycker om Trianon som hyresvärd och bostaden. Både hyresgäster och medarbetare har involverats i arbetet som ska generera både fysiska och sociala förbättringar i områdena. Projektet ska bli en införlivad del i förvaltningen och syftar till att öka trivseln, tryggheten och på längre sikt även fastighetsvärdena.





Förnybar energi, solceller

Trianon väljer förnybar el och har installerat solceller på flera av bolagets fastigheter. I dagsläget finns solceller på taken i Lindängen, Sege park, på Entré och Rosengård Centrum. Sistnämnda har under 2021 fått både solceller och ny vit takpapp som är koldioxidabsorberande och som med den vita färgen reflekterar tillbaka en del solstrålar och sänker taktemperaturen.

Sedan tidigare har Trianon investerat i en 7 800 kvm solcellspark i skånska Södra Möinge varifrån bolaget köper el för att förse Trianons områden i södra och östra Malmö.



Social miljö

Fokus på barn och ungas uppväxtvillkor och framtid

Stiftelsen Momentum Malmö är en allmännyttig stiftelse som bildades av Trianon och Trianons huvudägare samt Malmös kommunala bostadsbolag MKB 2019.

Stiftelsen är ett unikt samarbete för framtidens Malmö med fokus på barn och ungas uppväxtvillkor och framtidsmöjligheter. Stiftelsens mål är att bidra långsiktigt till ett socialt hållbart och tryggare Malmö.

Områdena Nydala-Hermodsdal-Lindängen och Rosengård är i fokus och exempel på verksamhet under terminen är läsambassadörer, bokcirklar, frukost, läsläsning och cirkusskola. Under våren och hösten 2021 och våren 2022 har Malbas haft spontanbasket utomhus i både Rosengård och Hermodsdal. Här har flera ungdomar sedan avancerat till lag i centrala Malbas. Genom Tillsammans i förening som arbetar med läsfrämjande verksamhet har bokcirklar arrangerats med uppsökande verksamhet utomhus i bostadsområdena. Under sommarlovet 2021 fanns Tillsammans i Förenings Läsambassadörer i Rosengård och Lindängen varje vardag och totalt har 6 000 barn och ungdomar närvarat vid sommaraktiviteterna.

Följ stiftelsens arbete på www.stiftelsenmomentum.se.



Oberoende revisors rapport

Till styrelsen i Fastighets Aktiefbolaget Trianon (publ),
org.nr: 556183-0281.

Inriktning och omfattning

Vi har fått i uppdrag att lämna en rapport över beloppsuppgifterna på sidan 7 i styrelsens redogörelse "Investerarrapport Hållbar Hybridobligation" för perioden maj 2021 – maj 2022 om hur likvid från emissionen av den hållbara hybridobligationen om 500 Mkr har använts i förhållande till ramverket för den hållbara hybridobligationen.

Den hållbara hybridobligation som emitterades 2019, har ett ramverk som definierar sociala och gröna investeringar i form av 10 konkreta hållbarhetsmål. Sociala och gröna satsningar inom 6 olika kategorier görs i Fastighet AB Trianons bostadsområden i södra och östra Malmö, där huvuddelen av bolagets bostäder finns.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att tillse att villkoren som ligger till grund för den hållbara obligationen fullgörs i enlighet med kraven i ramverket. Styrelsen och verkställande direktören har ansvaret för att upprätta och avge "Investerarrapport Hållbar Hybridobligation".

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att, på grundval av vår granskning, uttala oss om beloppsutgifterna på sidan 7 i styrelsens redogörelse "Investerarrapport Hållbar Hybridobligation" och användning av emitterat belopp enligt ramverket för den hållbara hybridobligationen.

Vi har utfört en översiktlig granskning enligt ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna standard kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att Fastighets Aktiefbolaget Trianon (publ) använt emitterat belopp i enlighet med ramverket för den hållbara hybridobligationen.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi har följt kraven på oberoende och andra yrkesetiska krav i International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA) Etikkod, som bygger på grundläggande principer för hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

En översiktlig granskning innefattar att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Uttalandet grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som ett uttalande grundad på en revision har.

Uttalanden

Det har inte framkommit några omständigheter vid vår översiktliga granskning av beloppsuppgifterna på sidan 7 i styrelsens redogörelse "Investerarrapport Hållbar Hybridobligation" som utvisar att Fastighets AB Trianon använt emitterat belopp om 500 Mkr till annat än vad som omfattas av ramverket för den hållbara hybridobligationen.

Malmö den 3 juni 2022

Mazars AB



Anders O Persson
Auktoriserad revisor



Om Trianon

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar samt bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande.

Affärsidé

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

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, samhälls- och kommersiella fastigheter i Malmö samt flertalet kommuner runt om i Skåne.

TRIANONAKTIEN

Trianons B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0018013658

Siffrorna på denna sida är hämtade från Trianons års- och hållbarhetsredovisning 2021 samt delårsrapport för första kvartalet 2022. För mer information, se trianon.se.



Antal lägenheter

5 037



Fastighetsvärde (MDKR)

12,9



Antal anställda

89 personer



Fastighetsportfölj (kvm)

487 800



Andel anställda boende
i våra fastigheter

15 %



Direktavkastning i
fastighetsportföljen

3,9 %

Hållbarhet på Trianon

Trianon har alltid drivits av engagemang och nytänkande och var ett av de första privata fastighetsbolagen i Sverige att satsa på social hållbarhet, och det har kommit att ligga i hjärtat av verksamheten.

Genom bolagets affärsmodell som bygger på förvaltning, jobbskapande, trygghetsskapande och satsningar på barn och ungdomar är Trianon drivande i frågor som rör social samhällsutveckling. Modellen har visat sig vara framgångsrik då den bidrar till minskat utanförskap och ökad framtidstro i utsatta områden samtidigt som verksamheten långsiktigt gynnar ekonomisk tillväxt, både för bolaget och samhället i stort.

Vi samverkar internt och externt med olika aktörer i samhället, via samarbeten och kunskapsallianser, för att kunna bidra till en mer hållbar utveckling. Till exempel samarbetar vi regelbundet med staden, föreningar, polisen och olika nätverk för trygghet och trivsel.

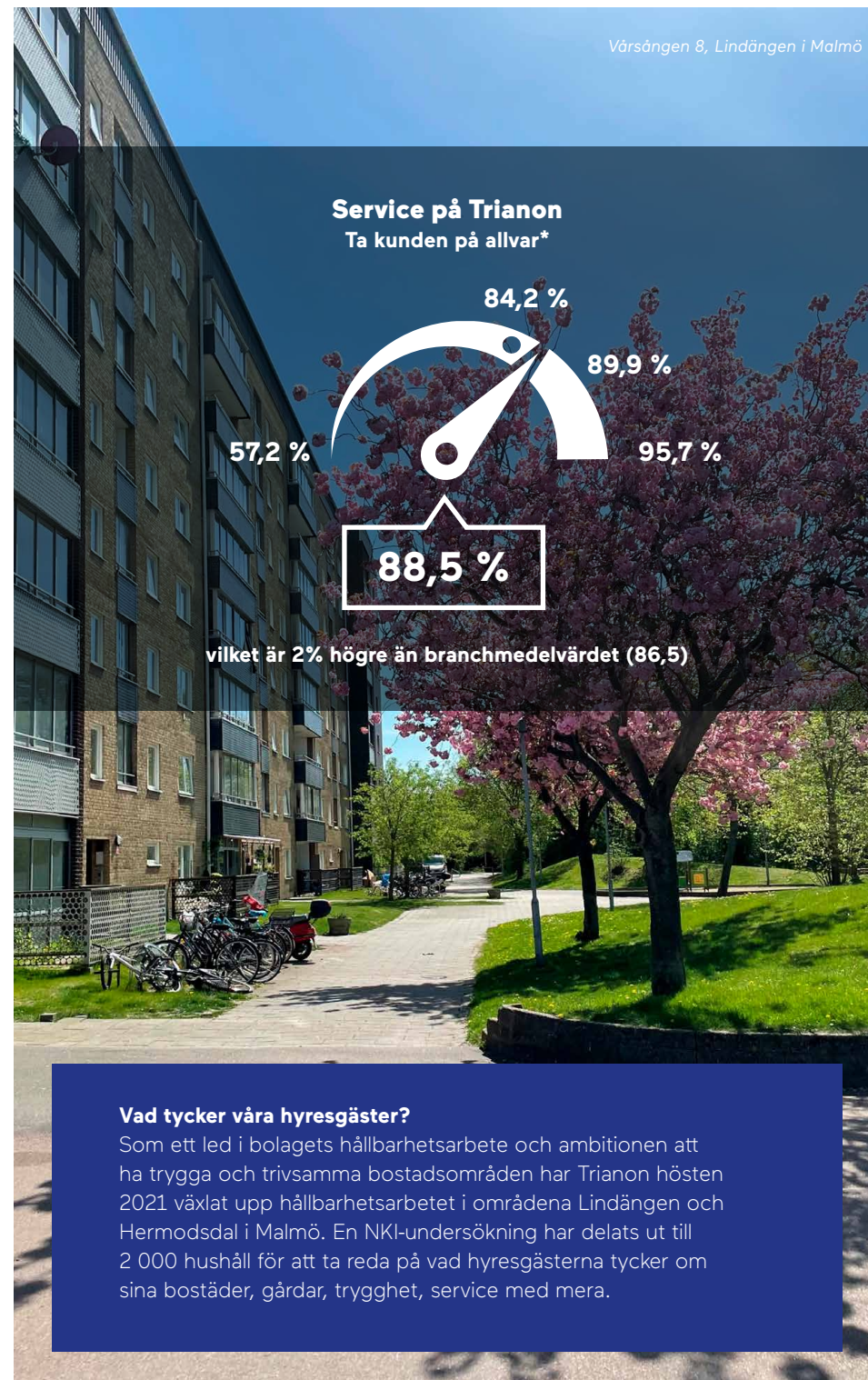
Ett område som vi historiskt arbetat genomgripande med hållbarhet är bostadsområdet Vårsången i södra Malmö. En rad olika åtgärder har resulterat i ökad sysselsättning för de boende, halverad energiförbrukning och minskad omflyttningsgrad.

I Trianons affärsplan 2022-2024 finns ett grönt mål om att minska energiförbrukningen med 10 procent i våra fastighetsbestånd under affärsplaneperioden.

Därtill växlar vi upp vårt sociala hållbarhetsarbete ytterligare med nya krafttag för att öka trivselen, tryggheten och, på sikt, fastighetsvärdena i både Lindängen och Hermodsdal - två av upptagningsområdena för ramverket i Trianons hållbara hybridobligation.

Mer information om vårt hållbarhetsarbete, se vår www.trianon.se/hallbarhet samt i vår års- och hållbarhetsredovisning 2021.

*Avser hyresgästernas omdöme om Trianon avseende bemötande, få åtgärder vidtagna, pålitlighet, information, tillgänglighet, svarstider med mera.



An aerial photograph of a building's roof covered with solar panels. The panels are arranged in a grid pattern. A circular grey overlay is positioned in the lower-left quadrant of the image, containing contact information. The background shows a green lawn, trees, and a paved area.

**För ytterligare
information kontakta:**

Olof Andersson, verkställande direktör
olof.andersson@trianon.se,
tel. 0709-54 57 20

Mari-Louise Hedbys,
vice verkställande direktör, ekonomichef
mari-louise.hedbys@trianon.se,
tel. 040-611 34 85

Anna Heide, affärsutvecklingschef
anna.heide@trianon.se,
tel. 0733-03 24 79