



Trianons erbjudande till aktieägarna i Signatur Fastigheter

TRIANON 

VIKTIG INFORMATION

Den 27 juli 2021 offentliggjorde Fastighets Aktiebolaget Trianon, org. nr 556183-0281 ("Trianon"), att Trianon hade förvärvat ytterligare 7 065 662 B-aktier i Signatur Fastigheter AB (publ), org. nr 556648-6204 ("Signatur Fastigheter"), varigenom gränsen för budplikt passerades. Efter förvärvet innehar Trianon 16 015 485 B-aktier i Signatur Fastigheter, motsvarande cirka 45,8 procent av antalet aktier och 45,7 procent av antalet röster. Den 24 augusti 2021 lämnade Trianon därför ett budpliktsbud till aktieägarna i Signatur Fastigheter avseende samtliga aktier i Signatur Fastigheter i enlighet med de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("Erbjudandet") ("Erbjudandehandlingen"). B-aktierna i Signatur Fastigheter är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market ("Nasdaq First North").

Informationen i denna Erbjudandehandling avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Erbjudandehandlingens offentliggörande. Det lämnas ingen försäkras om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Kollegiet för svensk bolagsstyrmings takeover-regler för vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna") eller tillämplig lag, avser inte Trianon, och åtar sig ingen skyldighet att, offentliggöra uppdateringar, revideringar eller tillägg av informationen i denna Erbjudandehandling. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Signatur Fastigheter på sidorna 15 – 58 är baserad på information som offentliggjorts av Signatur Fastigheter och har granskats av Signatur Fastigheters styrelse. Trianon garanterar därför inte att informationen häri avseende Signatur Fastigheter är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig. Med undantag för där det uttryckligen anges att så har skett har ingen information i denna Erbjudandehandling granskats eller reviderats av revisorer.

Vissa siffror i denna Erbjudandehandling kan ha avrundats. Detta kan medföra att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt.

TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Malmö tingsrätt som första instans.

YTTERLIGARE INFORMATION OCH VAR DEN FINNS

I samband med Erbjudandet har Trianon upprättat denna Erbjudandehandling. Aktieägare i Signatur Fastigheter uppmanas att noggrant och i dess helhet läsa Erbjudandehandlingen, samt eventuella tillägg därtill, eftersom den innehåller viktig information som aktieägarna bör beakta innan de fattar beslut om att överlåta sina aktier i Signatur Fastigheter. Investerares och värdepappersinnehavares kan erhålla en kopia av Erbjudandehandlingen utan kostnad samt vissa andra relaterade dokument på www.trianon.se/Investerares samt på www.carnegie.se. Ingen annan del av Trianons hemsida eller annan offentliggjord information är införlivad häri.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Information i denna Erbjudandehandling som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller ord såsom "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Trianons kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och Trianon har ingen skyldighet, och åtar sig ingen sådan skyldighet, att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

RESTRIKTIONER

Erbjudandet, i enlighet med de villkor som anges i denna Erbjudandehandling, riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

Distribution av denna Erbjudandehandling och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av denna information skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar denna information (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 avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Erbjudandet lämnas inte, och denna Erbjudandehandling får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i något land där Erbjudandet, distribution av denna Erbjudandehandling eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandlingar upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

INNEHÅLL

Erbjudande till aktieägarna i Signatur Fastigheter	4
Bakgrund och motiv till Erbjudandet	6
Uttalande från Signatur Fastigheters styrelse	7
Villkor och anvisningar	7
Information om Trianon, finansiering av Erbjudandet och aktieäggande i Signatur Fastigheter	12
Information om Signatur Fastigheter	15
Historisk finansiell information i sammandrag	17
Aktiekapital och ägarstruktur	22
Signatur Fastigheters styrelse, ledning och revisor	24
Signatur Fastigheters bolagsordning	26
Signatur Fastigheters delårsrapport för januari till juni 2021.....	29
Redogörelse från styrelsen för Signatur Fastigheter	59
Skattefrågor i Sverige.....	60
Adresser	62

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Pris per aktie

20,50 kronor kontant

Acceptfrist

30 augusti – 20 september 2021

Beräknad dag för utbetalning av vederlag

Så snart möjligt efter acceptfristens utgång, vilket innebär att utbetalning förväntas komma att påbörjas omkring den 23 september 2021.

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I SIGNATUR FASTIGHETER

Den 27 juli 2021 offentliggjorde Trianon att Trianon hade förvärvat ytterligare 7 065 662 B-aktier i Signatur Fastigheter, varigenom gränsen för budplikt passerades. Efter förvärvet innehar Trianon 16 015 485 B-aktier i Signatur Fastigheter, motsvarande cirka 45,8 procent av antalet aktier och 45,7 procent av antalet röster. Den 24 augusti 2021 lämnade Trianon därför ett budpliktsbud till aktieägarna i Signatur Fastigheter avseende samtliga aktier i Signatur Fastigheter i enlighet med de villkor som anges i denna Erbjudandehandling. B-aktierna i Signatur Fastigheter är upptagna till handel på Nasdaq First North.

Trianon erbjuder 20,50 kronor kontant för varje aktie (oavsett aktieslag) i Signatur Fastigheter.¹

Erbjudandet omfattar samtliga utestående aktier i Signatur Fastigheter som Trianon inte redan innehar, det vill säga 18 962 983 aktier, varav 10 204 A-aktier och 18 952 779 B-aktier.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Erbjudandet innebär:

- en premie om cirka 10,8 procent jämfört med slutkursen för Signatur Fastigheters B-aktie på Nasdaq First North den 26 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen innan Trianon offentliggjorde ovan nämnda förvärv);
- en premie om cirka 11,1 procent jämfört med den volymviktade genomsnittliga betalkursen under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 26 juli 2021,
- en negativ premie om cirka 1,0 procent jämfört med slutkursen den 24 augusti 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet); samt
- en premie om cirka 1,8 procent jämfört med den volymviktade genomsnittliga betalkursen under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 24 augusti 2021.

Erbjudandet värderar samtliga utestående aktier i Signatur Fastigheter till cirka 717 miljoner kronor.²

Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 30 augusti 2021 och avslutas den 20 september 2021. Trianon förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet.

Utbetalning av vederlag kommer att ske så snart möjligt efter acceptfristens utgång, vilket innebär att utbetalning förväntas komma att påbörjas omkring den 23 september 2021.

¹ Om Signatur Fastigheter betalar vinstutdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Signatur Fastigheter, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, eller före utbetalningen av vederlag i Erbjudandet ger ut nya aktier eller genomför annan liknande bolagsåtgärd som resulterar i att värdet per aktie i Signatur Fastigheter minskar, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

² Baserat på 34 978 468 utestående aktier, varav 10 204 A-aktier och 34 968 264 B-aktier.

Trianons aktieäggande i Signatur Fastigheter

Trianon innehar 16 015 485 B-aktier i Signatur Fastigheter, motsvarande cirka 45,8 procent av antalet aktier och 45,7 procent av antalet röster.

Den 26 juli 2021 förvärvade Trianon totalt 7 065 662 B-aktier i Signatur Fastigheter, motsvarande cirka 20,2 procent av aktierna och 20,1 procent av rösterna i Signatur Fastigheter, för en köpeskilling om 84 788 171 kronor kontant och 285 990 nya B-aktier i Trianon. Genom förvärvet uppkom budplikt för Trianon.

Före förvärvet innehade Trianon 8 949 823 B-aktier i Signatur Fastigheter. Varken Trianon eller någon närstående till Trianon har under de senaste sex månaderna köpt några aktier i Signatur Fastigheter till ett högre pris än köpeskillingen i det ovan angivna förvärvet.

Utöver de ovan angivna förvärvade aktierna kontrollerar varken Trianon eller närstående några aktier i Signatur Fastigheter, eller andra finansiella instrument som ger en finansiell exponering motsvarande ett innehav av aktier i Signatur Fastigheter.

Due diligence

Trianon har inte genomfört någon due diligence-undersökning av Signatur Fastigheter inför Erbjudandet.

Villkor för Erbjudandet

Inga villkor för fullföljande av Erbjudandet uppställs.

Finansiering

Erbjudandet är inte föremål för något finansieringsvillkor. Trianon kommer att finansiera Erbjudandet med befintliga medel och tillgänglig bankfinansiering.

Inlösen och avnotering

Om Trianon, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Signatur Fastigheter avser Trianon att påkalla inlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Signatur Fastigheter. I samband härmed avser Trianon att verka för att Signatur Fastigheters B-aktier avnoteras från Nasdaq First North.

BAKGRUND OCH MOTIV TILL ERBJUDANDET

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar och bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar stadsutveckling. Per den 30 juni 2021 bestod Trianons fastighetsportfölj av 84 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 415 000 kvadratkilometer. Bostads- och samhällsfastigheter utgör 75 procent av fastighetsvärdet, som totalt uppgår till cirka 9,7 miljarder kronor.

Signatur Fastigheter är ett bostadsbolag i södra Sverige med huvudkontor i Malmö. Signatur Fastigheters fastighetsbestånd är koncentrerat till Öresundsregionen, med vissa fastigheter i Stockholmsregionen, och utgörs i huvudsak av bostäder och samhällsfastigheter. Efter de förvärv som har genomförts under året uppgår värdet på Signatur Fastigheters bestånd till cirka 1,5 miljarder kronor.

Trianon anser att Trianons och Signatur Fastigheters fastighetsportföljer kompletterar varandra väl och att förvärvet av Signatur Fastigheter är ett logiskt steg i Trianons fortsatta utveckling och tillväxt.

”Signatur Fastigheter är ett välskött bolag med fokus på bostads- och samhällsfastigheter och som huvudsakligen verkar på samma geografiska marknad som Trianon. Vi har följt Signatur Fastigheter under en längre period och är imponerade över den snabba tillväxten och den välskötta fastighetsportföljen”, säger Olof Andersson, VD i Trianon.

Trianon uppskattar den viktiga roll som Signatur Fastigheters anställda spelar. Trianon förutser inga väsentliga förändringar avseende Signatur Fastigheters anställda (inklusive anställningsvillkor) eller för sysselsättningen och verksamheten på de platser där Signatur Fastigheter bedriver sin verksamhet. Erbjudandet kan emellertid medföra förändringar avseende Signatur Fastigheters ledning på grund av överlappande funktioner när Signatur Fastigheter integreras i Trianons organisation.

Förvärvet av Signatur Fastigheter förväntas få en positiv effekt på Trianons vinst per aktie och långsiktiga substansvärde under innevarande räkenskapsår. Efter Erbjudandets genomförande, förutsatt full anslutning, beräknas Trianons fastighetsvärde uppgå till cirka 10,7 miljarder kronor³. Förvärvet genomförs inom ramen för Trianons finansiella mål.

I övrigt hänvisas till informationen i denna Erbjudandehandling, vilken har upprättats av Trianon med anledning av Erbjudandet. Informationen avseende Signatur Fastigheter på sidorna 15 – 58 i denna Erbjudandehandling har, i enlighet med uttalandet på sidan 59, granskats av Signatur Fastigheters styrelse. Styrelsen i Trianon försäkrar att, så vitt styrelsen känner till, de uppgifter avseende Trianon som förekommer i Erbjudandehandlingen överensstämmer med de faktiska förhållandena.

27 augusti 2021

Fastighets Aktiebolaget Trianon

Styrelsen

³ Trianons fastighetsvärde efter försäljningen av del av Rosengårds Centrum, i enlighet med tidigare kommunikation. Rosengård Centrum kommer efter 1 september 2021 redovisas som ett intressebolag.

UTTALANDE FRÅN SIGNATUR FASTIGHETERS STYRELSE

Det åligger Signatur Fastigheters styrelse att senast två veckor före acceptfristens utgång offentliggöra sin uppfattning om Erbjudandet.⁴ Sådant offentliggörande förväntas ske den 3 september 2021.

⁴ Signatur Fastigheters styrelseledamöter Dan Astrén och Tomas Magnusson har båda, genom bolag, sålt större delen av sina aktier i Signatur Fastigheter till Trianon. De får därför på grund av intressekonflikt inte delta i styrelsens för Signatur Fastigheter handläggning eller beslut beträffande Erbjudandet.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Trianon erbjuder 20,50 kr kontant för varje aktie i Signatur Fastigheter. Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till cirka 717 miljoner kr.⁵

Om Signatur Fastigheter betalar vinstutdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Signatur Fastigheter, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, eller före utbetalningen av vederlag i Erbjudandet ger ut nya aktier eller genomför annan liknande bolagsåtgärd som resulterar i att värdet per aktie i Signatur Fastigheter minskar, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Inga villkor för fullföljande av Erbjudandet uppställs.

Accept av Erbjudandet

Direktregistrerade innehav

Aktieägare i Signatur Fastigheter vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden ("Euroclear") och som önskar acceptera Erbjudandet måste, under perioden från och med den 30 augusti 2021 till och med den 20 september 2021 klockan 15.00 CET, underteckna och lämna in korrekt ifyllt anmälningssedel till Carnegie, till den på anmälningssedeln angivna adressen.

Anmälningssedeln måste lämnas in eller skickas i bifogat förfrankerat svarskuvert i god tid före sista anmälningssdag för att kunna vara Carnegie tillhanda **senast klockan 15.00 CET den 20 september 2021**. Anmälan kan även lämnas till bankkontor eller andra värdepappersinstitut i Sverige för vidarebefordran till Carnegie, förutsatt att så sker i så god tid att den erhålls senast på den sista anmälningssdagen i Erbjudandet.

En förtryckt anmälningssedel och ett svarskuvert distribueras till direktregistrerade aktieägare i Signatur Fastigheter. På den förtryckta anmälningssedeln framgår VP-konto och aktuellt aktieinnehav i Signatur Fastigheter. Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna i anmälningssedeln är korrekta. Aktieägare som är upptagna i den förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte anmälningssedel utan meddelas separat. Om anmälan avser annan person än den som signerar, t.ex. en minderårig, måste blanketten "Förmyndare & fullmaktshavare" fyllas i och skickas in tillsammans med den ursprungliga anmälningssedeln.

Anmälningssedlar som inte är förtryckta och blanketten "Förmyndare & fullmaktshavare" finns tillgängliga på Trianons hemsida www.trianon.se/Investerare samt på Carnegies hemsida www.carnegie.se.

⁵ Baserat på 34 978 468 utestående aktier, varav 10 204 A-aktier och 34 968 264 B-aktier.

Observera att felaktiga eller ofullständiga anmälningssedlar kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar får göras i den förtryckta texten på anmälningssedlarna.

Aktieägare i Signatur Fastigheter som accepterar Erbjudandet bemyndigar Carnegie att leverera deras aktier i Signatur Fastigheter till Trianon i enlighet med villkoren och anvisningarna för Erbjudandet.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare i Signatur Fastigheter vars aktier är förvaltarregistrerade, erhåller inte en förtryckt anmälningssedel. Accept av Erbjudandet ska istället ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatta innehav

För aktier i Signatur Fastigheter som är pantsatta i Euroclears system måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten kommer att upphöra. Panten på aktierna ifråga i Signatur Fastigheter måste vara avregistrerade i Euroclears system vid tidpunkten för leveransen av aktierna till Trianon.

Acceptperiod och rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptperioden för Erbjudandet löper från och med den 30 augusti 2021 till och med den 20 september 2021. Trianon förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet.

Bekräftelse av accept

Efter det att Carnegie har mottagit och registrerat korrekt ifylld anmälningssedel kommer de aktier som anmälts till försäljning att överföras till ett nyöppnat spärrat VP-konto, ett s.k. apportkonto, i aktieägarens namn. I samband därmed skickar Euroclear en VP-avi som visar antalet aktier i Signatur Fastigheter som bokats ut från det ursprungliga VP-kontot samt en avi som visar antalet aktier som bokats in på apportkontot.

Redovisning av likvid

Redovisning av likvid förväntas att påbörjas så snart som möjligt efter utgången av acceptperioden. Utbetalning förväntas komma att påbörjas omkring den 23 september 2021.

Redovisning sker genom att de som har accepterat Erbjudandet får en avräkningsnota skickad till sig. Om innehavet är förvaltarregistrerat så sker redovisning via respektive förvaltare och enligt förvaltarens rutiner.

Likvidbeloppet betalas ut till det avkastningskonto som är kopplat till aktieägarens VP-konto. För aktieägare i Signatur Fastigheter som saknar ett avkastningskonto eller vars avkastningskonto är felaktigt, eller är ett BankGiro-konto eller PlusGiro-konto, kan utbetalningen bli försenad. I samband med redovisning av likvid bokas aktierna i Signatur Fastigheter ut från det spärrade VP-kontot (apportkontot) som därmed avslutas. I samband med detta skickas ingen VP-avi ut.

Observera att även om aktierna i Signatur Fastigheter är pantsatta sker utbetalning enligt ovan.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i Signatur Fastigheter har inte rätt att återkalla sin accept av Erbjudandet.

Tvångsinlösen och avnotering

Om Trianon förvärvar mer än 90 procent av utestående aktier i Signatur Fastigheter avser Trianon att begära tvångsinlösen av resterande aktier i Signatur Fastigheter i enlighet med 22 kap. aktiebolagslagen (2005:551). I samband därmed avser Trianon att verka för att aktierna i Signatur Fastigheter från Nasdaq Stockholm.

Övrigt

Det faktum att Carnegie är finansiell rådgivare och emissionsinstitut innebär inte att det uppstår ett kundförhållande mellan Carnegie och aktieägare som accepterar Erbjudandet. Vid accept av Erbjudandet betraktas accepterande aktieägare som kund endast om Carnegie har lämnat råd till den accepterande aktieägaren eller annars har kontaktat denne individuellt angående Erbjudandet, eller om denne accepterat Erbjudandet via Carnegies kontor, internetbank eller telefonbank. Om accepterande aktieägare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Accepterande aktieägare ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Viktig information angående LEI och NID

Från och med 3 januari 2018 krävs det att alla juridiska personer som deltar i en transaktion på finansmarknaden har en Legal Entity Identifier-kod ("LEI"). Ett LEI-nummer måste erhållas från en auktoriserad LEI-utgivare vilket kan ta lite tid. Vänligen erhåll ett LEI-nummer i god tid att för att kunna användas i anmälningssblanketten. För mer information hänvisas till www.fi.se.

Fysiska personer behöver även ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna delta i Erbjudandet.

Observera att Carnegie inte kan utföra transaktionen ifråga om LEI-nummer eller NID-nummer inte tillhandahålls vid anmälan.

Information om personuppgiftshantering

Personuppgifter som lämnas till Carnegie, till exempel kontaktuppgifter och personnummer eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av Erbjudandet, behandlas av Carnegie, som är personuppgiftsansvarig, för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker också för att Carnegie ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag. Personuppgifter kan för angivna ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att lämnas ut till andra bolag inom Carnegiekoncernen eller till företag som Carnegie samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Carnegie också skyldig enligt lag att lämna ut uppgifter, t.ex. till Finansinspektionen och Skatteverket. Lagen om bank- och finansieringsrörelse innehåller, liksom lagen om värdepappersmarknaden, en sekretessbestämmelse enligt vilken alla anställda hos Carnegie

är bundna av tystnadsplikt avseende Carnegies kunder och andra uppdragsgivare. Tystnadsplikten gäller även mellan och inom de olika bolagen i Carnegiekoncernen.

Information om vilka personuppgifter som behandlas av Carnegie, radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet eller rättelse av en personuppgift kan begäras hos Carnegies dataskyddsbud. Det går även bra att kontakta dataskyddsbudet om ytterligare information om Carnegies behandling av personuppgifter önskas. I de fall en person vill lämna ett klagomål avseende behandling av personuppgifter har denne rätt att vända sig till Datainspektionen i egenskap av tillsynsmyndighet.

Personuppgifter ska raderas om de inte längre är nödvändiga för de ändamål för vilka de samlats in eller på annat sätt behandlats, förutsatt att Carnegie inte är rättsligt förpliktad att bevara personuppgifterna. Normal lagringstid för personuppgifter är 10 år.

Adress till Carnegies dataskyddsbud: dpo@carnegie.se.

Erbjudandehandling och anmälningssedel

Erbjudandehandlingen och anmälningssedeln kommer att finnas tillgängliga på Carnegies hemsida (www.carnegie.se) och Trianons hemsida (www.trianon.se/Investerare).

Frågor om Erbjudandet

Om du har frågor om Erbjudandet, vänligen kontakta Carnegie på följande telefonnummer: +46 (0)8 5886 9488. Information finns även tillgänglig på Carnegies hemsida, www.carnegie.se, och på Trianons hemsida, www.trianon.se/Investerare.

INFORMATION OM TRIANON, FINANSIERING AV ERBJUDANDET OCH AKTIEÄGANDE I SIGNATUR FASTIGHETER

Trianon

Fastighets Aktiebolaget Trianon är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 556183-0281 och säte i Malmö. Bolagets adress är Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö. Trianons B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

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. Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, handels-, kontors-, och samhällsfastigheter belägna i Malmö samt Svedala, Burlövs och Skurups kommuner. Bostads- och samhällsfastigheter utgör 75 procent av fastighetsvärdet, som totalt uppgår till cirka 9,7 miljarder kronor.

Under perioden januari till juni 2021 uppgick Trianons hyresintäkter till 303,3 miljoner kronor. Driftöverskottet var 188,6 miljoner kronor och förvaltningsresultatet uppgick till 119,1 miljoner kronor. Trianons resultat under perioden uppgick till 519,4 miljoner kronor.

Mål

- Trianon har som mål att öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen. För att säkerställa att bolagets tillväxtnål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 12 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförandet av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger i förhållande till finansiella kostnader inklusive räntekostnader för derivat.
- Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter.

Strategi

- Trianon ska fokusera på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö med omnejd.
- Trianon ska förvärva nya fastigheter med utvecklingspotential i Malmö med omnejd med fokus på bostads- och samhällsfastigheter. Utvecklingspotential i fastigheten kan innebära t.ex. konvertering, ombyggnad eller potential för utbyggnad genom byggrätter. Utvecklingspotential kan även finnas i form av bidrag till utveckling eller förändring i ett geografiskt område.
- Utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Utveckla fastighetsportföljen genom fortsatt nybyggnation av hyresrätter i Malmö med omnejd.
- Färdigutvecklade fastigheter kan avyttras.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, handels-, kontors-, och samhällsfastigheter belägna i Malmö samt Svedala, Burlövs och Skurups kommuner. Trianon konsoliderar 84 fastigheter och deläger ytterligare 5 fastigheter som redovisas som intresseföretag och joint venture. Total

uthyrningsbar yta uppgår till 415 000 kvm exklusive cirka 3 000 stycken garage och parkeringsplatser. Värdet på fastighetsbeståndet uppgick till 9,7 miljarder kronor per den 30 juni 2021.

Hållbarhet

Trianon har under ett flertal år arbetat systematiskt med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Detta arbete har genererat både samhällsnytta och kundnytta och kommer att fortsätta tillämpas på nya förvärv i de områden Trianon verkar.

I Trianons hållbara hybridobligation ingår både sociala och miljörelaterade hållbarhetsmål för att utveckla områden i södra och östra Malmö där delar av Trianons bestånd finns. Utfallet av de sociala och miljörelaterade hållbarhetsmålen rapporteras årligen i maj samt i bolagets års- och hållbarhetsredovisning

Aktien och aktieägare

Per dagen för denna Erbjudandehandling finns det totalt 37 751 490 aktier i Trianon, varav 1 521 118 A-aktier och 36 230 372 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 5 144 155. Aktiekapitalet uppgår till 94 378 725 kronor.

Trianons B-aktie listades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sedan den 17 december 2020 är Trianons B-aktie noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

De två största ägarna i Trianon är Jan Barchan via bolag och Olof Andersson privat och via bolag, som vardera representerar cirka 28 procent av bolagets totala aktier samt cirka 33 procent av bolagets totala röster. Per den 30 juni 2021 var de fem största aktieägarna i Trianon följande:

- Briban Invest AB
- Olof Andersson privat och via bolag
- AB Grenspecialisten
- Länsförsäkringar Fastighetsfond
- Mats Cederholm privat och via bolag

Finansiering

Erbjudandet är inte föremål för något finansieringsvillkor. Trianon kommer att finansiera Erbjudandet med befintliga medel och tillgänglig bankfinansiering.

Trianons aktieäggande i Signatur Fastigheter

Trianon innehar 16 015 485 B-aktier i Signatur Fastigheter, motsvarande cirka 45,8 procent av antalet aktier och 45,7 procent av antalet röster i Signatur Fastigheter.

Den 26 juli 2021 förvärvade Trianon totalt 7 065 662 B-aktier i Signatur Fastigheter, motsvarande cirka 20,2 procent av aktierna och 20,1 procent av rösterna i Signatur Fastigheter, för en köpeskilling om 84 788 171 kronor kontant och 285 990 nya B-aktier i Trianon. Genom förvärvet uppkom budplikt för Trianon.

Före förvärvet innehade Trianon 8 949 823 B-aktier i Signatur Fastigheter. Varken Trianon eller någon närstående till Trianon har under de senaste sex månaderna köpt några aktier i Signatur Fastigheter till ett högre pris än köpeskillingen i det ovan angivna förvärvet.

Utöver de ovan angivna förvärvade aktierna kontrollerar varken Trianon eller närstående några aktier i Signatur Fastigheter, eller andra finansiella instrument som ger en finansiell exponering motsvarande ett innehav av aktier i Signatur Fastigheter.

INFORMATION OM SIGNATUR FASTIGHETER

Följande är en sammanfattande beskrivning av Signatur Fastigheter. Informationen om Signatur Fastigheter på sidorna 15 – 58 i denna Erbjudandehandling är baserad på Signatur Fastigheters årsredovisning för 2020, 2019 och 2018 och delårsrapporten för januari till juni 2021, samt information från Signatur Fastigheters hemsida, www.signaturfastigheter.se, om inget annat anges.

Verksamheten i korthet

Signatur Fastigheter är ett växande bostadsbolag med huvudkontor i Malmö. Signatur Fastigheter har sedan starten 2014 skapat plats för människor att växa och trivas genom att tillgodose lokal- och bostadsbehov. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Öresund- och Stockholmsregionen och består i huvudsak av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Signatur Fastigheters ambition är att fortsätta växa genom att förvärva fastigheter med värdepotential och utveckla dem för en hållbar framtid och ett lönsamt ägande som gynnar boende, lokallhyresgäster och aktieägare. Utvecklingsarbetet innefattar såväl renovering av befintliga fastigheter som framtagande av nya bostäder genom detaljplanearbete. Signatur Fastigheter hade per den 31 december 2020 tio anställda.

Enligt Signatur Fastigheters utdelningspolicy avvaktar Signatur Fastigheter tillsvidare med utdelningar.

Fastighetsportfölj

Signatur Fastigheters innehav utgörs till 90 procent av hyresbostäder och samhällsfastigheter, vilket innebär stabila och säkra kassaflöden samt en fördelaktig positionering utifrån utbud och efterfrågan. Per den 31 december 2020 bestod Signatur Fastigheters portfölj, fördelat på värde, av 27 procent samhällsfastigheter, 63 procent hyresbostäder och tio procent övrigt. Efter de förvärv som har genomförts under året uppgår värdet på Signatur Fastigheters bestånd till cirka 1,5 miljarder kronor.

Strategi för värdetillväxt

Signatur Fastigheters strategi är att förvärva hyresbostäder och samhällsfastigheter i B- och C-läge med stabila kassaflöden, där en god värdetillväxt kan realiseras genom fokus på fastighetsutveckling och långsiktig, ansvarsfull förvaltning. Investeringsstrategin genomförs genom hyres- och standardhöjande renovering samt konvertering till bostäder och samhällsfastigheter. Förvaltningsstrategin är att skapa framtidens fastigheter genom renovering, effektivisering och bättre resursutnyttjande som bidrar till ökad hållbarhet för individ, samhälle och bolag. Signatur Fastigheters utvecklingsstrategi är att skapa värde genom specifikt utvalda utvecklingsprojekt. Närmare bestämt innebär detta att (i) utveckla en byggrättsportfölj med bostäder för framtida förvaltning, (ii) fokusera på utvecklingsprojekt i anslutning till befintligt bestånd, gärna genom förtätning, och (iii) bedriva ett socialt hållbart planarbete att skapa framtidens bostäder och bostadsområden.

Mål

- Signatur Fastigheter har som mål att inneha fastighetstillgångar med ett marknadsvärde om minst två miljarder kronor innan utgången av 2021.
- Soliditeten ska som lägst vara 30 procent.
- Den långsiktiga belåningsgraden ska vara högst 65 procent.

- Signatur Fastigheter vill uppnå en substansvärdetillväxt per aktie, exklusive utdelning, som över tid i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år.

Hållbarhet

Signatur Fastigheters ambition de kommande åren är att i högre grad bidra ur ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Som långsiktig ägare förbättrar och förvaltar Signatur Fastigheter ständigt sina innehav vilket bidrar till en mer hållbar utveckling av samhällets sociala infrastruktur. Som exempel på Signatur Fastigheters hållbara åtagande har man under 2021 fokuserat, och fortsätter fokusera, på att efter genomförd klimatanalys göra riktade investeringar som minskar miljöavtryck och kostnader, att öka antal fraktioner för sortering av avfall i fastigheter och att byta ut LED-belysning i allmänna utrymmen.

Mission

Signatur Fastigheter har som mission att skapa plats för människor att växa och trivas genom att tillgodose lokal- och bostadsbehov. Bolaget ska förvärva fastigheter med värdepotential och utveckla dem för en hållbar framtid och ett lönsamt ägande som gynnar boende, lokalhyresgäster och aktieägare.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Nedanstående information avseende Signatur Fastigheter är hämtad från årsredovisningarna för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018⁶ samt delårsrapporten för januari till juni 2021. Delårsrapporten för januari till juni 2021, vilken finns återgiven i sin helhet på sidorna 29 – 58, har inte granskats av Signatur Fastigheters revisor.

Signatur Fastigheters finansiella rapporter för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 har upprättats med tillämpning av redovisningsprinciper som följer av de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilket anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Signatur Fastigheters delårsrapport för januari till juni 2021 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering, samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och för moderbolaget i enlighet med årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som användes vid upprättandet av Signatur Fastigheters årsredovisning för 2020, med undantag av de redovisningsprinciper som beskrivs från sidan 26 i delårsrapporten för januari till juni 2021.

Koncernens rapport över totalresultatet

Rapport över totalresultatet	Jan-juni	Jan-juni	Jan-dec	Jan-dec
TSEK	2021	2020	2020	2019
Hysesintäkter	29 537	18 927	40 632	33 653
Serviceintäkter	1 558	984	2 229	1 261
Fastighetskostnader	-11 514	-6 961	-15 115	-11 653
Driftnetto	19 581	12 950	27 746	23 261
Övriga intäkter	49	73	3 693	484
Övriga kostnader	-104	-70	-78	-66
Administrationskostnader	-7 809	-5 995	-12 384	-11 272
Finansiella intäkter	139	126	-21	267
Finansiella kostnader	-8 193	-6 449	-13 644	-9 630
Tomträttsavgälder	113	-185	-259	-298
Förvaltningsresultat före jämförelsestörande poster	3 550	450	5 053	2 746

⁶ Signatur Fastigheter genomförde 2020-01-01 ett namnbyte och hette tidigare SIG Invest AB.

Jämförelsestörande poster	-	-2 066	-2 639	-7 670
Förvaltningsresultat efter jämförelsestörande poster	3 550	-1 616	2 414	-4 924
Värdeförändringar fastigheter	41 666	13 799	53 680	34 332
Resultat före skatt	45 216	12 183	56 094	29 408
Aktuell skatt	-1 192	-190	-826	-283
Uppskjuten skatt	-12 482	1 294	-8 585	-4 682
Periodens resultat⁷	31 542	13 287	46 683	24 443
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	31 542	13 032	46 683	23 933
Innehav utan bestämmande inflytande	0	255	0	510
Resultat per aktie (kr/aktie)	1,20	0,66	2,32	1,34

Koncernens rapport över totalresultatet		Jan-dec
TSEK		2018 ⁸
Hysesintäkter	28 870	
Serviceintäkter	1 231	
Fastighetskostnader	-12 179	
Driftnetto	17 922	
Värdeförändringar fastigheter	58 761	
Övriga intäkter	498	
Övriga kostnader	.	
Administrationskostnader	-10 285	
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	66 896	
Jämförelsestörande poster	-	
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	66 896	
Finansiella intäkter	354	
Finansiella kostnader	-7 825	
Tomträttsavgälder		
Resultat före skatt	59 425	

⁷ Totalresultatet sammanfaller med periodens resultat.

⁸ Skillnaden mellan hur Signatur Fastigheters rapport över totalresultatet i årsredovisningarna för 2020, 2019 och 2018 redovisas förklaras av det förvärv av SIG Invest AB som genomfördes under 2019.

Aktuell skatt	-172
Uppskjuten skatt	-8 312
Årets resultat⁹	50 941

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	50 431
Innehav utan bestämmande inflytande	510

Resultat per aktie (kr/aktie)	2,93
--------------------------------------	-------------

Koncernens rapport över finansiell ställning

Rapport över finansiell ställning	30 juni	30 juni	31 dec	31 dec	31 dec
TSEK	2021	2020	2020	2019	2018
TILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	1 343 800	809 300	931 600	757 252	620 780
Nyttjanderättstillgångar förvaltningsfastigheter	6 990	7 203	7 208	7 305	
Maskiner och inventarier	4 946	2 807	3 773	2 964	2 495
Nyttjanderättstillgångar	960	1 660	1 262	378	-
Pågående nyanläggning	644	1 993	644	1 320	2 489
Summa materiella anläggningstillgångar	1 357 340	822 963	944 487	769 219	625 764
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga fordringar	15 945	24 615	17 928	10 099	11 706
Summa finansiella anläggningstillgångar	15 945	24 615	17 928	10 099	11 706
Omsättningstillgångar					
Lager	92	25 843	-	124	88
Kundfordringar	14 325	7 720	11 009	4 447	1 177
Övriga fordringar	8 366	5 245	6 030	7 175	16 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 257	2 669	4 874	1 875	783
Likvida medel	139 233	13 853	23 806	18 827	6 791
Summa omsättningstillgångar	166 273	55 330	45 719	32 448	25
Summa tillgångar	1 539 558	902 908	1 008 134	811 766	662 787

⁹ Totalresultatet sammanfaller med periodens resultat.

EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	22 273	12 607	14 914	12 565	1 257
Övrigt tillskjutet kapital	379 708	141 092	183 928	140 134	118 938
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	230 843	160 651	194 302	147 619	131 583
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	632 824	314 350	393 144	300 318	251 778
Innehav utan bestämmande inflytande	-	1 021	766	766	256
Summa eget kapital	632 824	315 371	393 910	301 084	252 034
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	50 837	27 525	37 430	28 336	23 793
Räntebärande skulder	692 415	432 371	435 213	429 604	341 879
Långfristig leasingskulder	7 103	8 656	7 735	7 072	-
Övriga långfristiga skulder	716	-	-	-	-
Summa långfristiga skulder	751 071	468 552	480 378	465 012	365 672
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	110 440	89 300	104 311	19 703	35 081
Kortfristiga leasingskulder	738	207	735	611	-
Leverantörsskulder	8 749	8 008	4 336	8 104	4 452
Skatteskulder	2 266	985	2 014	904	344
Övriga kortfristiga skulder	10 868	6 328	5 110	9 508	924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 602	14 157	17 340	6 840	4 280
Summa kortfristiga skulder	155 663	118 985	133 846	45 670	45 081
Summa eget kapital och skulder	1 539 558	902 908	1 008 134	811 766	662 787

Nyckeltal per aktie

Nyckeltal per aktie	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Genomsnittligt antal aktier	26 196 870	19 749 264	20 096 463	17 823 817	17 157 990
Antal aktier	35 006 998	19 815 565	23 440 566	19 748 899	17 434 556
Resultat per aktie (SEK)	1,20	0,66	2,32	1,34	2, 93

Nyckeltal

Nyckeltal	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
TSEK	2021	2020	2020	2019	2018
Nettoomsättning	31 095	19 911	42 861	34 914	30 101
Res. efter finansiella poster	45 216	12 183	56 094	29 408	59 425
Balansomslutning	1 539 558	902 908	1 008 134	811 766	662 787

Soliditet (%)	41,1	34,8	39,0	37,0	38,0
Avkastning på eget kapital exkl. jämförelsestörande poster (%)	6,14	4,91	13,46	11,61	22,9
Skuldsättningsgrad	1,3	1,7	1,4	1,5	1,5
Räntetäckningsgrad exkl. jämförelsestörande poster	1,4	1,1	1,9	1,3	1,1
Belåningsgrad (%)	49,4	62,7	55,4	56,8	59,6
Substansvärde (EPRA NAV)	19,65	17,57	18,63	16,92	15,89

Vissa finansiella definitioner

Driftnetto	Totala intäkter minus fastighetskostnader.
Förvaltningsresultat	Summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till totala intäkter.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till totalt kapital.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.
Räntetäckningsgrad	Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, orealiserade värdeförändringar finansiella instrument, fastigheter och avvecklad verksamhet samt resultat från försäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
EPRA NAV	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt avseende fastigheter.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARSTRUKTUR

Aktien

Signatur Fastigheters B-aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market, under symbolen SIGN B, med ISIN-nummer SE0013646924. Per dagen för denna Erbjudandehandling finns det inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler vilka berättigar innehavaren till aktier i Signatur Fastigheter.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgår per dagen för denna Erbjudandehandling till 22 254 615,215198 kronor, fördelat på 10 204 A-aktier och 34 968 264 B-aktier, med ett kvotvärde om cirka 0,6362 kronor per aktie. Samtliga aktier har samma rätt till Signatur Fastigheters tillgångar och vinst. Varje A-aktie ger rätt till tio röster i bolaget och varje B-aktie ger rätt till en röst i bolaget.

Signatur Fastigheters bolagsordning innehåller en bestämmelse som ger innehavare av A-aktier i Signatur Fastigheter rätt att omvandla en eller flera av dessa aktier till lika antal B-aktier i Signatur Fastigheter, inom ramen för det högsta antal B-aktier som enligt bolagsordningen kan ges ut av Signatur Fastigheter.

Signatur Fastigheter innehar inga egna aktier per dagen för denna Erbjudandehandling.

Signatur Fastigheters tio största aktieägare per den 31 juli 2021

Den 30 juni 2021 uppgick antalet registrerade aktieägare i Signatur Fastigheter till cirka 1 784. De tio röstvärdes- och kapitalmässigt största aktieägarna per den 31 juli 2021 listas nedan.

Aktieägare	Procent av aktiekapital	Procent av röster
Trianon	45,8	45,7
Östersjöstiftelsen	9,5	9,5
Länsförsäkringar Fonder	5,9	5,9
Stanwood - Haley Properties AB	5,3	5,3
Jakob Johansson	3,1	3,1
Peter Jonsson	1,8	1,8
Bave Group Öresund AB	1,8	1,8
Shervin Finance Invest AB	1,7	1,7
Johan Thorell	1,5	1,5
Tenox Holding AB	1,4	1,4
Övriga	22,2	22,3
Totalt	100	100

Källa: Holdings

Aktieägaravtal

Signatur Fastigheters årsredovisning för räkenskapsåret 2020 nämner inga befintliga avtal mellan större aktieägare i Signatur Fastigheter eller mellan större aktieägare och Signatur Fastigheter.

Väsentliga avtal

Signatur Fastigheters årsredovisning för räkenskapsåret 2020 nämner inga väsentliga avtal vilka Signatur Fastigheter är part i som skulle kunna påverkas, ändras eller sägas upp till följd av att kontrollen över Signatur Fastigheter förändras som ett resultat av ett offentligt uppköpserbudande.

Signatur Fastigheters årsredovisning för räkenskapsåret 2020 nämner vidare inga avtal mellan Signatur Fastigheter och styrelseledamöter eller anställda som fastställer ersättningar om dessa säger upp sig, blir uppsagda utan skälig grund eller om deras anställning/uppdrag upphör som följd av ett offentligt uppköpserbudande. Det finns inga anställningsavtal där avtal om avgångsvederlag förekommer.

Emissionsbemyndiganden

Vid Signatur Fastigheters årsstämma 2021, som hölls den 22 april 2021, beslöts att bemyndiga styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning vid tidpunkten för utnyttjande av bemyndigandet, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om ökning av Signatur Fastigheters aktiekapital genom nyemission av aktier av serie B, teckningsoptioner och/eller konvertibler (med rätt att teckna aktier av serie B). Det totala antalet aktier av serie B som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst fyrtio procent av aktierna i Signatur Fastigheter, baserat på det sammanlagda antalet aktier i Signatur Fastigheter vid tidpunkten då styrelsen först utnyttjar bemyndigandet.

Betalning ska ske kontant, genom kvittning, genom apport eller annars förenas med villkor. Teckningskursen ska sättas till marknadskurs vid respektive emissionstillfälle, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall. Syftet med bemyndigandet är att skapa flexibilitet och möjliggöra för styrelsen att, om och när det anses nödvändigt, besluta om emissioner för att kunna optimera bolagets kapitalbas och finansiera tillväxtinitiativ, förvärv av bolag, samt diversifiera aktieägarbasen med institutionella investerare.

SIGNATUR FASTIGHETERS STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR

Styrelse

ROBERT ÖJFELT

Född 1972.

Styrelseordförande i Signatur Fastigheter sedan 2019.

Övriga uppdrag: COO i Ifrågasätt Media Sverige AB.

Utbildning: -

Aktieinnehav*: Inget.

DAN ASTRÉN

Född 1973.

Styrelseledamot och VD i Signatur Fastigheter sedan 2019.¹⁰

Övriga uppdrag: Inga väsentliga uppdrag utanför Signatur Fastigheter.

Utbildning: -

Aktieinnehav*: Dan Astrén innehar, via bolag, 79 procent av aktierna Fastighetsutveckling Sverige AB, som äger 14 575 B-aktier i Signatur Fastigheter.

NIKLAS BERNKERT

Född 1973.

Styrelseledamot i Signatur Fastigheter sedan 2019

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag i Lesconil AB, Radius AB, Seasaid AB, Sturebyeliten AB och Fastigheter i Söderort AB samt i dotterbolag till nämnda bolag.

Utbildning: Ekonomi- och fastighetsmäklarutbildning.

Aktieinnehav*: Niklas Bernkert innehar, via sitt delägarskap i Stanwood-Haley Properties AB, 1 841 638 B-aktier i Signatur Fastigheter.

TOMAS MAGNUSSON

Född 1982.

Styrelseledamot och transaktionsansvarig i Signatur Fastigheter sedan 2019.¹¹

Övriga uppdrag: Inga väsentliga uppdrag utanför Signatur Fastigheter.

Utbildning: Fastighetsmäklarexamen från Malmö Universitet.

Aktieinnehav*: Tomas Magnusson innehar, via bolag, 16 procent av aktierna Fastighetsutveckling Sverige AB, som äger 14 575 B-aktier i Signatur Fastigheter.

TOMAS STRÄNG

Född 1979.

Styrelseledamot i Signatur sedan 2019.

Övriga uppdrag: Egen konsultverksamhet samt diverse styrelseuppdrag i onoterade bolag.

Utbildning: Juristkandidatexamen från Lunds Universitet samt kandidatexamen i företagsekonomi.

Aktieinnehav*: Inget.

* Inkluderar eventuellt innehav av närstående fysiska eller juridiska personer.

¹⁰ Även styrelseledamot och VD i SIG Invest AB sedan 2014.

¹¹ Även transaktionsansvarig/vice verkställande direktör i SIG Invest AB sedan 2014.

Ledning

DAN ASTRÉN

VD

Se föregående avsnitt
”Styrelse” för ytterligare
information om Dan Astrén.

JENS BERGMAN

CFO

Övriga uppdrag: Inga
väsentliga uppdrag utanför
Signatur Fastigheter.

Aktieinnehav*: 7 360 B-
aktier.

TOMAS MAGNUSSON

CIO

Se föregående avsnitt
”Styrelse” för ytterligare
information om Tomas
Magnusson.

* Inkluderar eventuellt innehav av närstående fysiska eller juridiska personer.

Revisor

Vid årsstämman som hölls den 22 april 2021 omvaldes revisionsbyrån KPMG AB för tiden intill slutet av nästa årsstämma till Signatur Fastigheters revisor. Auktoriserad revisor Camilla Alm Andersson är huvudansvarig revisor.

SIGNATUR FASTIGHETERS BOLAGSORDNING

1. FIRMA

Bolagets firma är Signatur Fastigheter AB (publ). Bolaget är publikt.

2. STYRELSENS SÄTE

Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö.

3. VERKSAMHET

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att direkt eller indirekt driva, äga, förvalta, utveckla och uthyra fast egendom och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

4. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska vara lägst 9 500 000 kronor och högst 38 000 000 kronor.

5. ANTAL AKTIER

Antalet aktier ska vara lägst 14 820 000 och högst 59 280 000.

Aktieslag

Aktier ska kunna utgöras av två slag, serie A och serie B, Aktier av vardera serie ska kunna utges till ett antal motsvarande 100 procent av det totala antalet aktier i bolaget. Aktier av serie A ska medföra rätt till tio (10) röster i bolaget och aktier av serie B ska medföra rätt till en (1) röst i bolaget.

Företrädesrätt

Beslutar bolaget att mot annan betalning än apportegendom 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 tecknas 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.

Beslutar bolaget att mot annan betalning än apportegendom ge ut aktier endast av serie A eller serie B eller teckningsoptioner eller konvertibler, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier, teckningsoptioner, respektive konvertibler i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission mot annan betalning än apportegendom med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Omvandlingsrätt

Innehavare av aktier av serie A äger, inom ramen för det högsta antalet aktier av serie B som enligt bolagsordningen kan utges av bolaget, omvandla en eller flera av dessa till lika antal aktier av serie B. Framställningen om omvandling ska göras skriftligen hos bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlade. Omvandling ska av styrelsen utan dröjsmål anmälas för registrering och är verkställd när registreringen skett i aktiebolagsregistret samt antecknats i avstämningsregistret.

6. RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

7. STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst tio (10) ledamöter med högst fem (5) suppleanter. Ledamöterna och suppleanterna väljs årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

8. REVISOR

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses på årsstämma lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter.

9. ÅRSSTÄMMA

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en (1) eller två (2) justeringsmän
4. Godkännande av dagordning
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
7. Beslut om
 - a) fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning

- b) dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och den verkställande direktören.
- 8. Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorerna
 - 9. Val till styrelsen och i förekommande fall av revisorer
 - 10. Annat ärende, som ska tas upp på årsstämma enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen

10. KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

11. FÖRANMÄLAN

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman skall antalet biträden (högst två) anges i anmälan.

12. AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

SIGNATUR FASTIGHETERS DELÅRSRAPPORT FÖR JANUARI TILL JUNI 2021



DELÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 2021
Signatur Fastigheter AB (publ)

signatur
FASTIGHETER

Innehåll

Delårsrapport januari – juni 2021	3
Väsentliga händelser	4
Väsentliga händelser efter periodens utgång	4
Nyckeltal	5
VD har ordet	5
Verksamhetsöversikt	7
Utveckling av resultat och ställning för koncernen	12
Fastighetsbeståndets förändring	13
Fastighetsbeståndet	15
Nyckeltal	19
Aktuell intjäningsförmåga tolv månader	20
Rapporter	21
Övriga upplysningar	26
Allmänna upplysningar	29

Delårsrapport januari – juni 2021¹

Med "Signatur Fastigheter AB (publ)" eller "Moderbolaget" avses Signatur Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556648-6204. Med "Bolaget" eller "Signatur Fastigheter" avses koncernen, det vill säga Signatur Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag.

April – juni 2021

- *Totala intäkterna ökade med 76 procent till 17,8 Mkr (10,1)²*
- *Driftnetto uppgick till 12,0 Mkr (7,1) vilket är en ökning med 69 procent*
- *Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 2,3 Mkr (0,7)*
- *Resultatet efter skatt uppgick till 30,7 Mkr (14,5) och resultatet per aktie uppgick till 1,17 kronor per aktie (0,72)*
- *Värdeförändringar fastigheter uppgick till 41,16 Mkr (12,20).*

Januari – juni 2021

- *Totala intäkterna ökade med 56 procent till 31,1 Mkr (20,0)³*
- *Driftnetto uppgick till 19,6 Mkr (13,0) vilket är en ökning med 51 procent*
- *Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 3,6 Mkr (0,5)*
- *Resultatet efter skatt uppgick till 31,5 Mkr (13,3) och resultatet per aktie uppgick till 1,20 kronor per aktie (0,66)*
- *EPRA NAV, substansvärde per aktie, uppgår till 19,65 kronor per aktie (17,57).*
- *Värdeförändringar fastigheter uppgick till 41,67 Mkr (13,80).*
- *Fastighetsvärdet uppgick till 1 344 Mkr (809) vilket är en ökning med hela 66 procent jämfört föregående år.*

¹ Definitioner under Övriga upplysningar

² Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

³ Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Väsentliga händelser

- I april tillträdde tre fastigheter i Eslöv
- I maj tillträdde sex fastigheter i Osby, och en kvittningsemission om 20 Mkr genomfördes i samband med tillträdet
- Under perioden genomfördes också två kontantemissioner om totalt ca 159 Mkr före emissionskostnader
- I juni förvärvades åtta fastigheter i Landskrona

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I juli förvärvades en fastighet i Malmö, en fastighet i Osby samt ytterligare fyra fastigheter i Landskrona
- Efter periodens utgång har Fastighets Aktiebolaget Trianon genom ett par förvärv uppnått ett innehav om ca 45,8 procent i bolaget och därmed passerat gränsen för budplikt. Den 24 augusti publicerades Trianons erbjudande till Signatur Fastigheters ägare.



I juni 2021 tillträdde fastigheterna Linjalen 1, Linjalen 11, Linjalen 12 och Linjalen 14 i Osby.

Nyckeltal⁴

	2021	2020	2021	2020	2020
KONCERNEN	APR-JUN	APR-JUN	JAN-JUN	JAN-JUN	JAN-DEC
Totala intäkter (Mkr)	17,8	10,1	31,1	20,0	46,6
Driftnetto (Mkr)	12,0	7,1	19,6	13,0	27,7
Förvaltningsresultat exkl jämförelsestörande poster (Mkr)	2,3	0,7	3,6	0,5	5,1
Periodens totalresultat (Mkr)	30,7	14,5	31,5	13,3	46,7
Resultat per aktie (kr) ⁵	1,17	0,72	1,20	0,66	2,32
Substansvärde (kr/aktie)	19,65	17,57	19,65	17,57	18,63
Fastighetsvärde (Mkr)	1 343,8	809,3	1 343,8	809,3	931,6
Belåningsgrad (%)	49,4	62,7	49,4	62,7	55,4
Soliditet (%)	41,1	34,8	41,1	34,8	39,0



I april tillträdde bostadsfastigheten Ekorren 4 i Eslöv

⁴ Definitioner under Övriga upplysningar

⁵ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

VD har ordet

Fortsatt stark tillväxt och rekordresultat

Signatur Fastigheter har levererat fortsatt tillväxt och ett rekordresultat under andra kvartalet 2021. Resultatet före skatt uppgår till 43,5 miljoner kronor och det är en ökning med 239 procent mot föregående år.

Fastighetsbeståndet har ökat med 66 procent jämfört med föregående år och uppgår till 1,3 miljarder kronor. Räknar vi med de förvärv som genomförts efter perioden där samtliga fastigheter ännu inte är tillträda uppgår fastighetsvärdet till ca 1,6 miljarder kronor.

Tillväxten visar sig även i en ökning av förvaltningsresultatet om 256 procent jämfört med föregående år och uppgår till 2,3 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet på halvåret uppgick till 3,55 miljoner kronor och var 689 procent högre än första halvåret 2020.

Hysesintäkterna ökade med 75 procent och uppgår till ca 17 miljoner kronor under perioden. Driftnettot ökade med 69 procent till 12 miljoner kronor. Belåningsgraden har sjunkit och uppgår till 49,4 procent.

Även substansvärdet har ökat med 12 procent till 19,65 kronor per aktie. Ökningen av substansvärdet begränsas något av de emissioner vi har genomfört där teckningskursen legat under substansvärdet per aktie.

Under juni genomfördes en riktad nyemission där vi bland annat välkomnade Länsförsäkringar fonder

som nya ägare. Bolaget tog in 106 miljoner kronor vilket möjliggör fortsatta förvärv.

Trianon har genom deltagande i bolagets emissioner samt genom ett antal förvärv efter periodens utgång ökat sitt ägande i bolaget och passerat gränsen för budplikt samt även offentliggjort ett budpliktserbjudande.

Jag vill rikta ett stort tack till våra medarbetare som konstant levererar bättre fastigheter och ökat värde för såväl hyresgäster som aktieägare. Det är väldigt tillfredställande att se hur bolaget växer genom att människor hjälper varandra, utvecklas och tar ansvar.

Tack till alla Er som varit med och på ett eller annat sätt bidraget till att bygga Signatur Fastigheter fram till idag.

Dan Astrén
Verkställande Direktör



Signatur Fastigheter AB – Delårsrapport januari–juni 2021

Verksamhetsöversikt

Detta är Signatur Fastigheter

Signatur fastigheter är ett växande bostadsbolag med huvudkontor i Malmö. Vi har sedan starten 2014 skapat plats för människor att växa och trivas genom att tillgodose lokal- och bostadsbehov. Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Öresund- och Stockholmsregionen och består i huvudsak av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Vår ambition är att fortsätta växa genom att förvärva fastigheter med värdepotential och utveckla dem för en hållbar framtid och ett lönsamt ägande som gynnar boende, lokalhyresgäster och aktieägare.

Affärsidé

Vår affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt samt bestående och hållbara värden genom att äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter.

Vår Mission

Vi ska skapa plats för människor att växa och trivas genom att tillgodose lokal- och bostadsbehov. Vi ska förvärva fastigheter med värdepotential och utveckla dem för en hållbar framtid och ett lönsamt ägande som gynnar boende, lokalhyresgäster och aktieägare.

Vår Vision

Vi vill vara med och skapa framtidens fastigheter. Fokus på värdeskapande förvärv och hållbar utveckling gör att människor trivs och verksamheter växer tillsammans med oss.

Strategi

För att nå sina övergripande och finansiella mål arbetar Signatur Fastigheter efter en tillväxt- och värdeskapande strategi med fokus investeringar, förvaltning och utveckling av projekt.

INVESTERINGSSTRATEGI

– förvärva kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential

Förvärva fastigheter i B- och C-läge med tydlig utvecklingspotential och genomföra hyres- och standardhöjande renovering samt konvertering till bostäder och samhällsfastigheter

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

– hållbar förvaltning som skapar bestående värden för hyresgäster och aktieägare

Skapar framtidens fastigheter genom renovering, effektivisering och bättre resursutnyttjande som bidrar till ökad hållbarhet för individ, samhälle och bolag

UTVECKLINGSSTRATEGI

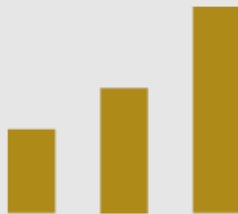
– värdeskapande genom specifikt utvalda utvecklingsprojekt

- Utveckla en byggrättsportfölj med bostäder för framtida förvaltning
- Fokusera på utvecklingsprojekt i anslutning till befintligt bestånd, gärna genom förtätning.
- Bedriva ett socialt hållbart planarbete att skapa framtidens bostäder och bostadsområden

Ägarförhållanden

	Antal aktier	% av rösterna
Fastighets Aktiebolaget Trianon	7 073 537	20,15%
Astrén Invest AB	4 892 405	13,94%
Östersjöstiftelsen	3 335 000	9,50%
Tomas M Holding AB	2 173 257	6,19%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 065 000	5,88%
Stanwood-Haley Properties AB	1 841 638	5,25%
Maelir AB	1 092 896	3,11%
Peter Jonsson	641 335	1,83%
Bave Group Öresund AB	625 000	1,78%
Shervin Finance Invest AB	587 444	1,67%
Gryningskust Holding AB	540 991	1,54%
Tenox Holding AB	478 788	1,36%
Broström Konsulting AB	414 151	1,18%
Hellqvistgruppen AB	414 151	1,18%
T.Törnqvist Fastighetskonsulter AB	414 151	1,18%
Övriga	8 417 254	24,24%
Summa	35 006 998	100,00%

Den siste juni 2021 uppgick antalet registrerade aktier i Signatur Fastigheter AB (publ) till 34 978 468 aktier, uppdelat på 10 204 A-aktier och 34 968 264 B-aktier, samt 28 530 B-aktier tecknade men ej registrerade aktier, med kvotvärde 0,6362 krona per aktie. Den 30 juni 2021 fanns det ca 1 784 registrerade aktieägare.



Att investera i Signatur Fastigheter

Växande portfölj med låg risk

Signatur Fastigheters innehav utgörs till 90 procent av hyresbostäder och samhällsfastigheter, vilket innebär stabila och säkra kassaflöden samt en fördelaktig positionering utifrån utbud och efterfrågan.

Tydlig strategi för värdetillväxt

Signatur Fastigheters strategi är att förvärva hyresbostäder och samhällsfastigheter i B- och C-läge med stabila kassaflöden, där en god värdetillväxt kan realiseras genom fokus på fastighetsutveckling och långsiktig, ansvarsfull förvaltning.

Offensiva mål

Signatur Fastigheter presterar i förhållande till uppsatta finansiella mål som belåningsgrad, soliditet och substansvärde. Arbetet för att nå ett innehav av fastighetstillgångar med ett marknadsvärde om två miljarder kronor vid utgången av 2021 fortsätter.

Skapar hållbara miljöer

Signatur Fastigheters ambition de kommande åren är att i högre grad bidra ur ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Som långsiktig ägare förbättrar och förvaltar Signatur Fastigheter ständigt sina innehav vilket bidrar till en mer hållbar utveckling av samhällets sociala infrastruktur.

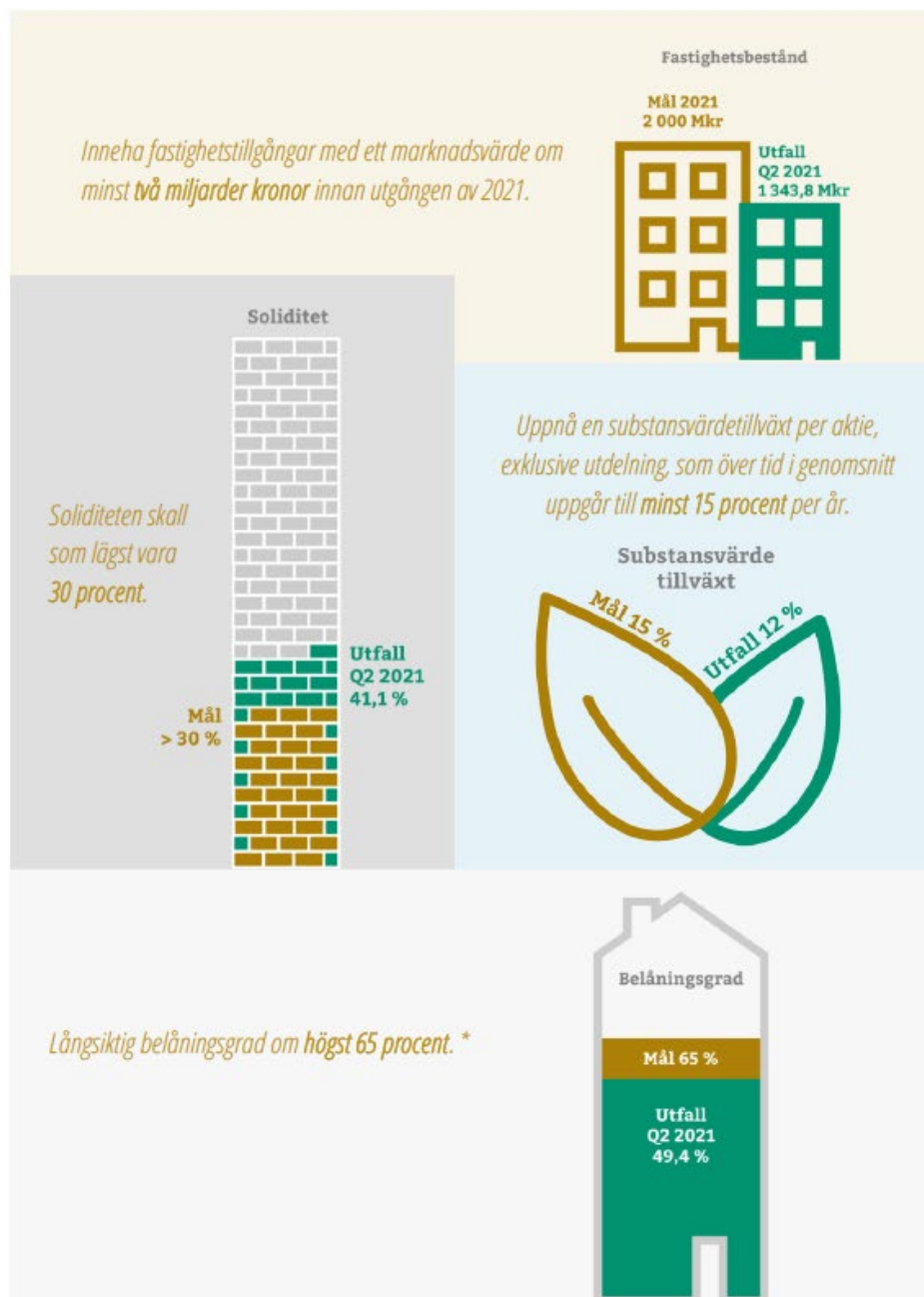


Målmarknader

Bolaget fokuserar på förvärv i södra Sverige med huvudfokus i Stockholm och Skåne. Företagets huvudkontor är placerat i Malmö.



Mål och målutfall första kvartalet 2021



Utveckling av resultat och ställning för koncernen

Nedan kommenteras resultat och ställning för koncernen. Verksamheten i moderbolaget består av administrationskostnader för koncernens bolag samt finansiering av dotterbolag.

April – juni 2021

Hysesintäkter

Under perioden april-juni 2021 ökade hyres- och serviceintäkterna, jämfört samma period föregående år, med 7 729 tkr och uppgick till 17 825 tkr (10 096) vilket motsvarar en ökning om 77 procent.

Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under de senaste tolv månaderna. Driftnettot uppgick till 12 031 tkr (7 107), vilket är en ökning med 69 procent.

Resultat

Förvaltningsresultatet före jämförelsestörande poster för kvartalet uppgick till 2 338 tkr (657). Resultat före skatt uppgick till 43 498 tkr (12 818) vilket är en ökning med hela 239 procent. Resultat före skatt påverkades av 41 160 tkr (12 195) avseende värdeförändringar på fastigheterna.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till - 586 tkr (-10 827). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet under perioden netto -172 240 tkr (-7 434). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 292 628 tkr (21 037). Sammantaget uppgår kassaflödet till 119 802 tkr (2 776) för perioden april till juni 2021.

Januari – juni 2021

Hyresintäkter

Under perioden januari-juni 2021 ökade hyres- och serviceintäkterna, jämfört samma period föregående år, med 11 184 tkr och uppgick till 31 095 tkr (19 911) vilket motsvarar en ökning om 56 procent.

Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under de senaste tolv månaderna. Driftnettot uppgick till 19 581 tkr (12 950), vilket är en ökning med 51 procent.

Resultat

Förvaltningsresultatet före jämförelsestörande poster för kvartalet uppgick till 3 550 tkr (450). Resultat före skatt uppgick till 45 216 tkr (12 183). Resultat före skatt påverkades av 41 666 tkr (13 799) avseende värdeförändringar på fastigheterna.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 13 848 tkr (-16 082). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet under perioden netto -313 932 tkr (-61 049). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 415 511 tkr (72 157). Sammantaget uppgår kassaflödet till 115 427 tkr (-4 974) för perioden januari till juni 2021.

Finansiering

Koncernen finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skulder. Per den 30 juni utgörs de räntebärande skulderna av lån från kreditinstitut om 773,4 Mkr (480,9) samt 29,5 Mkr (40,8) i övriga lån, varav 22,5 (36,5) Mkr avser lån från aktieägare.

De räntebärande skulderna har ökat med 54 procent jämfört samma period föregående år till följd av ett ökat fastighetsinnehav. Den genomsnittliga räntan på koncernens lån uppgick till 2,44 (2,83) procent vid utgången av perioden.⁶

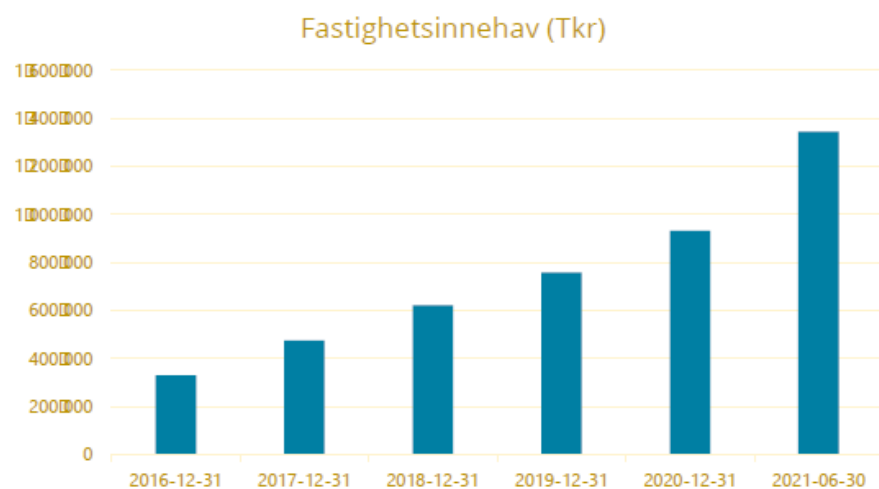
RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)	2021-06	2020-06	2020-12
Banklån	773,4	480,9	508,6
Övriga lån	29,5	40,8	31,0
Summa	802,9	521,7	539,5

⁶ Definition genomsnittlig ränta: Beräknad årsränta för räntebärande skulder, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala räntebärande skulder

Fastighetsbeståndets förändring

Innehavet i förvaltningsfastigheter uppgår den 30 juni 2021 till 1 343 800 tkr (809 300) vilket är en ökning med 66 procent jämfört samma period föregående år. Ökningen i fastighetsinnehavet härrör från ett antal väl genomförda förvärv under de senaste tolv månaderna, samt värdeskapande aktiviteter på befintligt bestånd under året.

Verkligt värde fastigheter (MKR)	2021-06	2020-06	2020-12
Fastighetsvärde per 1 Januari	931,6	757,3	757,3
Investeringar	10,6	11,3	16,7
Förvärv	359,9	116,5	190,9
Avyttringar	-	-80,7	-80,4
Värdeförändringar	41,7	4,9	47,1
Verkligt värde vid periodens utgång	1 343,8	809,3	931,6
<i>Tillväxt (perioden)</i>	<i>44,2%</i>	<i>6,9%</i>	<i>23,0%</i>



Fastighetsbeståndet

Signatur Fastigheters fastighetsbestånd utgörs till 83% av bostäder och samhällsfastigheter.

Fastighetsbeståndet bestod per den 30 juni 2021 av 48 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 64 806 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 1 343,8 Mkr.

Hysesintäkterna kommer till största del från bostäder. Signatur Fastigheters fastighetsbestånd finns främst i Malmö med omnejd och Stockholm, samt i några mindre orter.

HYRESBOSTÄDER	Lgh	YTA (m2)
Stockholm Bäverungen 5	32	1 864
Stockholm Vallhunden 8	64	2 048
Upplands Väsby Odenslunda 1:646	30	2 040
Bjuv Billesholms Gård 12:1	6	540
Burlöv Arlöv 21:181	21	1 350
Malmö Alven 26	48	2 465
Malmö Toarp 9:1	4	510
Malmö Ankan 2	11	748
Malmö Uret 2	23	1 068
Malmö Vågen 6	18	812
Landskrona Safiren 1	5	377
Landskrona Hoppet 8	5	279
Landskrona Gjörlöf 5	12	757
Landskrona Korpen 14	24	1 986
Landskrona Östra Förstaden 27	12	580
Trelleborg Bryggaren 1	11	502
Trelleborg Bryggaren 14	7	480
Trelleborg Böckaren 12	4	200
Trelleborg Böckaren 13	4	230
Trelleborg Böckaren 14	4	218
Trelleborg Repslagaren 1	10	540
Trelleborg Repslagaren 7	10	540
Klippan Gymnasiet 4	20	959
Helsingborg Bollbro 7	6	489
Helsingborg Bollbro 11	6	658
Eslöv Bokhandlaren 4 och 5	36	2 298
Eslöv Ekorren 4	24	1 239
Osby Kandidaten 7	13	1 033
Osby Smeden 16	22	1 530
Osby Linjalen 1	16	1 271
Osby Linjalen 11	16	1 271
Osby Linjalen 12	16	1 271
Osby Linjalen 14	16	1 271
DELSUMMA	556	33 424

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER	Lgh	YTA (m2)
Hässelholm Vittjö 3:422	38	3 515
Vimmerby Gullvivan 5, Blålockan 13	40	5 248
Malmö Bokbindaren 6	12	511
Malmö Stammen 9, Stammen 15	10	381
Malmö Hyllie 9:5		5 311
Klippan Apollo 15		2 547
Klippan Skvadronen 9		987
Lund Kvarnskon 1		1 493
Lund Fälgan 1	6	340
DELSUMMA	106	20 333
ÖVRIGT	Lgh	YTA (m2)
Malmö Helmer 4		280
Malmö Balken 6		1 970
Malmö Alven 26		1 498
Malmö Husie 172:75		2 370
Malmö Uret 2		70
Malmö Vägen 6		20
Trelleborg Böckaren 13		19
Trelleborg Böckaren 14		12
Helsingborg Bollbro 7		525
Helsingborg Bollbro 11		634
Eslöv Bokhandlaren 4 och 5		1 688
Osby Kandidaten 7		856
Osby Smeden 16		1 107
Stockholm Mjölkboden 4		
DELSUMMA		11 049
TOTALSUMMA	662	64 806

Investeringsverksamheten

Signatur Fastigheters utvecklingsstrategi bygger på värdeskapande fastighetsutveckling där fastigheternas inneboende potential frigörs, till gagn för såväl hyresgäster som aktieägare.

Genom vårt program för standardhöjande renoveringar av lägenheter ökar vi såväl boendestandarden som hyresintäkterna på ett effektivt, hållbart och kostnadsmedvetet sätt. Omfattningen av renoveringarna varierar men resultatet ökar fastigheternas värde och kassaflöde på kort och lång sikt.

Våra förvärv på Möllevången i Malmö är ett bra exempel på användandet av standardhöjningsprogrammet. Fastigheternas lägenheter är nästan uteslutande i omodernt skick med låg standard. Genom förhandsförhandlade renoveringsåtgärder får vi möjligheten att ge nya hyresgäster ett fint och modernt hem i hög standard samtidigt som såväl hyresintäkter som fastigheternas värden ökar.

Renoveringarna vi genomför genererar en snittavkastning om mellan 6 och 9 procent direkt på hyresintäkterna. Därtill kommer värdeökning på fastigheterna. Utöver standardhöjningsrenoveringar av lägenheter genomförs även investeringar av bland annat mer effektiva och hållbara värmesystem samt trygghetsskapande åtgärder som porttelefon och installation av säkerhetsdörrar.



I februari 2021 förvärvades bostadsfastigheten Vägen 6 på Ystadgatan i Malmö

Fastighetsutveckling

Bolaget har idag en projektportfölj med potentiella byggrätter i olika processfaser som möjliggör utveckling av nya bostäder. I såväl Stockholm som i Malmö driver vi idag aktiva detaljplaneprocesser med bedömda BTA för bostäder om 20 500 kvadratmeter. På planidéstadiet arbetar vi internt med förstudier för detaljplaneprocesser, här bedöms kvadratmeterna för kommande detaljplaner uppgå till 17 400 BTA. Nyproduktionen är primärt inriktad på förtätning på egen mark i anslutning till redan befintligt bestånd.

De projektfastigheter som idag är under kommunala detaljplaneförfarande är Malmö Hyllie 9:5, Malmö Uret 2, Malmö Vågen 6, Malmö Alven 26, Malmö Husie 172:75, Stockholm Mjölkboden 4 och Stockholm Vallhunden 8. Med utgångspunkt i framtida egenägda nyproducerade hyresrättsbostäder driver vi detaljplanerna för att förtäta våra befintliga fastigheter. Pågående projektutveckling baseras på bedömningar och innebär osäkerheter avseende storlek, kostnader och värde. Bedömningarna skall inte ses som en prognos.

De ursprungliga hyresnivåerna i bostadsbeståndet ger Signatur Fastigheter goda förutsättningar att uppradera lägenheter. För att förbättra bostadsmiljön och ytterligare öka hyresintäkterna genomförs också andra standardhöjande investeringar i fastigheterna, som fiberinstallationer och renoveringar av trapphus och portkods försedda entréer med mera.

Kort summering av projekten enligt följande;

Malmö Hyllie 9:5

En efter perioden antagen detaljplan på fastigheten ger möjlighet att inkvartera såväl bostäder och

kontor som utbildning, förskola och vård i den befintliga byggnaden. Därtill ges möjlighet att bebygga huskroppen med ytterligare ett våningsplan.

Malmö Uret 2 och Malmö Vågen 6

Råvindarna på våra fastigheter runt Möllevången i Malmö exploateras genom förtätande vindslägenhetsbebyggelse. På fastigheten Malmö Vågen 6 utreds även möjligheten till bostadsbebyggelse i anslutning till de garage som upptar delar av innergården.

Malmö Alven 26

På nuvarande parkeringsyta intill byggnaden på fastigheten drivs ändring av detaljplan för att bygga nya bostäder. För att harmonisera med omgivning och befintlig bostadsbyggnad planläggs fastigheten för att tillåta fem våningars byggnation i vinkel. Vindslägenheter inreds i såväl nybyggda som befintliga byggnaden.

Malmö Husie 172:75

Intill friluftsområde och populära Gyllins Trädgård i Malmö planläggs en äldre uppställningsplats med mindre industri till ett nytt bostadsområde. På fastighetens 23 016 kvadratmeter planeras kvartersvis blandad bostadsbebyggelse i två till fyra plan.

Stockholm Vallhunden 8 och Mjölkboden 4

Inom ramen för projektet Fokusområde Hagsätra/Rågsved bedrivs ändring av detaljplan på fastigheterna tillsammans med kommunens fokusgrupp för att frigöra smarta och socialt hållbara hyresbostäder nära Stockholms tunnelbana. Fastigheterna är strategiskt belägna mitt emot varandra, vilket ger synergieffekter i såväl detaljplaneprocessen som vid kommande exploatering.

	Lägenheter	Bostads	Fastighetsvärde	Hyresvärde	Investering	Bokfört värde		
Pågående projektarbete	Antal	Area	tkr	kr/kvm	tkr	kr/kvm	bedömd	tkr
Stockholm	76	4 342	194 944	44 897	9 552	2 200	107 695	31 000
Malmö	152	10 020	357 660	35 695	18 036	1 800	233 560	34 500
Summa/								
Genomsnitt	228	14 362	552 604	38 477	27 588	1 921	341 255	65 500

Nyckeltal

	2021	2020	2021	2020	2020
KONCERNEN (TKR)	APR-JUN	APR-JUN	JAN-JUN	JAN-JUN	JAN-DEC
Nettoomsättning	17 825	10 096	31 095	19 911	42 861
Driftnetto	12 031	7 107	19 581	12 950	27 746
Överskottsgrad	67%	70%	63%	65%	65%
Direktavkastning	4,18%	4,35%	4,18%	4,35%	4,26%
Förvaltningsresultat exkl jämförelsestörande poster	2 338	657	3 550	450	5 053
Res. efter finansiella poster	43 498	12 818	45 216	12 183	56 094
Fastighetsvärde	1 343 800	809 300	1 343 800	809 300	931 600
Uthyrningsbar area (m2)					43 040
Balansomslutning	1 539 558	902 908	1 539 558	902 908	1 008 134
Soliditet (%)	41,1	34,8	41,1	34,8	39,0
Avkastning på Eget Kapital exkl jämförelsestörande poster (%)	5,79	4,64	6,14	4,91	14,22
Skuldsättningsgrad	1,3	1,7	1,3	1,7	1,4
Räntetäckningsgrad exkl jämförelsestörande poster	1,5	1,2	1,4	1,1	1,9
Belåningsgrad (%)	49,4	62,7	49,4	62,7	55,4
Substansvärde per aktie (EPRA NAV)	19,65	17,57	19,65	17,57	18,63
Tillväxt substansvärde (perioden)	45%	5%	57%	4%	31%
Resultat per aktie (kr)	1,17	0,72	1,20	0,66	2,32
Vägt genomsnittligt antal aktier	26 196 870	19 749 264	26 196 870	19 749 264	20 096 463
Antal aktier på bokslutsdatum	35 006 998	19 815 565	35 006 998	19 815 565	23 440 566

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Signatur Fastigheters intjäningsförmåga på årsbasis.

Den aktuella intjäningsförmågan avser förvaltningsresultatet för fastigheter som ägdes på rapportdagen samt avtalade men ej tillträdna fastigheter vid rapportdagen.⁷ Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos.

Intjäningsförmågan baseras på aktuellt fastighetsbestånds kontrakterade hyresintäkter, bedömda

fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration, och tar inte hänsyn till hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Ej heller påverksfaktorer som värdeförändringar i befintligt fastighetsinnehav, framtida fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljningar beaktas. Finansnetto baseras på koncernens räntebärande skulder och genomsnittliga räntenivå per den 30 juni 2021.

BELOPP I TKR

Intäkter	89 110
Fastighetskostnader	-27 889
Driftnetto	61 221
Administrationskostnader	-15 000
Finansnetto	-21 435
Förvaltningsresultat	24 786

⁷ Skiljer sig jämfört föregående perioder, då endast fastigheter tillträdna per bokslutsdatum var med.

Rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet

TKR	2021 APR-JUN	2020 APR-JUN	2021 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2020 JAN-DEC
Hysesintäkter	17 041	9 759	29 537	18 927	40 632
Serviceintäkter	784	337	1 558	984	2 229
Fastighetskostnader	-5 794	-2 989	-11 514	-6 961	-15 115
Driftnetto	12 031	7 107	19 581	12 950	27 746
Övriga intäkter	18	41	49	73	3 693
Övriga kostnader	-104	-70	-104	-70	-78
Administrationskostnader	-4 576	-2 926	-7 809	-5 995	-12 384
Finansiella intäkter	-80	-128	139	126	-21
Finansiella kostnader	-4 895	-3 257	-8 193	-6 449	-13 644
Tomträttsavgälder	-56	-110	-113	-185	-259
Förvaltningsresultat före jämförelsestörande poster	2 338	657	3 550	450	5 053
Jämförelsestörande poster	-	-34	-	-2 066	-2 639
Förvaltningsresultat efter jämförelsestörande poster	2 338	623	3 550	-1 616	2 414
Värdeförändringar fastigheter	41 160	12 195	41 666	13 799	53 680
Resultat före skatt	43 498	12 818	45 216	12 183	56 094
Aktuell skatt	-1 066	-121	-1 192	-190	-826
Uppskjuten skatt	-11 716	1 769	-12 482	1 294	-8 585
Periodens resultat	30 716	14 466	31 542	13 287	46 683
Totalresultatet sammanfaller med periodens resultat					
<i>Hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	30 716	14 339	31 542	13 032	46 683
Innehav utan bestämmande inflytande	0	127	0	255	0
Resultat per aktie (kr/aktie)	1,17	0,72	1,20	0,66	2,32



Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 343 800	809 300	931 600
Nyttjanderättstillgångar förvaltningsfastigheter	6 990	7 203	7 208
Maskiner och inventarier	4 946	2 807	3 773
Nyttjanderättstillgångar	960	1 660	1 262
Pågående nyanläggning	644	1 993	644
Summa materiella anläggningstillgångar	1 357 340	822 963	944 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	15 945	24 615	17 928
Summa finansiella anläggningstillgångar	15 945	24 615	17 928
Omsättningstillgångar			
Lager	92	25 843	-
Kundfordringar	14 325	7 720	11 009
Övriga fordringar	8 366	5 245	6 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 257	2 669	4 874
Likvida medel	139 233	13 853	23 806
Summa omsättningstillgångar	166 273	55 330	45 719
Summa tillgångar	1 539 558	902 908	1 008 134
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	22 273	12 607	14 914
Övrigt tillskjutet kapital	379 708	141 092	183 928
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	230 843	160 651	194 302
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	632 824	314 350	393 144
Innehav utan bestämmande inflytande	-	1 021	766
Summa eget kapital	632 824	315 371	393 910
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	50 837	27 525	37 430
Räntebärande skulder	692 415	432 371	435 213
Långfristiga leasingsskuld	7 103	8 656	7 735
Övriga långfristiga skulder	716	-	-
Summa långfristiga skulder	751 071	468 552	480 378
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	110 440	89 300	104 311
Kortfristiga leasingsskulder	738	207	735
Leverantörsskulder	8 749	8 008	4 336
Skatteskulder	2 266	985	2 014
Övriga kortfristiga skulder	10 868	6 328	5 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 602	14 157	17 340
Summa kortfristiga skulder	155 663	118 985	133 846
Summa eget kapital och skulder	1 539 558	902 908	1 008 134

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande	Totalt
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanse-rade vinst-medel Inkl periodens resultat	Summa		
TKR						
Eget kapital 2019-12-31	12 565	140 134	147 619	300 318	766	301 084
Förvärv av fastigheter med egna aktier	42	958		1 000		1 000
Utdelning				0		0
Transaktion med minoriteten				0		0
Periodens resultat			13 032	13 032	255	13 287
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2020-06-30	12 607	141 092	160 651	314 350	1 021	315 371
Förvärv av fastigheter med egna aktier	398	10 582		10 980		10 980
Kontantemissioner	1 909	32 254		34 163		34 163
Utdelning				0		0
Transaktion med minoriteten				0		0
Periodens resultat			33 651	33 651	-255	33 396
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2020-12-31	14 914	183 928	194 302	393 144	766	393 910
Förvärv av fastigheter med egna aktier	1 696	48 629	5 000	55 325		55 325
Kontantemissioner	5 663	147 151		152 814		152 814
Utdelning				0		0
Transaktion med minoriteten				0	-766	-766
Periodens resultat			31 542	31 542		31 542
Övrigt totalresultat				0	-	0
Eget kapital 2021-06-30	22 273	379 708	230 843	632 824	0	632 824

Koncernens rapport över kassaflödet

	2021	2020	2021	2020	2020
TKR	APR-JUN	APR-JUN	JAN-JUN	JAN-JUN	JAN-DEC
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	43 498	12 818	45 216	12 183	56 094
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-41 147	-2 535	-41 310	-4 260	-52 991
Betald inkomstskatt	-617	-76	-1 080	-190	-91
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 734	10 207	2 826	7 733	3 012
Förändring i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-8 338	-22 343	-5 127	-27 856	-8 292
Förändring av rörelseskulder	6 018	1 309	16 149	4 041	2 334
Summa förändring av rörelsekapital	-2 320	-21 034	11 022	-23 815	-5 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-586	-10 827	13 848	-16 082	-2 946
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	-	77 000	-	80 682	87 053
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-173 806	-70 676	-315 209	-127 829	-193 422
Förvärv av maskiner och inventarier	-404	-	-706	-156	-2 597
Avyttring av maskiner och inventarier	-	770	-	770	770
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-14 533	-	-14 533	-8 949
Avyttring av finansiella tillgångar	1 970	5	1 983	17	1 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172 240	-7 434	-313 932	-61 049	-116 025
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	316 775	77 502	483 434	132 049	330 579
Amortering av lån	-176 753	-56 411	-220 105	-59 685	-240 361
Nyemission	153 111	-	152 814	-	34 163
Amortering av leasingsskuld	-505	-54	-632	-207	-431
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	292 628	21 037	415 511	72 157	123 950
Totalt kassaflöde	119 802	2 776	115 427	-4 974	4 979
Ingående likvida medel	19 431	11 077	23 806	18 827	18 827
Utgående likvida medel	139 233	13 853	139 233	13 853	23 806

Moderbolagets Resultaträkning

TKR	2021 APR-JUN	2020 APR-JUN	2021 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2020 JAN-DEC
Nettoomsättning	600	76	673	76	82
Kostnad sålda varor	0	-70	0	-70	-76
Administrationskostnader	-1 898	-71	-3 700	-1 745	-2 944
Rörelseresultat	-1 298	-65	-3 027	-1 739	-2 938
Finansiella intäkter och liknande resultatposter	357	-	357	-	-
Finansiella kostnader och liknande resultatposter	-313	-	-313	-7	-7
Nedskrivningar innehav i dotterbolag	-	-	-	-	-
Koncernbidrag	627	-	627	-	2 899
Resultat före skatt	-627	-65	-2 356	-1 746	-46
Uppskjuten skatt	109	-	465	346	-8
Periodens resultat	-518	-65	-1 891	-1 400	-54

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	297 870	297 870	297 870
Fordringar på koncernföretag	142 075	18 529	60 003
Uppskjuten skattefordran	655	544	190
Summa finansiella anläggningstillgångar	440 600	316 943	358 063
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	95	0
Fordringar på koncernföretag	2 869	164	363
Övriga fordringar	205	43	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	616	108	169
Likvida medel	124 037	312	5 570
Summa omsättningstillgångar	127 727	722	6 197
SUMMA TILLGÅNGAR	568 327	317 665	364 260
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	22 273	12 607	14 914
Övrigt bundet eget kapital	1 110	1 110	1 110
Fritt eget kapital inkl periodens resultat	541 041	302 970	347 152
Summa eget kapital	564 424	316 687	363 176
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-	-	-
Skulder till koncernbolag	0	7	32
Leverantörsskulder	1 753	848	541
Övriga skulder	168	69	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 982	54	493
Summa kortfristiga skulder	3 903	978	1 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	568 327	317 665	364 260

Övriga upplysningar

Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

Närstående transaktioner

Under perioden januari till juni har, utöver ersättningar till ledande befattningshavare, transaktioner skett med bolag som betraktas som närstående till koncernen om ett värde av 87 tkr, avseende konsulttjänster, samt räntor på lån från närstående och aktieägare om 549 tkr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Signatur Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat, kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2020 års årsredovisning, på sidorna 24–25 och 51.

I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Dessa risker minimeras genom externa värderingar av förvaltningsfastigheterna. Samtliga fastigheter har vid rapporteringstillfället värderats av företagsledningen.

Det är sammantaget koncernens bedömning att man har en rättvisande värdering av fastighetsbeståndet.

Information om projektportföljen i delårsrapporten inkluderar bedömningar och antaganden. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska inte ses som en prognos. Information om kommande och pågående projekt och projektutveckling i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av kommande och pågående byggnationer och projektutveckling. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om kommande och pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att kommande och pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.



Bokhandlaren 4 i Eslöv.



Definition av nyckeltal

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala intäkter.

Direktavkastning

Driftnetto rullande 12 genom fastighetsvärdet utgången av perioden exklusive fastighetsvärdet av projektfastigheter och byggrätter

Förvaltningsresultat

Summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Sollditet, %

Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Avkastning på Eget Kapital

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

EPRA NAV

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt avseende fastigheter.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.

Allmänna upplysningar

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av revisorerna.
Bolagets rapporter finns tillgänglig på www.signaturfastigheter.se

Malmö den 26 augusti 2021

KALENDARIUM

Delårsrapport juli – september 2021	25 november 2021
Delårsrapport oktober – december 2021	24 februari 2022
Delårsrapport januari – mars 2022	19 maj 2022

Kontakt

Bolaget

Signatur Fastigheter AB (publ)
Org.nr. 556648-6204
Stjärnplan 3
216 18 Limhamn
Tel: +46 40 608 82 00
Hemsida: www.signaturfastigheter.se
E-mail: info@signaturfastigheter.se

Revisorer

KPMG AB
Box 227
201 22 Malmö
Tel: +46 40 35 62 11

Certified Advisor

Augment Partners AB
Eriksbergsgatan 8A
114 30 Stockholm
Tel: +46 8 604 22 55
E-mail: info@augment.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Box 7822
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00

Aktieinformation

Kortnamn SIGN B
ISIN-kod SE0013646924

Denna information är sådan information som Signatur Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 augusti 2021 kl. 08.00 CET.

Signatur Fastigheter AB
Stjärnplan 3, 216 18 Limhamn
Tel: +46 40 608 82 00
www.signaturfastigheter.se
info@signaturfastigheter.se

signatur
FASTIGHETER

REDOGÖRELSE FRÅN STYRELSEN FÖR SIGNATUR FASTIGHETER

Redogörelsen för Signatur Fastigheter på sidorna 15 – 58 i denna Erbjudandehandling har granskats av Signatur Fastigheters styrelse.¹² Det är styrelsens uppfattning att denna kortfattade beskrivning av Signatur Fastigheter ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Signatur Fastigheter.

Malmö den 27 augusti 2021

Signatur Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

¹² Signatur Fastigheters styrelseledamöter Dan Astrén och Tomas Magnusson har båda, genom bolag, sålt större delen av sina aktier i Signatur Fastigheter till Trianon. De har därför inte deltagit i Signatur Fastigheter-styrelsens handläggning eller beslut beträffande Erbjudandet.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för aktieägare i Signatur Fastigheter som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information.

Sammanfattningen behandlar inte:

- *skattekonsekvenser av en tvångsinlösen,*
- *situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,*
- *situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,*
- *situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto eller liknande,*
- *de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier 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 aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje aktieägare 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 B-aktier i Signatur Fastigheter anses vara marknadsnoterade i skattehänseende (skulle antagandet vara felaktigt gäller delvis andra skatteregler än de nedan redovisade).

Avyttring av aktier i Signatur Fastigheter

För aktieägare i Signatur Fastigheter som accepterar Erbjudandet och avyttrar sina aktier i Signatur Fastigheter aktualiseras kapitalvinstbeskattning. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, 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 skattepliktiga kapitalvinster 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). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu 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 kronor 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 tidigast 1 januari 2021.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på aktier 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

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare 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 i Signatur Fastigheter, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

ADRESSER

Fastighets Aktiebolaget Trianon AB

Västra Kanalgatan 5
211 41 Malmö

Signatur Fastigheter AB (publ)

Stjärnplan 3
216 18 Limhamn