

INBJUDAN TILL FÖRVÄRV AV AKTIER I FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

Viktig information om Nasdaq First North Premier

Nasdaq First North Premier är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq-koncernen. Bolag på Nasdaq First North Premier är inte föremål för samma regler som ställs på bolag som är noterade på den reglerade huvudmarknaden. De är i stället föremål för mindre omfattande regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag. En investering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North Premier kan därför vara mer riskfylld än en investering i ett börsnoterat bolag. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Det är börserna (Nasdaq Stockholm AB) som godkänner ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North Premier.

JOINT BOOKRUNNERS

Handelsbanken



VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige av B-aktier i Fastighets AB Trianon (publ), org. nr 556183-0281, ("Erbjudandet"). Med "Trianon", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhang, Fastighets AB Trianon (publ), den koncern som Fastighets AB Trianon (publ) är moderbolag i eller ett dotterbolag i koncernen. Med "Huvudägarna" avses Olof Andersson Förvaltnings AB, org. nr 556489-6057, Briban Invest AB, org. nr 556251-8869, och Cedelma AB, org nr 556672-9363.

Med "Joint Bookrunners" avses Svenska Handelsbanken AB (publ) och Carnegie Investment Bank AB (publ).

De siffror som redovisas i detta Prospekt har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges och "MSEK" indikerar miljoner SEK. Se avsnittet "Definitioner" för andra begrepp i detta Prospekt.

Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, härrör från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet som beskrivs i detta Prospekt riktar sig inte till investerare i USA, Kanada, Australien eller Japan. Detta Prospekt är inte och utgör inte en del av något erbjudande, inbjudan eller uppmaning att sälja, köpa eller teckna aktier, till någon person i någon jurisdiktion där ett sådant erbjudande, inbjudan eller uppmaning är olaglig eller skulle resultera i att Bolaget blir föremål för någon rapporteringsskyldighet i någon jurisdiktion utanför Sverige. Distributionen av detta Prospekt och Erbjudandet, försäljningen, godtagandet, leveransen, överföringen, utnyttjandet, köpet, tecknandet eller handeln med aktierna som omfattas av Erbjudandet i vissa jurisdiktioner, inklusive men inte begränsat till, USA, kan vara begränsat genom lag. Inga åtgärder har vidtagits eller kommer att vidtas i något land eller annan jurisdiktion än Sverige i syfte att tillåta något erbjudande av aktier till allmänheten eller innehav eller distribution av detta Prospekt eller något annat erbjudandematerial, där det krävs särskilda åtgärder för sådan tillåtelse. Anmälan om förvärv av aktier som strider mot sådana regler kan anses ogiltig. Personer som kommer i besittning av detta Prospekt kommer av Bolaget, Huvudägarna och Joint Bookrunners att åläggas att följa alla tillämpliga lagar och förordningar i respektive land eller jurisdiktion i vilken sådana personer köper, erbjuder, säljer eller levererar aktier eller har i sin ägo eller distribuerar material hänförligt till Erbjudandet. Varken Bolaget, Huvudägarna eller Joint Bookrunners accepterar något juridiskt ansvar för eventuella brott mot det ovan sagda begångna av någon person, oavsett om denna person är en potentiell tecknare eller köpare av aktier eller inte.

Aktierna i Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras i enlighet med den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller med någon värdepappersmyndighet i någon delstat i USA, och får inte erbjudas eller säljas inom USA. Aktierna i Erbjudandet har inte rekommenderats av någon federal eller delstatlig värdepappers- eller tillsynsmyndighet. Sådana myndigheter har heller inte bekräftat riktigheten eller adekvansen av detta Prospekt. Alla påståenden om motsatsen är ett brott i USA. All reproduktion eller distribution av Prospektet i USA, helt eller delvis, och offentliggörande av dess innehåll är förbjuden.

Bolaget har inte godkänt något erbjudande till allmänheten avseende de värdepapper som omfattas av Prospektet i något annat land inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") än Sverige. I andra medlemsländer i EES kan därför värdepapperna endast erbjudas till (i) en kvalificerad investerare såsom definierat i Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet") eller (ii) annan som faller under artikel 3(2) i Prospektdirektivet.

Erbjudandet får i Storbritannien endast kommuniceras och riktar sig endast till "kvalificerade investerare" (såsom definierat i avsnitt 86(7) i Financial Services and Markets Act 2000) och som är (i) professionella investerare som omfattas av artikel 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Order"), eller (ii) personer som omfattas av artikel 49(2)(a) till (d) ("företag med högt nettovärde" etc.) av Order (gemensamt benämnda "relevanta personer"). I Storbritannien är sådan investering eller annan investeringsaktivitet som avses i detta Prospekt endast tillgänglig för, och riktas endast till, relevanta personer. Varje person som inte är en relevant person bör inte handla utifrån eller förlita sig på detta Prospekt eller något av dess innehåll.

Joint Bookrunners agerar uteslutande för Trianon i samband med Erbjudandet och kommer inte att ansvara i förhållande till någon annan än Trianon för tillhandahållande av det skydd som bereds deras klienter eller för rådgivning i samband med Erbjudandet.

Styrelsen i Trianon är ansvarig för Prospektet. Erbjudandet och detta Prospekt regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av erbjudandet eller detta Prospekt ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

STABILISERING

I samband med Erbjudandet kan Joint Bookrunners komma att genomföra transaktioner i syfte att hålla marknadspriset på aktierna på en nivå högre än det som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq First North Premier, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i aktierna på Nasdaq First North Premier och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Joint Bookrunners har dock ingen skyldighet att genomföra någon stabilisering och det finns ingen garanti för att stabilisering kommer att genomföras.

Stabilisering, om påbörjad, kan vidare komma att avbrytas när som helst utan förvarning. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett pris som är högre än det pris som fastställes i Erbjudandet. Joint Bookrunners kommer att offentliggöra huruvida stabilisering utförts eller inte, det datum då stabiliseringen inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes, samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringstransaktioner genomfördes.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

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

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. Potentiella investerare ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena i Prospektet, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Marknadsöversikt", "Verksamhetsbeskrivning" och "Operationell och finansiell översikt", vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på.

I ljuset av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att framtida händelser som nämns i detta Prospekt inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i detta Prospekt och vilka härrör från tredje mans undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden, exempelvis till följd av de faktorer som framgår av avsnittet "Riskfaktorer".

Efter dagen för detta Prospekt tar varken Bolaget, Huvudägarna eller Joint Bookrunners något ansvar för att uppdatera något framtidsinriktat uttalande eller för att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av lag eller Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRHÅLLANDEN

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och de marknader som Bolaget är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland branschpublikationer och -rapporter.

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera, korrektheten i den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur sådana branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av tjänster och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

VIKTIG INFORMATION OM FÖRSÄLJNING AV AKTIER

Observera att besked om tilldelning av aktier i Erbjudandet till allmänheten i Sverige sker genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske den 21 juni 2017. Institutionella investerare beräknas att omkring den 21 juni 2017 erhålla besked om tilldelning i särskild ordning, varefter avräkningsnotor utsänds. Efter det att betalning för tilldelade aktier hanterats kommer betalda aktier att överföras till av förvärvaren anvisad värdepappersdepå eller anvisat VP-konto. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till förvärvare av aktier i Bolaget medför att dessa förvärvare inte kommer att ha förvärvade aktier tillgängliga på anvisad värdepappersdepå eller VP-konto förrän tidigast den 26 juni 2017. Handeln i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier beräknas påbörjas omkring den 21 juni 2017, under förutsättning att Bolagets ansökan om upptagande till handel godkänns. Det förhållandet att aktier inte finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto eller värdepappersdepå förrän tidigast den 26 juni 2017 kan innebära att förvärvare inte har möjlighet att sälja dessa aktier över börsen från och med den dag då handeln i aktien påbörjats utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot eller värdepappersdepå.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	4	Proformaredovisning	97
Riskfaktorer	22	Revisors rapport avseende proformaredovisning	99
Inbjudan till förvärv av aktier i Trianon	34	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	100
Bakgrund och motiv	36	Bolagsstyrning	104
Villkor och anvisningar	38	Aktiekapital och ägarförhållanden	107
Marknadsöversikt	44	Bolagsordning	112
Verksamhetsbeskrivning	50	Legala frågor och kompletterande information	114
Trianons fastighetsbestånd	58	Skattefrågor i Sverige	122
Förvärvet av Entréfastigheterna	72	Historisk finansiell information	124
Värderingsrapporter	74	Revisors rapport avseende historisk finansiell information	173
Finansiell information i sammandrag	80	Fastighetsförteckning	174
Operationell och finansiell översikt	85	Ordlista	175
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	90	Bilaga: Värderingsrapport för Entréfastigheterna	176
Aktuell Intjäningsförmåga	94	Adresser	
Revisors rapport avseende intjäningsförmåga	96		

ERBJUDANDET I KORTHET

Erbjudandepris	SEK 48 per B-aktie
Anmälningstid för allmänheten	12 juni–19 juni 2017
Anmälningstid för institutionella investerare	12 juni–20 juni 2017
Första dag för handel på Nasdaq First North Premier	21 juni 2017 ¹
Likviddag	26 juni 2017

Övrig information

Kortnamn (ticker):	TRIAN B
ISIN-kod (B-aktier):	SE0009921471

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden januari–juni 2017, Q2	24 augusti 2017
Delårsrapport för perioden januari–september 2017, Q3	25 oktober 2017
Bokslutskommuniké för perioden januari–december 2017	28 februari 2018

VISSA DEFINITIONER

Carnegie	Carnegie Investment Bank AB (publ).
Erbjudandet	Erbjudandet att förvärva B-aktier i Trianon i enlighet med villkoren i detta Prospekt.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Handelsbanken	Beroende på sammanhanget, Svenska Handelsbanken AB (publ) eller Handelsbanken Capital Markets (en del av Svenska Handelsbanken AB (publ)).
Joint Bookrunners	Svenska Handelsbanken AB (publ) och Carnegie Investment Bank AB (publ).
Nasdaq First North Premier	Den alternativa marknadsplats som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
Prospektet	Detta prospekt.
SEK	Svensk krona.
Trianon, Bolaget eller Koncernen	Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ), den koncern vari Trianon är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

¹ Under förutsättning att Bolagets ansökan om upptagande till handel godkänns.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen ställs upp efter informationskrav i form av ett antal ”punkter” som ska innehålla viss information. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A – E (A.1 – E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som ska ingå i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte behöver ingå, kan det finnas luckor i numreringen av punkterna. Även om en viss punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent kan det förekomma att det inte finns någon relevant information att ange beträffande sådan punkt. I sådant fall innehåller sammanfattningen en kort beskrivning av aktuell punkt tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	Introduktion och varningar	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende information i ett prospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet, eller om den inte, läst tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2	Samtycke till finansiella mellanhänders användning av Prospektet	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.1	Firma och handelsbeteckning	Fastighets AB Trianon (publ), org nr 556183-0281. Kortnamnet för Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier är TRIAN B.
B.2	Emittentens säte och bolagsform	Trianon har sitt säte i Malmö. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	Beskrivning av emittentens verksamhet	Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar och bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande och Bolagets fastigheter återfinns runt om i Malmö.

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.4a	Trender	<p>Den expansiva penningpolitiken som bedrivs i Sverige har skapat, och fortsätter stödja, ett gynnsamt klimat för att investera i och äga fastigheter, med en fortsatt stark utveckling och efterfrågan på den svenska fastighetsmarknaden. Tillväxten i svensk ekonomi och ökad efterfrågan på hyresmarknaden gör också att de fundamentala värdeskapande faktorerna som hyrestillväxt och minskande vakansrisk har utvecklats positivt i flera delmarknader under de senare åren.</p> <p>Fastighetsmarknaden i Malmö visar på fortsatt hög aktivitet och utgjorde åtta procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2016. Malmö är, i transaktionsvolym mätt, den mest aktiva staden i Sverige efter Stockholm.</p> <p>Den demografiska utvecklingen i Malmö är positiv i form av en högre andel unga och välutbildade invånare, vilket bidrar till och stärker den underliggande efterfrågan på Trianons marknad. Befolkningen i Malmö kommun har under de senaste 15 åren växt med en genomsnittlig tillväxttakt om 1,5 procent, vilket kan jämföras med Stockholms kommun som har växt med en genomsnittlig tillväxttakt om 1,5 procent och Sverige i sin helhet om 0,8 procent.</p>
B.5	Beskrivning av Koncernen och Bolagets plats i Koncernen	<p>Koncernen omfattar moderbolaget Fastighets AB Trianon (publ) och 31 direkta och indirekta dotterbolag, varav samtliga utom ett (Malmö Häggen AB) är helägda. I Koncernen finns även sex intressebolag.</p>
B.6	Större aktieägare, kontroll över Bolaget och anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll	<p>Bolaget ägs per dagen för detta Prospekt av de tre aktieägarna Olof Andersson Förvaltnings AB, Briban Invest AB och Cedelma AB med innehav motsvarande cirka 47, 47 respektive 6 procent av antalet aktier och röster i Bolaget.</p> <p>Grenspecialisten Förvaltning AB, LMK Venture Partners AB, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Prior&Nilsson Fond och Kapitalförvaltning AB ("Cornerstone Investors") har åtagit sig att förvärva totalt 5 208 334 B-aktier i Erbjudandet, motsvarande 43,5 procent av det totala antalet B-aktier i Erbjudandet (förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet). Cornerstone Investors kommer därmed efter Erbjudandets genomförande, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas, att inneha 15,2 procent av aktierna och 10,8 procent av rösterna i Bolaget.</p> <p>Efter genomförandet av Erbjudandet, under ovan angivna förutsättningar, kommer Olof Andersson Förvaltnings AB, Briban Invest AB och Cedelma AB att inneha cirka 30,6, 30,6 respektive 3,9 procent av antalet aktier samt cirka 35,4, 35,4 respektive 4,2 procent av antalet röster i Bolaget.</p>

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.7	Utvald finansiell information i sammandrag	<p>Tabellerna och informationen nedan återspeglar utvald finansiell information hämtad från Bolagets historiska finansiella information för räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016, vilka har reviderats av Bolagets revisorer och upprättats enligt IFRS, såsom den antagits av EU, samt finansiell information hämtad från Trianons delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2017 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2016, vilken är översiktligt granskad av Bolagets revisorer och upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering, såsom den antagits av EU.</p> <p>Prospektet innehåller vissa finansiella nyckeltal som inte definierats enligt IFRS, såsom (men inte enbart) överskottsgrad, soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Bolaget bedömer att dessa nyckeltal är ett viktigt komplement, eftersom de möjliggör en bättre utvärdering av Bolagets ekonomiska trender. Dessa finansiella nyckeltal har inte reviderats och ska inte bedömas fristående eller anses ersätta nyckeltal som framtagits enligt IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Trianon definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att dessa nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och att andra bolag kan räkna fram dem på annat sätt än Trianon.</p>																																																																																																																																									
Koncernens resultaträkning																																																																																																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">MSEK</th> <th colspan="2">Ej reviderat</th> <th colspan="3">Reviderat</th> </tr> <tr> <th>Jan-mar 2017</th> <th>Jan-mar 2016</th> <th>Jan-dec 2016</th> <th>Jan-dec 2015</th> <th>Jan-dec 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hysesintäkter</td> <td>53,7</td> <td>36,0</td> <td>174,4</td> <td>137,4</td> <td>113,5</td> </tr> <tr> <td>Övriga rörelseintäkter</td> <td>0,3</td> <td>0,4</td> <td>1,7</td> <td>0,3</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Summa intäkter</td> <td>53,9</td> <td>36,3</td> <td>176,1</td> <td>137,7</td> <td>114,0</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-22,2</td> <td>-16,7</td> <td>-64,5</td> <td>-51,3</td> <td>-43,2</td> </tr> <tr> <td>Driftsnetto</td> <td>31,7</td> <td>19,6</td> <td>111,6</td> <td>86,4</td> <td>70,8</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-5,1</td> <td>-3,6</td> <td>-18,9</td> <td>-13,6</td> <td>-12,7</td> </tr> <tr> <td>Resultat från andelar i intresseföretag</td> <td>7,2</td> <td>11,5</td> <td>46,0</td> <td>14,0</td> <td>5,7</td> </tr> <tr> <td>Övriga rörelsekostnader</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>-0,1</td> <td>-0,4</td> <td>-0,3</td> </tr> <tr> <td>Finansiella intäkter</td> <td>0,5</td> <td>0,4</td> <td>1,8</td> <td>0,8</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Finansiella kostnader</td> <td>-4,3</td> <td>-2,8</td> <td>-13,8</td> <td>-15,8</td> <td>-15,2</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>29,9</td> <td>25,1</td> <td>126,7</td> <td>71,4</td> <td>48,6</td> </tr> <tr> <td>Värdförändringar förvaltningsfastigheter</td> <td>95,5</td> <td>75,5</td> <td>420,9</td> <td>132,0</td> <td>84,8</td> </tr> <tr> <td>Värdförändringar derivat</td> <td>-2,4</td> <td>-25,3</td> <td>-44,2</td> <td>-3,3</td> <td>-70,7</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>123,0</td> <td>75,3</td> <td>503,5</td> <td>200,2</td> <td>62,7</td> </tr> <tr> <td>Skatt på periodens resultat</td> <td>-23,7</td> <td>-12,3</td> <td>-101,6</td> <td>-40,2</td> <td>-6,3</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>99,3</td> <td>63,1</td> <td>401,9</td> <td>160,0</td> <td>56,3</td> </tr> <tr> <td>Övrigt totalresultat</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Totalresultat</td> <td>99,3</td> <td>63,1</td> <td>401,9</td> <td>160,0</td> <td>56,3</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Periodens totalresultat hänförligt till:</td> </tr> <tr> <td>Moderbolagets aktieägare</td> <td>89,3</td> <td>63,1</td> <td>401,9</td> <td>160,0</td> <td>56,3</td> </tr> <tr> <td>Innehav utan bestämmande inflytande</td> <td>10,0</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> </tr> </tbody> </table>			MSEK	Ej reviderat		Reviderat			Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Hysesintäkter	53,7	36,0	174,4	137,4	113,5	Övriga rörelseintäkter	0,3	0,4	1,7	0,3	0,5	Summa intäkter	53,9	36,3	176,1	137,7	114,0	Fastighetskostnader	-22,2	-16,7	-64,5	-51,3	-43,2	Driftsnetto	31,7	19,6	111,6	86,4	70,8	Central administration	-5,1	-3,6	-18,9	-13,6	-12,7	Resultat från andelar i intresseföretag	7,2	11,5	46,0	14,0	5,7	Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	-0,1	-0,4	-0,3	Finansiella intäkter	0,5	0,4	1,8	0,8	0,2	Finansiella kostnader	-4,3	-2,8	-13,8	-15,8	-15,2	Förvaltningsresultat	29,9	25,1	126,7	71,4	48,6	Värdförändringar förvaltningsfastigheter	95,5	75,5	420,9	132,0	84,8	Värdförändringar derivat	-2,4	-25,3	-44,2	-3,3	-70,7	Resultat före skatt	123,0	75,3	503,5	200,2	62,7	Skatt på periodens resultat	-23,7	-12,3	-101,6	-40,2	-6,3	Periodens resultat	99,3	63,1	401,9	160,0	56,3	Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	Totalresultat	99,3	63,1	401,9	160,0	56,3	Periodens totalresultat hänförligt till:						Moderbolagets aktieägare	89,3	63,1	401,9	160,0	56,3	Innehav utan bestämmande inflytande	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
MSEK	Ej reviderat			Reviderat																																																																																																																																							
	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014																																																																																																																																						
Hysesintäkter	53,7	36,0	174,4	137,4	113,5																																																																																																																																						
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,4	1,7	0,3	0,5																																																																																																																																						
Summa intäkter	53,9	36,3	176,1	137,7	114,0																																																																																																																																						
Fastighetskostnader	-22,2	-16,7	-64,5	-51,3	-43,2																																																																																																																																						
Driftsnetto	31,7	19,6	111,6	86,4	70,8																																																																																																																																						
Central administration	-5,1	-3,6	-18,9	-13,6	-12,7																																																																																																																																						
Resultat från andelar i intresseföretag	7,2	11,5	46,0	14,0	5,7																																																																																																																																						
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	-0,1	-0,4	-0,3																																																																																																																																						
Finansiella intäkter	0,5	0,4	1,8	0,8	0,2																																																																																																																																						
Finansiella kostnader	-4,3	-2,8	-13,8	-15,8	-15,2																																																																																																																																						
Förvaltningsresultat	29,9	25,1	126,7	71,4	48,6																																																																																																																																						
Värdförändringar förvaltningsfastigheter	95,5	75,5	420,9	132,0	84,8																																																																																																																																						
Värdförändringar derivat	-2,4	-25,3	-44,2	-3,3	-70,7																																																																																																																																						
Resultat före skatt	123,0	75,3	503,5	200,2	62,7																																																																																																																																						
Skatt på periodens resultat	-23,7	-12,3	-101,6	-40,2	-6,3																																																																																																																																						
Periodens resultat	99,3	63,1	401,9	160,0	56,3																																																																																																																																						
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0																																																																																																																																						
Totalresultat	99,3	63,1	401,9	160,0	56,3																																																																																																																																						
Periodens totalresultat hänförligt till:																																																																																																																																											
Moderbolagets aktieägare	89,3	63,1	401,9	160,0	56,3																																																																																																																																						
Innehav utan bestämmande inflytande	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0																																																																																																																																						

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.7	Utväld finansiell information i sammandrag (forts.)	Koncernens balansräkning					
		Ej reviderat		Reviderat			
		31-mars 2017	31-mars 2016	31-dec 2016	31-dec 2015	31-dec 2014	
		MSEK					
		TILLGÅNGAR					
		<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
		Förvaltningstillgångar	3 842,4	2 326,7	3 306,1	2 197,2	1 567,1
		Materiella anläggningstillgångar	0,6	0,4	0,7	0,4	2,4
		Summa materiella anläggningstillgångar	3 843,1	2 327,1	3 306,7	2 197,6	1 569,5
		<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
		Andelar i intresseföretag	26,1	39,5	73,3	28,4	16,4
		Fordringar hos intresseföretag	0,0	32,6	32,6	33,1	1,7
		Summa finansiella anläggningstillgångar	26,1	72,1	105,9	61,6	18,1
		Uppskjuten skattefordran	21,6	23,6	22,4	19,3	19,8
		Summa anläggningstillgångar	3 890,7	2 422,8	3 435,1	2 278,4	1 607,5
		<i>Omsättningstillgångar</i>					
		Kundfordringar	2,9	2,7	1,3	1,3	1,8
		Fordringar hos intresseföretag	0,8	1,0	0,8	3,8	17,2
		Övriga fordringar	9,2	8,1	14,9	11,8	7,1
		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,4	2,7	3,6	3,7	7,9
		Likvida medel	8,6	12,5	23,2	1,3	27,7
		Summa omsättningstillgångar	24,9	27,0	43,9	21,7	61,7
		SUMMA TILLGÅNGAR	3 915,6	2 449,8	3 479,0	2 300,1	1 669,2
		EGET KAPITAL OCH SKULDER					
		Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 270,9	862,0	1 181,5	798,9	579,8
		Innehav utan bestämmande inflytande	41,9	0,0	0,0	0,0	0,0
		Summa eget kapital	1 312,8	862,0	1 181,5	798,9	579,8
		<i>Långfristiga skulder</i>					
		Skuld till kreditinstitut	2 032,6	1 284,1	1 794,9	1 227,8	807,0
		Övriga långfristiga skulder	53,0	13,4	53,4	13,4	76,0
		Derivatinstrument	73,9	76,3	77,2	56,2	71,1
		Uppskjuten skatteskuld	255,7	145,2	232,4	128,6	89,4
		Summa långfristiga skulder	2 415,2	1 519,0	2 157,9	1 426,0	1 043,5
		<i>Kortfristiga skulder</i>					
		Skuld till kreditinstitut	35,3	11,2	32,3	15,3	14,7
		Derivatinstrument	0,4	0,0	1,0	0,4	0,0
		Checkräkningskredit	56,5	0,0	8,4	0,2	0,0
		Leverantörsskulder	11,3	21,9	44,1	22,8	7,5
		Aktuell skatteskuld	1,9	0,0	3,0	0,3	1,4
		Övriga skulder	43,7	11,7	18,4	12,9	4,3
		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38,5	24,0	32,4	23,3	18,0
		Summa kortfristiga skulder	187,6	68,8	139,6	75,2	45,9
		SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 915,6	2 449,8	3 479,0	2 300,1	1 669,2

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.7	Utvald finansiell information i sammandrag (forts.)	Koncernens kassaflödesanalys				
		Ej reviderat			Reviderat	
		Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
MSEK						
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>						
	Förvaltningsresultat	29,9	25,1	126,7	71,4	48,6
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-11,0	-16,3	-66,3	-30,0	-10,7
	Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet		19,0	8,8	60,4	41,5	37,8
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>						
	Förändringar av rörelsefordringar	8,3	6,4	-1,2	22,9	-12,0
	Förändringar av rörelseskulder	-14,3	-1,8	14,3	3,4	-10,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12,9	13,4	73,6	67,7	15,8
<i>Investeringsverksamheten</i>						
	Investering i förvaltningsfastigheter	-43,7	-54,0	-249,8	-159,0	-46,8
	Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	3,2	0,0	-229,7	-234,7	-26,4
	Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-0,5	-0,1	-2,4
	Försäljning av förvaltningsfastighet via dotterföretag	0,0	0,0	0,0	10,1	51,5
	Förvärv av andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0
	Uttag från andelar i intresseföretag	0,0	0,9	5,6	2,2	2,0
	Investering i finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	-33,1	0,0
	Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,5	0,0	2,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40,5	-53,1	-473,8	-414,7	-20,0
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
	Upptagna lån	20,9	56,3	463,6	347,5	66,1
	Amortering av lån	-7,9	-4,2	-22,0	-9,0	-34,4
	Återbetalning av övriga lån och depositioner	0,0	0,0	0,0	-77,1	-5,0
	Emission	0,0	0,0	0,0	75,1	0,0
	Utbetald utdelning	0,0	0,0	-19,3	-16,0	-14,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13,0	52,0	422,2	320,6	12,4
Årets kassaflöde		-14,6	12,4	22,0	-26,4	8,2
Finansiella nyckeltal						
<i>Beräknat i enlighet med IFRS</i>						
		Ej reviderat			Reviderat	
		Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
	Antal utestående aktier, tusental	7 028,9	7 028,9	7 028,9	7 028,9	6 389,9
	Genomsnittligt antal utestående aktier	7 028,9	7 028,9	7 028,9	6 869,1	6 389,9
	Eget kapital per aktie, SEK	180,81	122,63	168,09	113,66	90,74
<i>Ej beräknat i enlighet med IFRS</i>						
		Ej reviderat				
		Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
MSEK (om inte annat anges)						
	Överskottsgrad, %	59,1%	54,6%	64,0%	62,9%	62,4%
	Soliditet, %	33,5%	35,2%	34,0%	34,7%	34,7%
	Belåningsgrad, %	56,4%	55,7%	56,4%	57,1%	55,5%
	Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	9,9	10,2	5,5	4,2
	Avkastning på eget kapital, %	29,1%	30,4%	44,2%	23,4%	12,9%
	EPRA NAV	1 579,4	1 059,9	1 469,8	964,9	720,5
	Medelantal anställda	34	30	33	29	23

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.7	Utvald finansiell information i sammandrag (forts.)	Avstämning nyckeltal som inte beräknats i enlighet med IFRS				
		Ej reviderat				
		Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
	MSEK (om inte annat anges)					
	Hysesintäkter	53,7	36,0	174,4	137,4	113,5
	Övriga intäkter	0,3	0,4	1,7	0,3	0,5
	Fastighetskostnader	-22,2	-16,7	-64,5	-51,3	-43,2
	Driftsnetto	31,7	19,6	111,6	86,4	70,8
	Överskottsgrad, %	59,1%	54,6%	64,0%	62,9%	62,4%
	Eget kapital	1 312,8	862,0	1 181,5	798,9	579,8
	Balansomslutning	3 915,6	2 449,8	3 479,0	2 300,1	1 669,2
	Soliditet, %	33,5%	35,2%	34,0%	34,7%	34,7%
	Långfristiga skuld till kreditinstitut	2 032,6	1 284,1	1 794,9	1 227,8	807,0
	Övriga långfristiga skulder	53,0	13,4	53,4	13,4	76,0
	Kortfristiga skuld till kreditinstitut	35,3	11,2	32,3	15,3	14,7
	Checkräkningskredit	56,5	0,0	8,4	0,2	0,0
	Likvida medel	-8,6	-12,5	-23,2	-1,3	-27,7
	Räntebärande nettoskuld	2 168,7	1 296,2	1 865,8	1 255,4	870,0
	Förvaltningstillgångar	3 842,4	2 326,7	3 306,1	2 197,2	1 567,1
	Beläningsgrad, %	56,4%	55,7%	56,4%	57,1%	55,5%
	Resultat före skatt	123,0	75,3	503,5	200,2	62,7
	Återläggning av värdeförändringar	-93,1	-50,2	-376,8	-128,8	-14,1
	Återläggning av räntekostnader	4,3	2,8	13,8	15,8	15,2
	Justerat resultat före skatt	34,2	27,9	140,5	87,2	63,8
	Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	9,9	10,2	5,5	4,2
	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare	89,3	63,1	401,9	160,0	56,3
	Beräknat årstakt	357,1	252,2	401,9	160,0	56,3
	Genomsnittligt eget kapital	1 226,2	830,4	908,4	683,7	436,2
	Avkastning på eget kapital, %	29,1%	30,4%	44,2%	23,4%	12,9%
	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 270,9	862,0	1 181,5	798,9	579,8
	Återläggning av uppskjuten skatt	255,7	145,2	232,4	128,6	89,4
	Återläggning av derivat	74,4	76,3	78,3	56,6	71,1
	Återläggning av uppskjuten skattefordran	-21,6	-23,6	-22,4	-19,3	-19,8
	EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	1 579,4	1 059,9	1 469,8	964,9	720,5
	Nyckeltalsdefinitioner					
	<i>Nyckeltal definierade av IFRS</i>					
	<i>Antal utestående aktier, tusental</i>					
	Antalet aktier som är utestående vid periodens utgång i tusental.					
	<i>Genomsnittligt antal utestående aktier</i>					
	Genomsnittligt antal aktier under perioden.					
	<i>Eget kapital per aktie, SEK</i>					
	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per antal utestående aktier.					

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.7	Utvald finansiell information i sammandrag (forts.)	Nyckeltal som inte är definierade av IFRS		
		Mått som ej beräknas enligt IFRS	Definition	Skäl för användning av måttet
		Överskottsgrad, %	Driftnetto genom hyresintäkter.	Syftar till att belysa avkastningen på driftnetto i förhållande till Bolagets hyresintäkter.
		Soliditet, %	Summa eget kapital genom totala tillgångar.	Nyckeltalet visar Bolagets kapitalstruktur genom hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital.
		Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel genom fastigheternas bokförda värde.	Nyckeltalet visar vilken del som nettoskulden utgör av fastighetsvärdet.
		Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens resultat före skatt, med återläggning av värdeförändringar derivat och fastigheter samt finansiella kostnader, genom finansiella kostnader.	Nyckeltalet underlättar för investerarna att bedöma Bolagets möjligheter att leva upp till sina löpande finansiella åtaganden.
		Avkastning eget kapital, %	Periodens resultat genom genomsnittlig eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.	Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Bolaget.
		EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
		Väsentliga händelser under perioden för den historiska finansiella informationen		
		<p>I april 2015 förvärvade Trianon genom bolagsaffären en fastighetsportfölj av Annabostäder. Samma år förvärvade Trianon genom bolag 50 procent av fastigheten Häggen 13 samt påbörjade nybyggnationen av fem byggnader på fastigheten Malmö Vårsången 8. Under 2016 förvärvade Bolaget fastigheterna Gunghästen 1, med ett underliggande fastighetsvärde om 138 MSEK, och Landshövdingen 1, belägen i stadsdelen Rosengård i Malmö, med ett underliggande fastighetsvärde om 278 MSEK. Under 2016 påbörjades även nybyggnationen av 100 lägenheter på fastigheten Lerteglet 2, vars totala investeringskostnad beräknas uppgå till 161 MSEK. År 2017 förvärvade Bolaget fastigheten Gefion 1 och ytterligare 17,5 procent av fastigheten Häggen 13 genom bolag.</p>		
		Väsentliga händelser sedan den 31 mars 2017		
		<p>Den 26 maj 2017 offentliggjordes att Trianon (via det helägda dotterbolaget Trianon Rolf AB) ingått avtal med CRI filial till Commerz Real Investmentgesellschaft mbH Tyskland ("Commerz Real") om att förvärva fastigheterna Malmö Rolf 6 och Malmö Uno 5 ("Entréfastigheterna"). Trianon väntas tillträda fastigheterna den 26 juni 2017. Köpeskillingen för Entréfastigheterna uppgår till 425,9 MSEK (inklusive stämpelskatt och tillkommande förvärvskostnader); cirka 150 MSEK avses finansieras med del av emissionslikviden från Erbjudandet och resterande del genom upptagande av ny skuldfinansiering.</p>		

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.7	Utvald finansiell information i sammandrag (<i>forts.</i>)	<p>Trianon har en tydlig strategi för att stärka Entréfastigheternas uthyrning och minska de vakanta ytorna samt hur Bolaget ska fortsätta utveckla fastigheterna. Trianon kommer att se till områdets behov och arbeta med att stärka Entréfastigheternas attraktionskraft inom närhandel samt behålla de nuvarande attraktionerna bio och bowling. Som ett första steg i detta arbete tecknades den 26 maj 2017 en avsiktsförklaring med Malmö stad som innebär att Malmö stad avser att verka för att teckna hyresavtal i Entréfastigheterna för samhällsservice och kultur. Som en del av avsiktsförklaringen för Trianon också diskussioner med Malmö stad om att upplåta sammantaget 100 lägenheter i sitt bestånd, för grupper som saknar egen ekonomisk förmåga att efterfråga en egen bostad, för att motverka hemlöshet i staden.</p> <p>I maj 2017 ingick Trianon ett tioårigt avtal med Matcenter Malmö AB, en aktör inom livsmedelsbranschen, avseende uthyrning av 2 500 kvadratmeter i Rosengård Centrum. Avtalet löper från och med den första juni 2017 med en avtalad årshyra om 1 250 kronor per kvadratmeter. De första fyra månaderna är hyresfria, för att från 30 september 2017 gälla enligt avtalad hyra. Hyresgästen bekostar iordningställandet av lokalen.</p> <p>Den 1 juni 2017 meddelade Europeiska Investeringsbanken att de avser att utvärdera förutsättningarna för att bevilja Trianon finansiering för den fortsatta utvecklingen av projektet Rosengårds centrum. Sådan eventuell finansiering kommer att lämnas på marknadsmässiga villkor och vara villkorad av en finansiell och legal genomgång av projektet.</p>
B.8	Proformaredovisning	<p>Mot bakgrund av att Trianon (via det helägda dotterbolaget Trianon Rolf AB) ingått avtal med Commerz Real om förvärv av Entréfastigheterna samt de ytterligare händelser som framgår nedan under rubriken "Antaganden och bedömningar" presenteras nedan en proformabalansräkning per 31 mars 2017 som om förvärvet och de ytterligare händelser som framgår nedan under rubriken "Antaganden och bedömningar" inträffat den 31 mars 2017.</p> <p>Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen har baserats på de av Trianon tillämpade redovisningsprinciperna enligt IFRS. En proformaredovisning är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och är endast avsedd för illustrationsändamål. Den ska inte ses som en indikation på den faktiska finansiella ställningen eller det faktiska resultatet som skulle ha gällt om ovan nämnda händelse inträffat per angivna datum. Den ska inte heller anses indikera Trianons finansiella ställning eller resultat i framtiden. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.</p> <p>Proformaredovisningen har granskats av Bolagets revisor.</p>

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

<p>B.8</p>	<p>Proformaredovisning (forts.)</p>	<p>Antaganden och bedömningar</p> <p>Följande antaganden och bedömningar har legat till grund för proformaredovisningen.</p> <p>Finansiell information avseende Trianon per 31 mars 2017 är upprättad enligt IFRS och är hämtad från Bolagets delårsrapport för det första kvartalet 2017, som är översiktligt granskad av Bolagets revisor.</p> <p>Förvärv Entréfastigheterna avser den med Commerz Real överenskomna köpeskillingen plus tillkommande förvärvskostnader om 25,9 MSEK, varav kostnader för lagfart avser 23 MSEK. Övriga uppgifter avseende Entréfastigheterna baseras på den oreviderade information som Trianon har erhållit från säljaren i samband med den legala och finansiella granskning som genomförts i samband med förvärvet.</p> <p>Värdeförändringarna baseras på en extern marknadsvärdering av Entréfastigheterna utförd av Forum Fastighetsekonomi AB.</p> <p>Emissionslikvid avser den likvid som tillförs Bolaget genom Erbjudandet om 300 MSEK, förutsatt full teckning, med beaktande av emissionskostnader om 16 MSEK samt de 150 MSEK av emissionslikviden som avses användas till förvärvet av Entréfastigheterna.</p> <p>Oreviderade nyckeltal baserade på proformabalansräkningen</p> <p>I tillägg till proformabalansräkningen, med syftet att beskriva effekten av förvärvet av Entréfastigheterna, presenterar Trianon utvalda nyckeltal baserad på proformabalansräkningen per 31 mars 2017. I proformabalansräkningen har förvärvet inkluderats samt värdeförändring av fastigheterna och emissionslikviden från Erbjudandet med avdrag för beräknade emissionskostnader.¹</p> <table border="1" data-bbox="576 1288 1300 1444"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">31 mars 2017</th> <th style="text-align: right;">Proforma per 31 mars 2017²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Soliditet</td> <td style="text-align: right;">33,5%</td> <td style="text-align: right;">36,7%</td> </tr> <tr> <td>Belåningsgrad</td> <td style="text-align: right;">56,4%</td> <td style="text-align: right;">52,7%</td> </tr> <tr> <td>EPRA NAV, MSEK</td> <td style="text-align: right;">1 579,4</td> <td style="text-align: right;">1 977,5³</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ För definitioner av nyckeltal hänvisas till avsnitt "Historisk finansiell information" under rubriken "Definitioner".</p> <p>² Inkluderar en emissionslikvid om 284 MSEK efter avdrag för emissionskostnader.</p> <p>³ Proformanyckeltalet EPRA NAV, MSEK har beräknats genom att till eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare (1 643,9 MSEK) har återlagts uppskjuten skatt (280,8 MSEK), derivat (74,4 MSEK) samt uppskjuten skattefordran (-21,6 MSEK).</p>		31 mars 2017	Proforma per 31 mars 2017²	Soliditet	33,5%	36,7%	Belåningsgrad	56,4%	52,7%	EPRA NAV, MSEK	1 579,4	1 977,5 ³
	31 mars 2017	Proforma per 31 mars 2017²												
Soliditet	33,5%	36,7%												
Belåningsgrad	56,4%	52,7%												
EPRA NAV, MSEK	1 579,4	1 977,5 ³												

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.8	Proformaredovisning (forts.)	Proformabalansräkning per 31 mars 2017					
		Balansräkning i sammandrag MSEK	Jan-mar 2017	Förvärv Entré- fastigheterna	Värde- förändring Entré- fastigheterna	Nyemission vid Erbjudandet	Summa
Tillgångar							
<i>Anläggningstillgångar</i>							
	Förvaltningsfastigheter	3 842,4	425,9	114,1	-	4 382,4	
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>							
	Materiella anläggningstillgångar	0,6	-	-	-	0,6	
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>							
	Finansiella anläggningstillgångar	26,1	-	-	-	26,1	
	Uppskjuten skattefordran	21,6	-	-	-	21,6	
	Summa anläggningstillgångar	3 890,7	425,9	114,1	0,0	4 430,7	
<i>Omsättningstillgångar</i>							
	Kortfristiga fordringar	16,3	2,6	-	-	18,9	
	Likvida medel	8,6	-	-	134,0 ¹	142,6	
	Summa omsättningstillgångar	24,9	2,6	0,0	134,0	161,5	
	SUMMA TILLGÅNGAR	3 915,6	428,5	114,1	134,0	4 592,2	
Eget kapital och skulder							
	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 270,9	-	89,0	284,0	1 643,9	
	Innehav utan bestämmande inflytande	41,9	-	-	-	41,9	
	Summa eget kapital	1 312,8	0,0	89,0	284,0	1 685,8	
<i>Långfristiga skulder</i>							
	Skuld till kreditinstitut	2 032,6	420,9	-	-150,0	2 303,5	
	Övriga långfristiga skulder	53,0	-	-	-	53,0	
	Derivatinstrument	73,9	-	-	-	73,9	
	Uppskjuten skatteskuld	255,7	-	25,1	-	280,8	
	Summa långfristiga skulder	2 415,2	420,9	25,1	-150,0	2 711,2	
<i>Kortfristiga skulder</i>							
	Skuld till kreditinstitut	35,3	5,0	-	-	40,3	
	Derivatinstrument	0,4	-	-	-	0,4	
	Checkräkningskredit	56,5	-	-	-	56,5	
	Övriga kortfristiga skulder	95,5	2,6	-	-	98,1	
	Summa kortfristiga skulder	187,6	7,6	0,0	0,0	195,2	
	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 915,6	428,5	114,1	134,0	4 592,2	
¹ Avser emissionslikvid om 284 MSEK efter avdrag för emissionskostnader samt efter avdrag för de 150 MSEK av emissionslikviden som avses användas till förvärvet av Entréfastigheterna.							
B.9	Resultatprognos	<p>Nedan presenteras Trianons intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2017. Intjäningsförmågan är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor eller andra faktorer. Trianons resultat påverkas även av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Informationen om intjäningsförmågan har granskats av Bolagets revisor.</p>					

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.9	Resultatprognos (forts.)	<p>Följande information har utgjort underlag för nedanstående beräkning av intjäningsförmågan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hyresvärdet avser kontrakterade intäkter med tillägg för rabatter och vakanser på årsbasis per 31 mars 2017. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter, inklusive tillägg, på årsbasis per 31 mars 2017. Bedömda hyresintäkter från befintliga hyreskontrakt inkluderas på samma sätt för Entréfastigheterna. Eventuella intäkter som härrör från avsiktsförklaringen med Malmö stad inkluderas inte. Fastighetskostnader avser verkligt utfall under de föregående tolv månaderna för innehavda fastigheter per 31 mars 2017. Fastighetskostnader för fastigheter som förvärvats eller projekt som färdigställt under de senaste tolv månaderna har räknats upp till helårsbasis. Bedömda fastighetskostnader inkluderas på samma sätt för Entréfastigheterna. Fastighetskostnader för Entréfastigheterna har beräknats till cirka 420 SEK per kvadratmeter och år, exklusive fastighetsadministration. Fastighetsadministrationskostnader avser kostnader för fastighetsadministration, marknadsföring och uthyrning på årsbasis motsvarande omfattning av fastighetsbeståndet per 31 mars 2017. Kostnader för central administration avser kostnader på årsbasis för den centrala organisationen per 31 mars 2017. Central administration har beräknats att öka med två personer med anledning av förvärvet av Entréfastigheterna. Förvaltningsresultat från intressebolag avser Trianons sammanlagda andel av intressebolagens förvaltningsresultat på årsbasis per 31 mars 2017. Finansnettot avser snitträntekostnaden, inklusive kostnader för derivat och löftesprovisioner, per 31 mars 2017 utifrån den räntebärande skulden per samma datum. Inga finansiella intäkter på likvida medel har beaktats. Finansiella kostnader har beräknats att öka med 7,3 MSEK med anledning av förvärvet av Entréfastigheterna. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på bedömd kreditmarginal med tillägg för kostnader för räntesäkring och är beräknade till 1,5 procent på ökning av räntebärande skulder enligt proformabalansräkningen avseende förvärvet av Entréfastigheterna. Finansiella kostnader har dessutom ökat med 3,2 MSEK i form av pantbrevskostnader som en engångskostnad. <p>I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende Trianons intjäningsförmåga såsom exempelvis värdeförändringar i fastigheter eller finansiella instrument.</p> <table border="1" data-bbox="579 1742 1337 2083"> <thead> <tr> <th>MSEK</th> <th>Aktuell intjäning per 31 mars 2017</th> <th>Entréförvärvet</th> <th>Trianon efter förvärvet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hyresvärde</td> <td>267,7</td> <td>90,5</td> <td>358,2</td> </tr> <tr> <td>Rabatter & vakanser</td> <td>-12,4</td> <td>-53,1</td> <td>-65,5</td> </tr> <tr> <td>Hyresintäkter</td> <td>255,3</td> <td>37,4</td> <td>292,7</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-82,5</td> <td>-16,8</td> <td>-99,3</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsadministration</td> <td>-6,9</td> <td>-2,0</td> <td>-8,9</td> </tr> <tr> <td>Driftöverskott</td> <td>166,0</td> <td>18,6</td> <td>184,6</td> </tr> <tr> <td>Overskottsgrad</td> <td>65%</td> <td>50%</td> <td>63%</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-18,0</td> <td>-1,3</td> <td>-19,3</td> </tr> <tr> <td>Andel av förvaltningsresultat i intresseföretag</td> <td>2,0</td> <td>0,0</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>Finansiella intäkter och kostnader</td> <td>-44,0</td> <td>-7,3</td> <td>-51,3</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>106,0</td> <td>10,0</td> <td>115,9</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat hänförligt till:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>moderbolagets aktieägare</td> <td>103,0</td> <td>10,0</td> <td>112,9</td> </tr> <tr> <td>Innehav utan bestämmande inflytande</td> <td>3,0</td> <td>0,0</td> <td>3,0</td> </tr> </tbody> </table>	MSEK	Aktuell intjäning per 31 mars 2017	Entréförvärvet	Trianon efter förvärvet	Hyresvärde	267,7	90,5	358,2	Rabatter & vakanser	-12,4	-53,1	-65,5	Hyresintäkter	255,3	37,4	292,7	Fastighetskostnader	-82,5	-16,8	-99,3	Fastighetsadministration	-6,9	-2,0	-8,9	Driftöverskott	166,0	18,6	184,6	Overskottsgrad	65%	50%	63%	Central administration	-18,0	-1,3	-19,3	Andel av förvaltningsresultat i intresseföretag	2,0	0,0	2,0	Finansiella intäkter och kostnader	-44,0	-7,3	-51,3	Förvaltningsresultat	106,0	10,0	115,9	Förvaltningsresultat hänförligt till:				moderbolagets aktieägare	103,0	10,0	112,9	Innehav utan bestämmande inflytande	3,0	0,0	3,0
MSEK	Aktuell intjäning per 31 mars 2017	Entréförvärvet	Trianon efter förvärvet																																																											
Hyresvärde	267,7	90,5	358,2																																																											
Rabatter & vakanser	-12,4	-53,1	-65,5																																																											
Hyresintäkter	255,3	37,4	292,7																																																											
Fastighetskostnader	-82,5	-16,8	-99,3																																																											
Fastighetsadministration	-6,9	-2,0	-8,9																																																											
Driftöverskott	166,0	18,6	184,6																																																											
Overskottsgrad	65%	50%	63%																																																											
Central administration	-18,0	-1,3	-19,3																																																											
Andel av förvaltningsresultat i intresseföretag	2,0	0,0	2,0																																																											
Finansiella intäkter och kostnader	-44,0	-7,3	-51,3																																																											
Förvaltningsresultat	106,0	10,0	115,9																																																											
Förvaltningsresultat hänförligt till:																																																														
moderbolagets aktieägare	103,0	10,0	112,9																																																											
Innehav utan bestämmande inflytande	3,0	0,0	3,0																																																											

AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.10	Anmärkingar i revisionsberättelsen	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkingar i revisionsberättelserna.
B.11	Rörelsekapital	<p>Med rörelsekapital avses i det här sammanhanget Bolagets tillgång till finansiering för att fullgöra Bolagets betalningsförpliktelser under de kommande tolv månaderna, vartefter de förfaller till betalning.</p> <p>Fastighetsbolag, inklusive Trianon, har ofta en betydande skuldsättning och ett flertal kreditgivare. Trianon arbetar kontinuerlig med att omförhandla befintlig finansiering och med att uppta ny finansiering för att säkerställa Koncernens behov av långfristig finansiering och likviditet. Under det andra kvartalet 2017 har hittills, per dagen för detta Prospekt, skulder om cirka 972 MSEK omförhandlats, varvid förfallotidpunkten senarelagts från 2017 till 2018-2020. Avsikten är att framöver omförhandla samtliga låneavtal på motsvarande sätt.</p> <p>Mot bakgrund av vad som anges ovan, och att Trianons löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Bolaget erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott, är det Trianons bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att finansiera de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden.</p>

AVSNITT C – VÄRDEPAPPEREN

C.1	Slag av värdepapper	B-aktier i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ), org. nr 556183-0281. ISIN-kod SE0009921471.
C.2	Valuta	Aktierna är denominerade i SEK.
C.3	Totalt antal aktier i Bolaget	<p>Per dagen för Prospektet finns totalt 28 115 500 aktier i Bolaget, varav 1 521 118 A-aktier och 26 594 382 B-aktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 2,50 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda.</p> <p>Trianon och Huvudägarna erbjuder, i enlighet med villkoren i detta Prospekt, investerare att förvärva 10 416 667 B-aktier i Bolaget, av vilka 6 250 000 B-aktier erbjuds av Bolaget och 4 166 667 B-aktier erbjuds av Huvudägarna. För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har Huvudägarna åtagit sig att, på begäran av Joint Bookrunners, sälja ytterligare högst 1 562 500 B-aktier, motsvarande högst 15 procent av antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande Erbjudandepriiset ("Övertilldelningsoptionen"). Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet omfattar Erbjudandet högst 11 979 167 B-aktier, motsvarande 34,9 procent av det totala antalet aktier i Bolaget och cirka 24,9 procent av det totala antalet röster i Bolaget.</p>

AVSNITT C – VÄRDEPAPPAREN

C.4	Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	<p>De rättigheter som är förenade med aktierna i Bolaget kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551). Varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma. Varje B-aktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.</p> <p>Om Bolaget ger ut nya A- och B-aktier ska varje aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier aktieägaren innehar sedan tidigare. Om Bolaget ger ut endast A- eller B-aktier ska varje aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier aktieägaren innehar sedan tidigare, oavsett aktieslag. Om Bolaget ger ut teckningsoptioner eller konvertibler ska varje aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt i enlighet med vad som anges ovan. Samtliga aktier i Bolaget medför lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på den avstämningsdag som beslutas av bolagsstämman är berättigade till utdelning.</p> <p>Bolagets A-aktier är föremål för hembudsförbehåll enligt Bolagets bolagsordning. Hembudsförbehållet innebär att en köpare av A-aktier, som inte tidigare äger aktier i Bolaget, är skyldig att hembjuda de förvärvade A-aktierna till övriga A-aktieägare genom skriftligt meddelande till Bolagets styrelse.</p> <p>A-aktierna är vidare föremål för ett omvandlingsförbehåll enligt Trianons bolagsordning som innebär att en A-aktie kan omvandlas till en B-aktie i Bolaget på innehavarens begäran.</p>
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Bolagets A-aktier är föremål för hembudsförbehåll enligt Bolagets bolagsordning. Det föreligger inga överlåtelsebegränsningar avseende Trianons B-aktier.
C.6	Upptagande till handel	<p>Bolaget har ansökt om notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier. Handeln i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier beräknas påbörjas omkring den 21 juni 2017, under förutsättning att Bolagets ansökan om upptagande till handel godkänns.</p> <p>Kortnamnet på Nasdaq First North Premier för Bolagets B-aktie är TRIAN B.</p>
C.7	Utdelningspolicy	Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst 50 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från intressebolag samt efter betald skatt. Då Bolaget under de närmsta två till tre åren kommer att prioritera tillväxt avses utdelningen att uppgå till 30 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från intressebolag samt efter betald skatt. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Trianons framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer.

AVSNITT D – RISKER

D.1	Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet	<p>Trianons verksamhet är förenad med risker som kan ha väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, vilket kan medföra att värdet på Bolagets aktier minskar och att en aktieägare kan förlora hela eller delar av sin investering. Dessa risker inkluderar bland annat följande huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • risken att förändrade makroekonomiska faktorer exempelvis konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning och fluktuationer på kapitalmarknaden, samt fastighetspecifika förändrade förhållanden får en negativ inverkan på vakansgrader, hyresnivåer samt värdet på Trianons fastigheter; • risken att en eller flera av Trianons större hyresgäster väljer att inte förnya eller förlänga sina hyresavtal i takt med att de löper ut eller att Trianon misslyckas med att ingå eller upprätta hyresavtal på förmånliga villkor eller överhuvudtaget; • risken att Trianon i samband med fastighetsförvärv- och överlåtelser, inklusive förvärvet av Entréfastigheterna, missbedömer den förvärvade eller överlåtna fastighetens potential, ådrar sig betydande kostnader som inte kan kompenseras för eller att Bolagets förmåga att attrahera hyresgäster till en nyförvärvad fastighet visar sig vara sämre än förväntat; samt • risken att lagstiftning och andra regelverk kan förändras eller att Trianons nuvarande tolkning och tillämpning av gällande lagstiftning och regelverk, inklusive skatterättsliga sådana, visar sig vara felaktig med följderna att Trianon tvingas vidta betydande och kostsamma åtgärder för att anpassa verksamheten till framtida legala förutsättningar. <p>De huvudsakliga marknads- och verksamhetsrelaterade risker som beskrivits ovan kan ha en väsentlig negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p>
------------	---	--

AVSNITT D – RISKER

D.3	Huvudsakliga risker avseende värdepapperen	<p>Huvudsakliga risker avseende Erbjudandet och Trianons aktier, vilka skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och resultat, utgörs av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • risken att kursen för Bolagets aktier fluktuerar betydligt och att aktiekursen utvecklas negativt med följden att en investerare inte får tillbaka sitt investerade kapital; • risken att någon utdelning kommande år inte kommer att lämnas vilket får till följd att en investerares eventuella avkastning kommer att vara ensamt beroende av aktiekursens framtida utveckling; • aktierna i Trianon avses handlas på Nasdaq First North Premier som inte är en reglerad marknad, utan en så kallad handelsplattform. Bolag vars aktier handlas på Nasdaq First North Premier är inte skyldiga att följa samma regler som bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Därmed är en investering i aktier på en handelsplattform typiskt sett mer riskfylld jämfört med en investering på en reglerad marknad; samt • Bolaget har ansökt om notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier. Handeln i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier beräknas påbörjas omkring den 21 juni 2017, under förutsättning att Bolagets ansökan om upptagande till handel godkänns. Det finns emellertid en risk att en aktiv och likvid marknad inte kommer att utvecklas eller, om en sådan utvecklas, att den inte kommer att bestå efter Erbjudandets genomförande.
------------	--	--

AVSNITT E – ERBJUDANDET

E.1	Emissionsintäkter och emissionskostnader	<p>Genom nyemissionen kommer Trianons aktiekapital att öka med högst 15 625 000 SEK, från 70 288 750 SEK till 85 913 750 SEK. Erbjudandet motsvarar cirka 34,9 procent av det totala antalet aktier i Bolaget och 24,9 procent av det totala antalet röster i Bolaget under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet. Bolaget kommer att tillföras cirka 300 MSEK genom Erbjudandet, förutsatt att Erbjudandet fulltecknas. Trianons kostnader för Erbjudandet beräknas uppgå till 16 MSEK.</p>
------------	--	--

AVSNITT E – ERBJUDANDET

E.2a	Motiv till Erbjudandet och användning av emissionslikvid	<p>Trianon har en tydlig ambition att försätta växa fastighetsbeståndet och har som mål att inom tre till fem år fördubbla fastighetsvärdet, med utgångspunkt i fastighetsvärdet per 31 december 2016, vilket ska uppnås genom utveckling av projektportföljen och fastighetsbeståndet samt genomföra värdeskapande förvärv när sådana möjligheter ges. Lönsam tillväxt genom fortsatt utveckling av projektportföljen kommer att vara Bolagets främsta fokus de kommande åren.</p> <p>I linje med Bolagets ambition att växa fastighetsbeståndet offentliggjordes den 26 maj 2017 att Trianon (via det helägda dotterbolaget Trianon Rolf AB) ingått avtal med Commerz Real om att förvärva Entréfastigheterna. Entréfastigheterna är ett modernt köpcentrum med en uthyrbar yta om cirka 40 000 kvadratmeter beläget vid Värnhemstorget i centrala Malmö. Fastigheten har historiskt haft utmaningar och relativt höga vakanser men Bolaget anser att fastigheten har en stor utvecklingspotential. Trianons långsiktiga plan för köpcentrumet bygger på ett ökat fokus på kultur, upplevelser, aktiviteter, service och närhandel. Som en del av denna plan har Trianon ingått en avsiktsförklaring med Malmö stad som innebär att Malmö stad avser att verka för att teckna hyresavtal i Entréfastigheterna för samhällsservice och kultur. Trianon väntas tillträda fastigheterna den 26 juni 2017.</p> <p>Trianons befintliga projektportfölj utgörs av 15 projekt om totalt cirka 143 300 kvadratmeter BTA varav majoriteten avser bostäder. Två av projekten, Vårsången 8 och Lerteglet 2, är för närvarande under byggnation och beräknas vara färdigställda under det tredje kvartalet 2017 respektive det andra kvartalet 2018. Vidare föreligger en godkänd detaljplan som medger byggnation av 150 lägenheter om totalt 6 400 kvadratmeter uthyrbar area vid Oxie station med planerad byggstart under 2018. Bolagets största projekt är utvecklingen av Rosengård Centrum. Projektet är en del av ett större projekt för Rosengård där Malmö stad tillsammans med bland annat Trianon och MKB är initiativtagare. Trianons andel av projektet uppgår till cirka 70 000 kvadratmeter bostäder och cirka 30 000 kvadratmeter kommersiella lokaler där detaljplanarbetet påbörjades i maj 2017. Av nyemissionen i samband med Erbjudandet om cirka 300 MSEK avses 150 MSEK användas till att delfinansiera förvärvet av Entréfastigheterna. Resterande del av emissionslikviden avses att användas till att finansiera byggnation inom ramen för Bolagets befintliga projektportfölj samt andra värdeskapande förvärv.</p> <p>Erbjudandet och noteringen av Trianon kommer att bredda ägarbasen och ge Bolaget tillgång till de svenska och internationella kapitalmarknaderna, vilket bedöms främja Trianons fortsatta tillväxt och långsiktiga utveckling. Styrelsen och Huvudägarna anser att Erbjudandet och noteringen är ett logiskt och viktigt steg i Trianons utveckling, vilket ytterligare kommer att öka kännedomen om Bolaget och dess verksamhet bland nuvarande och potentiella hyresgäster och investerare. Mot denna bakgrund har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq First North Premier.</p>
------	--	---

AVSNITT E – ERBJUDANDET

E.3	Villkor	<p>Allmänt: Erbjudandet omfattar 10 416 667 B-aktier, varav 6 250 000 nyemitterade B-aktier samt 4 166 667 befintliga B-aktier som överläts av Huvudägarna. Vid utnyttjandet av Övertilldelningsoptionen kan Erbjudandet dessutom komma att utökas med ytterligare högst 1 562 500 befintliga B-aktier. Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och i utlandet.</p> <p>Priset i Erbjudandet: 48 SEK per B-aktie. Erbjudandepriiset har fastställts av Huvudägarna och styrelsen för Trianon i samråd med Joint Bookrunners baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstone Investors, kontakter med vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolag, baserat på en multipelvärdering avseende Bolagets långsiktiga substansvärde vilket medför att värdet på Trianon före Erbjudandet uppgår till cirka 1 350 MSEK.</p> <p>Övertilldelningsoption: För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet kommer Huvudägarna att utfärda en option till Joint Bookrunners, vilken kan utnyttjas helt eller delvis av Handelsbanken såsom stabiliseringsagent, under 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier, att förvärva ytterligare högst 1 562 500 befintliga B-aktier av Huvudägarna, motsvarande 15 procent av det högsta antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet. Priset för aktier i Övertilldelningsoptionen kommer att vara detsamma som Erbjudandepriiset.</p> <p>Anmälningstid: För allmänheten i Sverige ska anmälan om förvärv av B-aktier i Erbjudandet ske under perioden 12 juni–19 juni 2017. Anmälningstiden för institutionella investerare i Sverige och internationellt äger rum under perioden 12 juni – 20 juni 2017.</p> <p>Anmälan: Anmälan för allmänheten i Sverige om förvärv av B-aktier ska avse lägst 100 aktier och högst 20 000 B-aktier¹, i jämna poster om 50 B-aktier. Anmälan är bindande. Anmälan inges till Handelsbanken, Avanza eller Nordnet enligt respektive banks instruktioner. För institutionella investerare sker anmälan till Handelsbanken eller Carnegie i enlighet med särskilda instruktioner.</p> <p>Tilldelning: Beslut om tilldelning av B-aktier fattas av styrelsen för Bolaget och Huvudägarna i samråd med Joint Bookrunners varvid målet är att uppnå en bred spridning av B-aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets B-aktie på Nasdaq First North Premier. Det slutliga utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 21 juni 2017.</p> <p>Första dag för handel: Första dag för handel är planerad till den 21 juni 2017, under förutsättning att Bolagets ansökan om upptagande till handel godkänns.</p> <p>Likviddag: Planerad likviddag är den 26 juni 2017.</p> <p><small>¹ Den som anmäler för förvärv av fler än 20 000 B-aktier måste kontakta Joint Bookrunners i enlighet med vad som anges i avsnittet "Villkor och anvisningar – Anmälan – Erbjudandet till institutionella investerare".</small></p>
-----	---------	--

AVSNITT E – ERBJUDANDET

E.3	Villkor (forts.)	<p>Villkor för Erbjudandets genomförande: Bolaget, Joint Bookrunners och Huvudägarna avser att ingå ett avtal om placering av aktier i Trianon omkring den 20 juni 2017. Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Joint Bookrunners bedömning är tillräckligt stort för en välfungerande handel i Bolagets aktier, att Placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sägs upp. Placeringsavtalet föreskriver att Joint Bookrunners åtaganden att förmedla tecknare till eller, för det fall Joint Bookrunners misslyckas med detta, själva teckna de aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorade bl.a. av att inga händelser, såsom bland annat störningar eller förändringar i Bolagets verksamhet som har en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning eller framtidsutsikter, inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet samt vissa andra villkor. Joint Bookrunners kan säga upp Placeringsavtalet fram till likviddagen, den 26 juni 2017, om några väsentliga negativa händelser inträffar, om de garantier som Bolaget och Huvudägarna givit Joint Bookrunners skulle visa sig brista eller om några av de övriga villkor som följer av Placeringsavtalet ej uppfylls. Om ovan angivna villkor ej uppfylls och om Joint Bookrunners säger upp Placeringsavtalet kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för aktier genomföras under Erbjudandet.</p>
E.4	Intressen och intressekonflikter	<p>Med undantag för att styrelsesuppleanten Ebba Leijonhufvud är dotter till Jan Barchan (Briban Invest AB) och styrelsesuppleanten Sofie Karlsryd är dotter till Olof Andersson (Olof Andersson Förvaltnings AB), förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Utöver vad som anges nedan, föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.</p> <p>Olof Andersson, Jan Barchan och Mats Cederholm är, genom Eurocorp AB, delägare i handelsfastigheter på olika ställen i Sverige, där bland annat handelskedjan Jem & Fix bedriver verksamhet. Ingen av dessa fastigheter är emellertid belägna inom det område där Bolaget bedriver sin verksamhet.</p> <p>Styrelsesuppleanten Sofie Karlsryd är fastighetschef på fastighetsbolaget Wihlborgs Fastigheter AB.</p> <p>Handelsbanken och Carnegie är finansiella rådgivare till Trianon i samband med Erbjudandet. Handelsbanken och Carnegie kan även i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finans- och investeringstjänster samt kommersiella och andra tjänster till Trianon, för vilka ersättning kan komma att utgå. Vidare är Handelsbanken långgivare till Bolaget.</p>
E.5	Säljande aktieägare/Lock up-avtal	<p>Huvudägarna kommer att åta sig, med vissa förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav i Bolaget under en period om 24 månader efter det att handeln i Bolagets aktier har inletts på Nasdaq First North Premier.</p>
E.6	Utspädningseffekt	<p>Erbjudandet kan medföra att antalet aktier i Bolaget ökar till högst 34 365 500, vilket motsvarar en utspädning om 18,2 procent av antalet aktier och 13,0 procent av antalet röster i Bolaget.</p>
E.7	Kostnader som åläggs investerare	<p>Ej tillämplig. Courtage utgår ej.</p>

RISKFAKTORER

En investering i Trianons aktier är förknippad med olika risker. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Trianons verksamhet, både direkt och indirekt. Nedan beskrivs, utan någon särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer som anses påverka Trianons verksamhet och framtida utveckling. De risker som beskrivs nedan är inte de enda riskerna som Trianon och dess aktieägare kan exponeras för. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Trianon kan också ha en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. Sådana risker kan också leda till att Trianons aktiekurs sjunker betydligt och investerare riskerar att förlora hela eller del av sin investering.

Utöver detta avsnitt ska investerare även ta hänsyn till den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet. Prospektet innehåller också framåtriktade uttalanden som påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Trianons verkliga resultat kan skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden på grund av många faktorer, däribland de risker som beskrivs nedan och i andra delar av Prospektet.

Risker relaterade till Trianon och dess verksamhet Förändringar i makroekonomiska faktorer kan påverka fastighetsbranschen negativt

Som aktör inom fastighetsbranschen påverkas Trianon i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som allmän konjunkturutveckling, tillväxt, fluktuationer på kapitalmarknaderna, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur, inflation samt räntenivåer. Den allmänna konjunkturutvecklingen i Sverige påverkas av specifika händelser i omvärlden. Under senare år har en rad händelser inträffat vars effekter på den allmänna ekonomin ännu är okända, såsom de politiska och ekonomiska effekterna av flyktingkrisen, effekterna av Storbritanniens utträde ur EU eller effekterna av det amerikanska presidentvalet. Tillväxten i ekonomin påverkar bland annat sysselsättnings- och befolkningsutvecklingen som har betydelse för efterfrågan på och prisbildningen för både Bolagets kommersiella lokaler och bostäder. En allmän nedgång eller svängning i marknaden för kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter, generellt såväl som i Malmöområdet, kan därmed – oavsett orsak – påverka hyresnivåer, uthyrningsgraden, efterfrågan på Bolagets lokaler, värdet på Bolagets fastigheter samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering.

Samtliga ovanstående faktorer skulle därmed kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Trianon är exponerat mot utvecklingen på fastighetsmarknaden i Malmöområdet

I nuläget bedriver Trianon endast verksamhet i Malmöområdet, vilket medför en stor exponering mot olika ekonomiska faktorer som påverkar Malmöområdet. Malmö har under de senaste decennierna haft en stark demografisk utveckling och transformerats från en industristad till en modern och kunskapsorienterad stad, vilket bidragit till utvecklingen av fastighetsmarknaden i staden. Det finns en risk att denna utveckling framgent avstannar, vilket kan påverka hyresnivåer, vakansgrad, efterfrågan och värdet på Bolagets fastigheter negativt.

Därutöver skulle en negativ utveckling för företag inom de branscher som har stor betydelse för Malmöområdets fortsatta utveckling, bland annat teknikintensiva och konsumentinriktade företag, kunna få motsvarande konsekvenser som en nedgång i den allmänna ekonomin, det vill säga minskad efterfrågan på kommersiella lokaler och bostäder, minskad sysselsättningsgrad samt minskad befolkning. En negativ utveckling av de faktorer som påverkar Malmös fortsatta utveckling kan således medföra en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling

Trianons löpande intäkter består till största del av hyresintäkter som påverkas av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivån samt

att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser enligt avtalen. Hyresnivåerna och uthyrningsgraden påverkas bland annat av den ekonomiska tillväxten och produktionstakten för nya lokaler och bostäder. Under det första kvartalet 2017 kom cirka 43 procent av Bolagets intäkter från kommersiella lokaler och cirka 57 procent från bostäder. Den 31 mars 2017 svarade Trianons tio största kommersiella hyresgäster för cirka 50 procent av Trianons kontrakterade intäkter på årsbasis för kommersiella lokaler. Om en eller flera av Trianons större hyresgäster väljer att inte förnya eller förlänga sina hyresavtal när de löper ut kan det leda till lägre uthyrningsgrad och lägre hyresintäkter.

Malmö stad och Migrationsverket är Trianons två största hyresgäster som under det första kvartalet 2017 tillsammans svarade för cirka 28 procent av Trianons kontrakterade intäkter på årsbasis för kommersiella lokaler. Dessa hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet och kan vara föremål för politiska beslut eller kostnadsbesparingar som i sin tur påverkar Trianons möjlighet att förlänga befintliga avtal i takt med att de löper ut med dessa hyresgäster på för Trianon förmånliga villkor. För det fall sådana förlängningar ej kan genomföras skulle det därmed kunna påverka uthyrningsgraden och minska Trianons hyresintäkter.

Hyresintäkterna påverkas även av utvecklingen av aktuella marknadshyror. Marknadsutvecklingen kan påverka hyresnivåerna vid såväl omförhandling av befintliga hyresavtal som vid ingåendet av hyresavtal med nya hyresgäster. Om Trianon misslyckas med att ingå eller förlänga hyresavtal på för Trianon förmånliga villkor eller överhuvudtaget, kan det leda till en lägre uthyrningsgrad och lägre hyresintäkter.

Förverkligandet av en eller flera av ovan nämnda risker skulle kunna få en negativ effekt på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till formerna för hyressättning

En stor skillnad mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter är hyressättningen. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard, läge samt hur fördelningen av kostnader och löpande förvaltningsåtgärder ska göras mellan fastighetsägaren och hyresgästen. Till skillnad från hyressättningen för kommersiella lokaler, råder inte fri prissättning avseende hyra på den svenska bostadshyresmarknaden. Hyressättningen för bostäder är till viss del lagreglerad i form av det så

kallade bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet är en form av systematisk hyressättning som förenklat innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. Hyresförhandlingar på den svenska bostadsmarknaden sker i regel mellan fastighetsägare, eller sammanslutningar av sådana, och Hyresgästföreningen. I Malmö tillämpas den så kallade Malmömodellen som är en version av bruksvärdessystemet och har framförhandlats mellan Hyresgästföreningen region södra Skåne och Malmö Kommunala Bostadsbolag (MKB). Malmömodellen tillerkänner lägenhetens standard och läge större betydelse än vad som annars är brukligt.

Den reglerade hyressättningen inom privathyresbostadsmarknaden medför en risk för att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag sker med fördröjning, samt att hyresnivåerna utvecklas på ett för fastighetsägaren oförmånligt sätt. Om Trianon inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ökade driftskostnader och underhållskostnader

Trianons driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för värme och el, men även kostnader för exempelvis underhåll, renhållning och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att Trianon tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras för genom motsvarande hyresökningar kan det komma att få en negativ effekt på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav är Trianon skyldigt att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard. En stor del av Trianons kostnader är därför hänförliga till underhållskostnader och under räkenskapsåret 2016 uppgick sådana kostnader till 27 procent av Bolagets totala fastighetskostnader. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och underhåll som syftar till att upprätthålla den ursprungliga standarden på fastigheten. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i balansräkningen till den del åtgärderna anses höja fastigheternas värde. Underhållsutgifter är även förknippade

med det tekniska underhållet av fastigheter och påverkas därmed av konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador (exempelvis genom elavbrott, skadedjur, brand, asbest eller mögel) och föroreningar samt extrema väderleksförhållanden. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan därmed leda till väsentligt ökade underhållskostnader.

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

Om någon av de ovan nämnda riskerna skulle förverkligas kan det få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdet på Trianons fastigheter kan förändras

Samtliga fastigheter som innehas av Trianon klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas därmed i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas därför av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Till följd av detta kan såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar föranleda att värdet på Bolagets fastigheter sjunker, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till Trianons renommé

Bolagets renommé har betydelse för Koncernens verksamhet och framtida intjäningsförmåga. Bolagets långsiktiga lönsamhet bygger på att hyresgäster, kreditinstitut och andra aktörer på fastighetsmarknaden förknippar Trianon och Malmö med positiva värden och god kvalitet. Om exempelvis Trianon, någon av dess styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra personer eller bolag vilka har samröre med, eller kan associeras till Trianon, vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de

värden som Trianon representerar riskerar Bolagets renommé att skadas. En renomméförsämring kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Gemensamt ägda fastigheter kan inte ensamt kontrolleras

Utöver Trianons direkta och indirekta dotterbolag innehar Koncernen aktier i sex intresseföretag som tillsammans äger tre förvaltningsfastigheter. Andelarna i intressebolagen redovisas genom kapitalandelsmetoden, vilket betyder att Koncernens andel av förändringar i intressebolagens nettotillgångar redovisas i resultaträkningen. I vissa fall regleras aktieägandet genom aktieägaravtal, men i ett antal delägda bolag finns inte någon skriftlig överenskommelse med övriga aktieägare. Trianon har således inte full beslutanderätt över intressebolagen och kan inte heller ensamt besluta om investeringar eller avyttringar av fastigheterna i intressebolagen. Det finns en risk att det i Trianons delägda bolag uppstår diskussioner och oenigheter kring den framtida driften av bolaget, inklusive upptagande av ny finansiering, utveckling av fastigheterna samt eventuell försäljning av den eller de relevanta fastigheterna. Sådana diskussioner kan leda till att Trianon inte kan utveckla fastighetsägandet på ett för Trianon fördelaktigt sätt samt eventuella tvister, vilket negativt kan påverka Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Trianon är utsatt för konkurrens från andra fastighetsbolag

Trianon verkar i en bransch som är, och förväntas fortsätta vara, starkt konkurrensutsatt. Trianons framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Trianons förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov.

Vid en hög efterfrågan på lämpliga investeringsobjekt kan utbudet vara begränsat eller endast tillgängligt på ofördelaktiga villkor. Det finns en risk att Trianons konkurrenter har tillgång till större resurser och bättre möjligheter att konkurrera på marknaden. Konkurrenssituationen på fastighetsmarknaden påverkas även till stor del av kommunernas sätt att förmedla mark och bebyggelse. För den del av Trianons verksamhet som omfattar bostadsutveckling och nybyggnation konkurrerar Bolaget om att förvärva byggrätter och att ingå markanvisningsavtal med en rad olika aktörer.

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

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

Om Bolaget inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka Bolagets etableringsmöjligheter, hyresnivåer och vakansgrader varigenom Bolagets intäkter skulle kunna minska. Om någon av de ovan nämnda riskerna skulle förverkligas kan det få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker förknippade med förvärv av fastigheter

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

Förvärv av fastigheter är vidare förenade med risker kopplade till den förvärvade fastigheten såsom risken för felaktiga antaganden om den förvärvade tillgångens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster eller oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav. Fastighetstransaktioner kan även leda till betydande transaktionskostnader som

eventuellt inte kan kompenseras för, till exempel om en transaktion inte fullföljs eller om ett förvärv återgår till följd av att bestämmelser i avtalsvillkoren eller finansieringsförbehåll aktualiseras. Luckor eller brister i en due diligence kan föranleda Bolaget att vidta oplanerade utvecklings- och anpassningsåtgärder eller leda till långvariga tvister. Dessutom finns en risk för att Bolaget inte lyckas erhålla ersättning från motparten för eventuella garantianspråk. Exponering för risker i samband med fastighetstransaktioner kan få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärvet av Entréfastigheterna

Den 26 maj 2017 offentliggjordes att Trianon (via det helägda dotterbolaget Trianon Rolf AB) ingått avtal med Commerz Real om att förvärva Entréfastigheterna. Den totala köpeskillingen för Entréfastigheterna uppgår till 425,9 MSEK (inklusive stämpelskatt och tillkommande förvärvskostnader), varav 150 MSEK avses finansieras med del av emissionslikviden från Erbjudandet och resterande del genom upptagande av ny skuldfinansiering.

Förvärvet av Entréfastigheterna är förenat med risker och osäkerheter i förhållande till bland annat Koncernens finansiella ställning, Entréfastigheternas utvecklingsmöjligheter och antaganden om framtida hyresintäkter, kostnader och investeringsbehov.

Genom förvärvet ökar Koncernens räntebärande skulder med cirka 276 MSEK, motsvarande en ökning om cirka 13 procent i förhållande till Koncernens räntebärande skulder den 31 mars 2017. Framtida förändringar i marknadsräntor kan därmed komma att få större påverkan på Koncernens finansiella ställning och resultat än vad som tidigare var fallet.

Förvärvet av Entréfastigheterna är förenat med risker såvitt avser fastigheternas utvecklingsmöjligheter och framtida hyresintäkter, kostnader och investeringsbehov. Fastigheten har historiskt haft utmaningar och relativt höga vakanser och tidigare affärsverksamhet i Entréfastigheterna har utvecklats sämre än vad som förväntats. Det finns en risk att inte heller Trianon kan uppnå erforderlig uthyrningsgrad och erforderliga hyresintäkter. Efter det att förvärvet av Entréfastigheterna har slutförts avser Trianon att genomföra omfattande renoveringar och hyresgästanpassningar och det finns en risk att Bolaget inte får ersättning, helt eller delvis, för sådana investeringar i framtiden.

I samband med förvärvet av Entréfastigheterna övertar Trianon ansvaret för de pågående

entreprenadarbetena på fastigheterna. Trianon exponeras därmed för risker som kan finnas i befintliga entreprenadkontrakt, till exempel avseende relevanta entreprenörers förseningar eller felaktiga utförande av överenskomna åtgärder.

Bolaget har ingått en avsiktsförklaring med Malmö stad som innebär att Malmö stad avser att verka för att teckna hyresavtal i Entréfastigheterna för samhällsservice och kultur. Trianon och Malmö stad har för avsikt att ingå hyresavtal avseende Entréfastigheterna under hösten 2017. Sådana hyresavtal kommer att vara föremål för beslut av relevanta politiska organ inom Malmö stad. Det finns en risk för att avsiktsförklaringen inte resulterar i ett slutligt, bindande hyresavtal mellan parterna, till exempel på grund av att parterna inte kommer överens om de fullständiga villkoren eller att de politiska beslut som krävs för hyresavtalet inte fattas i tid eller överhuvudtaget. För det fall Trianon och Malmö stad inte kommer överens i detta avseende skulle Trianon tvingas söka alternativa hyresgäster till hela eller del av fastigheten och det finns en risk att Trianon inte lyckas i detta.

För det fall någon av ovanstående risker avseende Entréfastigheterna realiserar skulle det kunna medföra en negativ effekt för Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker förknippade med avyttring av fastigheter

Trianons möjligheter att avyttra fastigheter på för Bolaget förmånliga villkor är beroende av utvecklingen på marknaden för fastigheter i Malmöområdet. Det finns en risk att likviditeten på marknaden kan komma att minska, vilket skulle kunna påverka Bolagets möjligheter att avyttra fastigheter negativt. I händelse av att Trianon skulle tvingas avyttra någon eller några av sina fastigheter, exempelvis till följd av en försämrad finansiell situation finns det en risk att försäljningen inte kan ske på för Bolaget önskade villkor, eller överhuvudtaget, vilket kan få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vid försäljning av fastigheter finns det även en risk att den nya ägaren upptäcker fel först efter försäljningen som kan berättiga den nya ägaren till ekonomisk ersättning eller avhjälpan åtgärder från Bolaget. Sådana anspråk skulle kunna få en negativ effekt på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till Trianons projektutveckling

En del av Trianons verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa sitt befintliga fastighetsbestånd efter hyresgästernas önskemål genom att genomföra om- och tillbyggnationer och hyresgäst Anpassningar. Större fastighetsanpassande projekt är förknippade med kostsamma investeringar och det kan inte garanteras att kostnaderna för sådana investeringar kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader. Vidare kan investerings- och projektkostnader bli högre än förväntat, till följd av exempelvis förseningar och oförutsedda händelser, inklusive förändringar i regelverk eller detaljplaner, varvid lokalerna och/eller bostäderna inte kan utnyttjas från den förväntade tidpunkten. För det fall Trianon inte kan erhålla kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall, skulle förverkligandet av ovan nämnda risker kunna få en negativ effekt på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

myndighetsbeslut om detaljplaner skjuts upp, varvid avtal med tilltänkta hyresgäster kan komma att sägas upp. Om en eller flera av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till innehav av fastigheter med tomträtt

Vissa av Koncernens fastigheter innehas med tomträtt för vilka avgäldsperioder löper om tio år. Innevarande avgäldsperioder löper ut mellan år 2020 – 2027. Vid en omprövning av avgälden ska värdet på marken och en viss räntenivå ligga till grund för fastställandet av den nya avgälden. Det finns en risk att sådana omprövningar kommer att leda till en ökning av Bolagets kostnader för avgälderna, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Miljörisker

Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som därefter bedrivs på fastigheten påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Av Miljöbalken (1998:808) följer att den part som bedrivit verksamhet på en fastighet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret i vissa fall bäras av den part som äger eller förvärvat fastigheten, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna. Sålunda finns en risk för att Bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om Bolaget självt orsakat föroreningen.

Miljöriskerna i Trianons verksamhet består främst i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader. Bolaget är även föremål för löpande inspektioner av Miljöförvaltningen med åtföljande krav på åtgärder som måste vidtas av Bolaget. Bristande åtgärder till följd av sådana inspektioner kan resultera i att verkställighetsåtgärder utfärdas, avgifter eller böter påförs och även i vissa fall restriktioner avseende Bolagets verksamhet.

Förverkligandet av ovan miljörelaterade risker skulle kunna ha en negativ effekt på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Befintligt försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt

För det fall Bolaget skulle drabbas av förluster relaterade till skador på Bolagets fastigheter eller andra förluster som kan uppkomma inom ramen för Bolagets verksamhet finns det en risk att Bolagets försäkringsskydd visar sig vara otillräckligt för att täcka sådana förluster. Särskilt vissa typer av risker kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Trianon att försäkra sig mot. Bolaget kan komma att ådra sig betydande förluster eller skador på sina tillgångar eller sin verksamhet som inte kan kompenseras fullt ut, eller överhuvudtaget, för det fall någon sådan risk realiserar. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och leda till att aktörer säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det en risk för att Bolagets försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora hela eller delar av det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Trianon är beroende av att kunna behålla och rekrytera kompetenta medarbetare

Trianon bedriver sin verksamhet genom en liten organisation med begränsat antal anställda. Trianons framtida utveckling är i hög grad beroende av ledningens och andra nyckelpersoners kompetens och erfarenhet. Det är därför viktigt att Trianon lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare samt att rekrytera kvalificerad personal i framtiden. För det fall Bolaget skulle misslyckas med att behålla eller rekrytera ledande befattningshavare och annan nyckelpersonal skulle det således kunna inverka negativt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Trianon kan bli föremål för tvister och rättsliga förfaranden

Trianon kan bli involverat i legala processer med hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners och utomstående parter inom ramen för Bolagets dagliga verksamhet, eller som ett resultat av

fastighetstransaktioner eller dylikt. Dessutom kan Trianon, eller Trianons styrelseledamöter, ledande befattningshavare, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar, och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader och skada Bolagets renommé. Det kan ofta vara svårt att förutse utgången i och kostnaden för komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Lagar och regler och tillämpningen därav kan ändras

Regler förknippade med Trianons verksamhet
Trianons verksamhet är föremål för svensk och EU-rättslig lagstiftning, men även regelverk och föreskrifter avseende byggnadsplaner och planläggning, byggnadsstandarder, säkerhets- och skyddsregler, hälso- och miljöregler samt regler om tillåtna konstruktionsmaterial, byggnadsklassifikationer och uthyrnings- och hyreslagstiftning. Nya eller ändrade lagar och regler, eller förändringen av tillämpningen därav, vad gäller exempelvis ägande, säkerhets- och skyddsregler, hälso- och miljöregler, drift och uthyrning av fastigheter som är tillämpliga på Trianons verksamhet, eller dess hyresgästers verksamhet, kan innebära ökade kostnader för att anpassa Bolagets verksamhet därefter. Således finns det en risk att ändrade legala förutsättningar kan få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till förändringar i skattelagstiftning samt Bolagets skattesituation

Synen på storleken och förekomsten av bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag skiljer sig väsentligt mellan politiska partier och företagsskattelagstiftningen är ofta föremål för översyn. En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt och förändringar i skattelagstiftningen kan påverka förutsättningarna för Trianons verksamhet i betydande utsträckning.

Nuvarande regering har tillsatt en utredning för att kartlägga och analysera den sammantagna skattemässiga situationen för företag i

fastighetsbranschen. Utredningen ska bland annat se över den nuvarande möjligheten att avyttra fastigheter skattefritt genom bolag, så kallad paketering, samt huruvida detta missbrukas för att undgå stämpelskatt.

Utredningen lämnade sitt förslag den 30 mars 2017. Förslaget innebär huvudsakligen att en försäljning av andelarna i ett bolag som till huvudsaklig del bedriver fastighetsförvaltning ska beskattas i bolaget som om fastigheterna först avyttrats för det fulla marknadsvärdet och därefter köpts tillbaka till samma värde, s.k. avskattning. Det sålda bolaget ska dessutom påföras en schablonintäkt motsvarande den stämpelskatt som skulle ha utgått vid en direktförsäljning. Regeringen har i april 2017 förklarat att förslaget inte kommer att inkluderas i höstbudgeten 2017. Bedömningen i dagsläget är att det är ovisst om förslaget kommer att genomföras. Det är därför vid dagen för detta Prospekt oklart vilka konsekvenser förslaget kan komma att få för Trianon.

Vidare pågår en översyn av regelverket kring avdrag för räntekostnader och under 2016 antogs det inom EU ett direktiv som innehåller krav på regler som påverkar avdragsrätten för bl.a. ränteutgifter och andra finansiella utgifter (Rådets direktiv (EU) 2016/1164 av den 12 juli 2016 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion). Förenklat innebär de begränsningar av ränteavdragen som föreslås i direktivet i huvudsak att endast ett på visst sätt definierat negativt finansnetto är avdragsgillt upp till 30 procent av rörelseresultatet före räntor, skatter, ned- och avskrivningar. Det återstår att se hur Sverige väljer att implementera direktivet, som endast sätter en miniminivå för medlemsländerna att förhålla sig till.

Ovan nämnda förändringar i skatteregelverket för bland annat fastighetsbolag samt andra eventuella förändringar i regelverket för bolags-, och mervärdesskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor samt bostads- och räntebidrag kan påverka förutsättningarna för Trianons verksamhet i betydande utsträckning. En förändring av skattelagstiftning eller praxis kan medföra att Trianons framtida skattesituation förändras negativt.

De skattemässiga strukturer och metoder för redovisning som Trianon använder sig av baseras på tolkningar av gällande skatteregelverk samt krav från relevanta skattemyndigheter. Om det skulle visa sig att Trianons tillämpning av gällande skattelagstiftning skiljer sig från Skatteverkets bedömning om gällande rätt, skulle Trianons tidigare eller nuvarande

skattesituation kunna ifrågasättas samt bli föremål för utredningar av Skatteverket. Det finns också en risk för att Skatteverket inte kommer att godkänna vissa eller samtliga av de resultatberäkningar och direktavdrag för kostnader som Trianon gör i relation till Koncernens underskottsavdrag. Om Skatteverket är framgångsrikt med sådana anspråk eller invändningar, skulle det kunna leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och räntekostnader, vilket kan ha en negativ påverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förändringar i redovisningsregler och tillämpningen därav

Antagande av nya lagar och föreskrifter och ändringar i befintligt regelverk gällande redovisning, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler, kan leda till att Koncernen behöver anpassa sina rutiner gällande redovisning, finansiell rapportering och intern kontroll. Sådana förändringar kan leda till oförutsebarhet och öka risken för att Bolagets tolkning och tillämpning av gällande regelverk inte är korrekt. Detta skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella risker

Förändringar i marknadsräntor kan öka Trianons kostnader

Huvuddelen av Trianons finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut och de långfristiga skulderna löper i huvudsak med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av Trianons största kostnadsposter av räntekostnader. Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor kan få en negativ effekt på Koncernens resultat och kassaflöden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Trianon väljer för räntebindning. Den genomsnittliga räntenivån på Bolagets räntebärande skulder per 31 mars 2017 uppgick till 2,0 procent, inklusive ränteswappar. Vid en förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle, baserat på Bolagets skuldsättning den 31 mars 2017, effekten på Trianons resultat före skatt innebära en ökning/minskning om cirka 11,9 MSEK på den del av skulden som inte omfattas av ränteswappar. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta. Eventuella ändringar i räntenivån kan få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av Trianons skulder som omfattas av ränteswappar. Trianon hade per 31 mars 2017 ett sammanlagt utestående nominellt belopp om cirka 985 MSEK i ränteswappar, med ett bokfört värde på 74,4 MSEK. Räntederivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på Trianons räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Trianons resultat.

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

Med refinansieringsrisk menas risken att det inte är möjligt att refinansiera ett lån eller annan finansiell förpliktelse som förfaller till betalning, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Fastighetsbolag, inklusive Trianon, har ofta en betydande skuldsättning och ett flertal kreditgivare, vilket innebär att lån förfaller till betalning på relativt regelbunden basis. Trianons finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet.

Det finns en risk för att ytterligare finansiering inte kommer att erhållas när och om så bedöms erforderligt, att befintliga lån sägs upp till omedelbar betalning eller på annat sätt, eller att nya lån endast kan erhållas på villkor som är mindre förmånliga för Trianon. Trianon eller andra bolag i Koncernen kan i framtiden komma att bryta mot finansiella villkor i befintliga låneavtal, vilket kan ge kreditinstitutet rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning och ta säkerheter i anspråk. Som säkerheter vid bankfinansiering använder sig Koncernen vanligen av såväl pant i fastigheter och dotterbolagsaktier som borgensåtagande från moderbolag. Om ett lån sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i Koncernens låneavtal innebära att även andra förpliktelser förfaller till betalning och att ställda säkerheter tas i anspråk. Om Trianon i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Trianon inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist, eller endast kan refinansiera sina låneavtal till avsevärt högre kostnader, kan det få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Trianons verksamhet finansieras till viss del av erhållna bidrag

En mindre del av Bolagets utvecklingsprojekt finansieras av investeringsstöd från svenska myndigheter och EU. Besluten om att bevilja och slutligt utbetala stöd är förenade med vissa villkor, såsom att Bolaget måste följa den plan för projektet som angetts vid ansökan och, när projektet avslutats, avge en slutrapport om hur projektet fortlöpt. Om Trianon av någon anledning skulle misslyckas med att uppfylla dessa villkor har den relevanta myndigheten under vissa omständigheter rätt att återkräva hela eller delar av det stöd som betalats ut eller avstå från att betala ut återstående belopp. För det fall ett större återkrav skulle riktas mot Bolaget eller om vissa delar av bidragen inte skulle betalas ut enligt plan, skulle det kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och resultat.

Kontrollförändringar

Flera av Trianons verksamhetsrelaterade avtal innehåller så kallade change of control-klausuler som ger motparten rätt att, utan iakttagande av uppsägningstid, säga upp relevant avtal för det fall en ägarförändring sker i Trianon. Exempelvis medför Koncernens låne- och säkerhetsavtal en skyldighet för Trianon att inhämta långivarens eller panthavarens skriftliga samtycke inför en förestående väsentlig affärshändelse eller ägarförändring. För det fall en relevant ägarförändring inträffar i Trianon som en följd av Erbjudandet eller efter Erbjudandets genomförande finns det således en risk att en eller flera av Trianons avtalsparter väljer att säga upp avtalen. Detta skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Motparter kan komma att inte uppfylla sina finansiella åtaganden

Med motpartsrisk avses risken för att motparten i en avtalsrelation inte kan uppfylla sina åtaganden på förfallodagen. Trianon är exponerat för motpartsrisk bland annat avseende de avtal som Koncernen ingår avseende ränteswappar, krediter samt i förhållande till sina hyresgäster.

Om Trianons motparter inte uppfyller sina finansiella åtaganden gentemot Trianon kan det få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att Trianon saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder och löpande kostnader. Trianon är beroende av tillgänglig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsförpliktelser avseende bland annat löpande kostnader i verksamheten, genomförande av investeringar och betalning av räntor och amortering avseende befintlig finansiering i Koncernen. Om Koncernen skulle sakna tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till aktierna och Erbjudandet

En aktiv, likvid och fungerande marknad för handel med Trianons aktier kanske inte utvecklas, kursen för aktierna kan vara volatil och potentiella investerare kan förlora en del av eller hela sin investering

Risk och risktagande är en oundviklig del av aktieäggande. Eftersom en investering i aktier både kan komma att stiga och sjunka i värde finns det en risk att investerare inte kommer att få tillbaka hela eller ens en del av investeringen.

Före den planerade noteringen på Nasdaq First North Premier har det inte funnits någon publik marknad för Trianons aktier. Det är inte möjligt att förutse aktiemarknadens framtida intresse för Trianons aktier och det finns en risk att en aktiv och likvid marknad inte kommer att utvecklas eller, om en sådan utvecklas, att den inte kommer att bestå efter Erbjudandets genomförande.

Erbjudandepriiset har fastställts av Huvudägarna och styrelsen för Trianon i samråd med Joint Bookrunners baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstone Investors, kontakter med vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolag, baserat på en multipelvärdering avseende Bolagets långsiktiga substansvärde vilket medför att värdet på Trianon före Erbjudandet uppgår till cirka 1 350 MSEK.

Det finns en risk för att detta pris inte motsvarar den kurs som investerare på marknaden kommer vara villiga att köpa och sälja aktierna till efter Erbjudandets genomförande. Marknadens prissättning av Bolagets aktier är beroende av faktorer utanför Trianons kontroll, bland

annat aktiemarknadens förväntningar och dess utveckling liksom utvecklingen av ekonomin i övrigt. Investeringar i Trianons aktier bör därför föregås av en ingående analys av Bolaget, dess konkurrenter samt yttre omständigheter i övrigt såväl som allmän information om branschen. Aktiepriser kan vidare vara föremål för kursändringar till följd av åsiktsförändringar på kapitalmarknaden avseende aktier eller liknande värdepapper, till följd av olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämplig lagstiftning och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, eller förändringar i Bolagets resultat- och verksamhetsutveckling. Aktiemarknaden kan vara föremål för betydande svängningar från tid till annan avseende priser och volymer som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter från tid till annan vara lägre än förväntningarna hos aktiemarknaden, analytiker eller investerare. En eller fler av dessa faktorer kan resultera i att kursen för Bolagets aktier sjunker.

Nasdaq First North Premier är inte en reglerad marknad

Nasdaq First North Premier är en alternativ marknadsplats som organiseras av börserna som ingår i Nasdaq Stockholm. Bolag vars aktier handlas på Nasdaq First North Premier är inte skyldiga att följa samma regler som bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, utan följer i stället ett mindre omfattande regelverk anpassat till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En investering i Trianon kan därför vara mer riskfylld jämfört med en investering i ett bolag vars aktier handlas på en reglerad marknad.

Bolagets ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North Premier

Bolaget har ansökt om notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier. Handeln i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier beräknas påbörjas omkring den 21 juni 2017, under förutsättning att Bolagets ansökan om upptagande till handel godkänns. Ett sådant godkännande kommer bland annat att vara villkorat av att spridningskravet är uppfyllt senast den dag då handeln inleds. Syftet med spridningskravet är att uppnå en fungerande prismekanism och förutsätter att det finns en tillräcklig tillgång och efterfrågan på

Bolagets aktie. Om inte spridningskravet är uppfyllt då handeln inleds, eller om Bolaget i annat avseende inte uppfyller de krav som uppställs, kan ansökan om noteringen av Bolagets B-aktie komma att avslås. Vidare kan aktierna komma att avnoteras för det fall Bolaget framgent inte lever upp till spridningskraven.

Trianon kan komma att drabbas av ökade kostnader med anledning av Erbjudandet och noteringen

I samband med att Bolaget noteras på Nasdaq First North Premier kommer Trianon att bli föremål för vissa lagar, regler och krav, som är mer omfattande än det regelverk som är tillämpligt för onoterade bolag. Som en följd härav kommer Bolaget att drabbas av kostnader för bland annat legal rådgivning, redovisning och rapportering som Bolaget inte hade som ett onoterat bolag. Trianon kan vidare komma att behöva öka sina personella resurser för att hantera den ökade regelbördan. Det finns en risk för att sådana ökade kostnader får en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Trianons huvudägare kommer även fortsättningsvis att utöva ett betydande inflytande över Bolagets verksamhet efter Erbjudandet

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet, kommer Huvudägarna att gemensamt inneha totalt cirka 65,1 procent av aktierna och cirka 75,1 procent av rösterna i Bolaget efter Erbjudandets genomförande. Huvudägarna kommer därmed även fortsättningsvis att ha ett betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga eller en väsentlig del av Bolagets tillgångar. Dessutom kan Bolagets huvudägare komma att ha ett betydande inflytande över styrelsens arbete, Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet.

Huvudägarnas intressen kan avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen och Huvudägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan Huvudägarnas intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan

när det gäller vinstudelningsbeslut. Huvudägarna kan i sådana fall, baserat på sitt innehav i Bolaget, komma att fatta beslut som främst tillgodoser egna intressen. Utöver tillämpning av de skyddsregler som följer av lag, exempelvis aktiebolagslagens minoritetsskyddsregler, har Trianon inte någon möjlighet att vidta åtgärder för att garantera att detta inflytande inte missbrukas. Konflikter som kan uppstå till följd härav kan få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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

Storleken på eventuella framtida utdelningar från Trianon är beroende av ett flertal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget, eller i den utsträckning som aktieägarna förväntar sig. Det finns också en risk att Bolaget och/eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

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

Trianon kan av olika skäl öka sitt aktiekapital mot bland annat kontanter eller apporttillskott i framtiden för att finansiera eventuella framtida förvärv eller andra investeringar eller för att stärka balansräkningen. I samband med sådana transaktioner kan Trianon, på vissa villkor, göra avsteg från befintliga aktieägares företrädesrätt. Sådana transaktioner kan därför späda ut aktieägarnas befintliga andelar i Trianons aktiekapital och bland annat få en negativ effekt på aktiekursen och resultatet per aktie.

Försäljningar av större aktieposter i Trianon kan påverka aktiekursen negativt

Kursen för Trianons aktier kan sjunka om det sker omfattande försäljningar av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare, ytterligare försäljningar från Huvudägarna eller Cornerstone Investors. Huvudägarna har åtagit sig att, med vissa undantag och under en viss period efter Erbjudandet, inte sälja

sina aktier eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt utan föregående skriftligt medgivande från Joint Bookrunners (så kallad lock-up). Efter att tillämplig lock up-period har löpt ut kommer det stå de aktieägare som berörts av lock up-perioden fritt att sälja sina aktier i Bolaget. Försäljningen av stora mängder av Bolagets aktier av de större aktieägarna efter utgången av lock up-perioden (eller under lock up-perioden med samtycke från Joint Bookrunners), eller förväntan om att sådana försäljningar kommer att genomföras, kan få kursen för Trianons aktier att sjunka.

Teckningsåtagandena gällande Erbjudandet är inte säkerställda

Grenspecialisten Förvaltning AB, LMK Venture Partners AB, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Prior&Nilsson Fond och Kapitalförvaltning AB (Cornerstone Investors) har åtagit sig att förvärva totalt 5 208 334 B-aktier i Erbjudandet, motsvarande 43,5 procent av det totala antalet B-aktier i Erbjudandet (förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet). Cornerstone Investors kommer därmed efter Erbjudandets genomförande, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas, att inneha 15,2 procent av aktierna och 10,8 procent av rösterna i Bolaget.

Åtagandena är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att åtagandena, helt eller delvis, inte kommer att kunna infrias. Cornerstone Investors åtaganden är vidare förenade med vissa villkor avseende bland annat att en viss spridning av Bolagets aktier uppnås i samband med Erbjudandet samt att Erbjudandet genomförs inom en viss tid. För det fall något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk för att Cornerstone Investors inte uppfyller sina åtaganden, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolaget och Erbjudandets genomförande.

Utöver Cornerstone Investors har ett antal investerare med lokal förankring ("Malmökonsortiet") anmält intresse om att förvärva B-aktier upp till ett sammanlagt värde om cirka 100 MSEK i Erbjudandet. Det föreligger emellertid ingen bindande anmälan om förvärv av aktier i Erbjudandet från någon av investerarna i Malmökonsortiet och det finns således en risk för att ingen, eller endast vissa, av investerarna i Malmökonsortiet slutligt anmäler sig för förvärv av aktier i Erbjudandet, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolaget och Erbjudandets genomförande.



INBJUDAN TILL FÖRVÄRV AV AKTIER I TRIANON

I syfte att underlätta Trianons fortsatta utveckling och expansion har styrelsen för Trianon och dess Huvudägare beslutat om Erbjudandet. Bolaget har ansökt om notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier. Handeln i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier beräknas påbörjas omkring den 21 juni 2017, under förutsättning att Bolagets ansökan om upptagande till handel godkänns.

Erbjudandet riktas till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och utlandet. Trianon och Huvudägarna erbjuder, i enlighet med villkoren i detta Prospekt, investerare att förvärva 10 416 667 B-aktier i Bolaget, av vilka 6 250 000 B-aktier erbjuds av Bolaget och 4 166 667 B-aktier erbjuds av Huvudägarna. För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har Huvudägarna åtagit sig att, på begäran av Joint Bookrunners, sälja ytterligare högst 1 562 500 B-aktier, motsvarande högst 15 procent av antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande Erbjudandepriiset ("Övertilldelningsoptionen").

Beslutet om nyemissionen av de B-aktier som Bolaget erbjuder kommer att fattas vid styrelsemötet omkring den 20 juni 2017, med stöd av ett bemyndigande för styrelsen som årsstämman beslutade om den 3 april 2017. Genom nyemissionen kommer Trianons aktiekapital att öka med 15 625 000 SEK, från 70 288 750 SEK till 85 913 750 SEK. Erbjudandet motsvarar cirka 34,9 procent av det totala antalet aktier i Bolaget och 24,9 procent av det totala antalet röster i Bolaget under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet. Bolaget kommer att tillföras cirka 300 MSEK genom Erbjudandet, förutsatt att Erbjudandet fulltecknas.¹

Erbjudandepriiset har fastställts till 48 SEK per B-aktie av Huvudägarna och styrelsen för Trianon i samråd med Joint Bookrunners baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstone Investors, kontakter med vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolag, baserat på en multipelvärdering avseende Bolagets långsiktiga substansvärde vilket medför att värdet på Trianon före Erbjudandet uppgår till cirka 1 350 MSEK.

Bolaget avser att finansiera förvärvet av Entréfastigheterna bland annat med de medel som tillförs Bolaget genom Erbjudandet. Den totala köpeskillingen för Entréfastigheterna uppgår till 425,9 MSEK (inklusive stämpelskatt och tillkommande förvärvskostnader), varav 150 MSEK avses finansieras med del av emissionslikviden från Erbjudandet och resterande del genom upptagande av ny skuldfinansiering.

Grenspecialisten Förvaltning AB, LMK Venture Partners AB, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Prior&Nilsson Fond och Kapitalförvaltning AB ("Cornerstone Investors") har åtagit sig att förvärva totalt 5 208 334 B-aktier i Erbjudandet, motsvarande 43,5 procent av det totala antalet B-aktier i Erbjudandet (förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet). Cornerstone Investors kommer därmed efter Erbjudandets genomförande, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet, att inneha 15,2 procent av aktierna och 10,8 procent av rösterna i Bolaget.

Efter Erbjudandets genomförande, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet, kommer Huvudägarna att inneha 1 521 118 A-aktier och 20 865 215 B-aktier, motsvarande cirka 65,1 procent av det totala antalet aktier och 75,1 procent av det totala antalet röster i Bolaget.

Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till 500 MSEK och till 575 MSEK om Övertilldelningsoptionen nyttjas i sin helhet.

Härmed inbjuds investerare att i enlighet med villkoren i Prospektet förvärva aktier i Fastighets AB Trianon (publ).

Malmö den 9 juni 2017

Fastighets AB Trianon (publ)

Olof Andersson Förvaltnings AB

Briban Invest AB

Cedelma AB

¹ Trianons kostnader för Erbjudandet beräknas uppgå till 16 MSEK.



BAKGRUND OCH MOTIV

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar och bygger både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Olof Andersson, nuvarande VD, förvärvade Trianon av Öhman Fondkommission under 2006. Vid den tidpunkten hade Trianon ett fastighetsbestånd med ett bokfört värde om 225 MSEK, främst beläget i Malmö men även i andra delar av Skåne. Fastighetsbeståndet har sedan dess ökat till cirka 3,8 miljarder SEK per 31 mars 2017 genom såväl kontinuerlig utveckling av fastighetsbeståndet som genom värdeskapande förvärv. Samgåendet med fastighetsbolaget Cineasten AB, helägt av Jan Barchan, under 2010 är Trianons enskilt största transaktion och innebar också att Bolaget fick ytterligare en huvudägare (Jan Barchan)¹. Sedan 2006 har Bolaget fokuserat fastighetsbeståndet till Malmö genom att förvärva fastigheter i staden och samtidigt avyttra fastigheter på orter utanför Malmö där de långsiktiga tillväxtförutsättningarna bedömts som begränsade. Idag har Trianon en stark lokal närvaro i Malmö med fastigheter i områdena Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård och City. Bolaget ägde den 31 mars 2017 totalt 42 fastigheter med en total yta om 180 514 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 268 MSEK.

Trianon har en tydlig ambition att fortsätta växa fastighetsbeståndet och har som mål att inom tre till fem år fördubbla fastighetsvärdet, med utgångspunkt i fastighetsvärdet per 31 december 2016, vilket ska uppnås genom utveckling av projektportföljen och fastighetsbeståndet samt genomföra värdeskapande förvärv när sådana möjligheter ges. Lönsam tillväxt genom fortsatt utveckling av projektportföljen kommer att vara Bolagets främsta fokus de kommande åren.

I linje med Bolagets ambition att växa fastighetsbeståndet offentliggjordes den 26 maj 2017 att Trianon (via det helägda dotterbolaget Trianon Rolf AB) ingått avtal med Commerz Real om att förvärva Entréfastigheterna. Entréfastigheterna är ett modernt köpcentrum med en uthyrbar yta om cirka 40 000 kvadratmeter beläget vid Värnhemstorget i centrala Malmö. Fastigheten har historiskt haft utmaningar och relativt höga vakanser men Bolaget anser att fastigheten har en stor utvecklingspotential. Trianons långsiktiga plan för köpcentrumet bygger på ett ökat fokus på kultur, upplevelser, aktiviteter, service och närhandel. Som en del av denna plan har Trianon ingått en avsiktsförklaring med Malmö stad som innebär att Malmö stad avser att verka för att teckna hyresavtal i Entréfastigheterna för samhällsservice och kultur. Trianon beräknas att tillträda fastigheterna den 26 juni 2017. Efter förvärvet av Entréfastigheterna uppgår Trianons totala portfölj till 44 fastigheter om totalt cirka 220 000 kvm med ett hyresvärde om cirka 358 MSEK.

Trianons befintliga projektportfölj utgörs av 15 projekt om totalt cirka 143 300 kvadratmeter BTA varav majoriteten avser bostäder. Två av projekten, Vårsången 8 och Lerteglet 2, är för närvarande under byggnation och beräknas vara färdigställda under det tredje kvartalet 2017 respektive det andra kvartalet 2018. Vidare föreligger en godkänd detaljplan som medger byggnation av 150 lägenheter om totalt 6 400 kvadratmeter uthyrbar area vid Oxie station med planerad byggstart under 2018. Bolagets största projekt är utvecklingen av Rosengård centrum. Projektet är en del av ett större projekt för Rosengård där Malmö stad tillsammans med bland annat Trianon och MKB är initiativtagare. Trianons andel av projektet uppgår till cirka 70 000 kvadratmeter bostäder och cirka 30 000 kvadratmeter kommersiella lokaler där detaljplanarbetet påbörjades i maj 2017. Av nyemissionen i samband med Erbjudandet om cirka 300 MSEK avses 150 MSEK användas till att delfinansiera förvärvet av Entréfastigheterna. Resterande del av emissionslikviden avses att användas till att finansiera byggnation inom ramen för Bolagets befintliga projektportfölj samt andra värdeskapande fastighetsförvärv.

¹ Cineasten AB är numera ett dotterbolag inom Koncernen (Trianon Cineasten AB). Jan Barchans ägande är placerat i Huvudägaren Briban Invest AB.

Fastighetsbolag, inklusive Trianon, har ofta en betydande skuldsättning och ett flertal kreditgivare. Trianon arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintlig finansiering och har hittills under det andra kvartalet 2017 omförhandlat skulder om cirka 972 MSEK, varvid förfallotidpunkten senarelagts från 2017 till 2018–2020. Mot bakgrund av detta, och att Trianons löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Bolaget erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott, är det Trianons bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att finansiera de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden.

Erbjudandet och noteringen av Trianon kommer att bredda ägarbasen och ge Bolaget tillgång till de svenska och internationella kapitalmarknaderna, vilket bedöms främja Trianons fortsatta tillväxt och långsiktiga utveckling. Styrelsen och Trianons ledande befattningshavare anser, tillsammans med Huvudägarna, att Erbjudandet och noteringen är ett logiskt och viktigt steg i Trianons utveckling, vilket ytterligare kommer att öka kännedomen om Bolaget och dess verksamhet bland nuvarande och potentiella hyresgäster och investerare. Mot denna bakgrund har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq First North Premier.

I övrigt hänvisar styrelsen till detta Prospekt som upprättats av styrelsen för Trianon med anledning av Erbjudandet till allmänheten att teckna aktier i Trianon.

Styrelsen för Trianon är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd samt att all relevant information som framgår av protokoll från styrelsemöten, revisorsyttranden samt övriga interna dokument återspeglas i Prospektet.

Malmö den 9 juni 2017

Fastighets AB Trianon (publ)

Styrelsen för Fastighets AB Trianon (publ) är ensamt ansvarig för innehållet i detta Prospekt i enlighet med vad som framgår här. Huvudägarna bekräftar dock bundenhet av villkoren för Erbjudandet i enlighet med vad som framgår i avsnittet "Villkor och anvisningar".

Malmö den 9 juni 2017

Olof Andersson Förvaltnings AB

Briban Invest AB

Cedelma AB

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar 10 416 667 B-aktier, varav 6 250 000 nyemitterade B-aktier samt 4 166 667 befintliga B-aktier som överläts av Huvudägarna. Erbjudandet är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten i Sverige¹
- Erbjudandet till institutionella investerare²

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 21 juni 2017.

Prospektet finns tillgängligt på Trianon webbplats (www.trianon.se) och Handelsbankens webbplats (www.handelsbanken.se/investeringserbjudande).

Övertilldelningsoption

Huvudägarna kommer att utfärda en option till Joint Bookrunners, vilken kan utnyttjas helt eller delvis av Handelsbanken såsom stabiliseringsagent, under 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier, att förvärva ytterligare högst 1 562 500 befintliga B-aktier av Huvudägarna, motsvarande högst 15 procent av det högsta totala antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande ErbjudandepriSET, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet.

Fördelning av B-aktier

Fördelning av B-aktier till respektive del i Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Bolaget och Huvudägarna i samråd med Joint Bookrunners.

ErbjudandepriS

ErbjudandepriSET har fastställts till 48 SEK per B-aktie av Huvudägarna och styrelsen för Trianon i samråd med Joint Bookrunners baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstone Investors, kontakter med vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolag, baserat på en multipelvärdering avseende Bolagets långsiktiga substansvärde vilket medför att värdet på Trianon före Erbjudandet uppgår till cirka 1 350 MSEK.

Erbjudande till allmänheten

Anmälan

Anmälan från allmänheten i Sverige om förvärv av B-aktier ska avse lägst 100 och högst 20 000 B-aktier³, i jämna poster om 50 B-aktier. Anmälan är bindande.

Anmälan kan göras under perioden 12 juni–19 juni 2017 och inges till Handelsbanken, Avanza eller Nordnet enligt respektive banks instruktioner. Bolagets styrelse och Huvudägarna, i samråd med Joint Bookrunners, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer i förekommande fall att offentliggöras genom pressmeddelande före anmälningsperiodens utgång.

Om flera anmälningar inges av samma förvärvare kommer endast den först registrerade att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten.

Anmälan via Handelsbanken

Personer som anmäler sig för förvärv av B-aktier genom Handelsbanken måste vid inlämnandet av anmälan ha (i) en värdepappersdepå hos Handelsbanken, eller (ii) ett debiteringskonto i Handelsbanken och ett VP-konto hos valfritt svenskt kontoförande institut. Debiteringskontot måste vara ett allkonto, checkkonto eller sparkonto hos Handelsbanken. Anmälan kan inges enligt ett av följande alternativ:

- Kunder i Handelsbanken som är anslutna till Internettjänsten kan anmäla sig för förvärv av B-aktier via Internet i enlighet med instruktioner på Handelsbankens webbplats, (www.handelsbanken.se) under "Spara och placera", "Placeringserbjudande", "Övriga Erbjudanden".

Anmälan via Handelsbankens Internettjänst kan göras fram till kl. 24.00 den 19 juni 2017.

¹Till allmänhet räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av högst 20 000 B-aktier.

²Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 20 000 B-aktier.

³Den som anmäler för förvärv av fler än 20 000 B-aktier måste kontakta Handelsbanken eller Carnegie i enlighet med vad som anges i avsnittet "– Anmälan – Erbjudandet till institutionella investerare".

Eller

- Fylla i den för Erbjudandet upprättade anmälningssedeln och lämna den till valfritt Handelsbankskontor under anmälningssperioden. Anmälningssedeln kan även skickas per post till Handelsbanken Capital Markets, HCXS-O/ Emission, 106 70 Stockholm. Anmälningssedeln kan erhållas från Handelsbankens webbplats (www.handelsbanken.se/investeringserbjudande), där även Prospektet finns att tillgå.

Anmälningssedeln måste vara Handelsbanken tillhanda senast kl. 17.00 den 19 juni 2017.

För kunder med ISK-depå (investeringsparkonto) i Handelsbanken som erhåller tilldelning, kommer Handelsbanken att förvärva motsvarande antal tilldelade B-aktier i Erbjudandet för vidareförsäljning till kundernas ISK-depåer till Erbjudandepriiset.

Anmälan via Avanza

Kunder hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av B-aktier via Avanzas Internettjänst. Anmälan hos Avanza kan göras från och med den 12 juni 2017 till och med kl 17.00 den 19 juni 2017. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på kontot från och med den 19 juni 2017 till likviddagen den 26 juni 2017. Mer information finns tillgänglig på (www.avanza.se).

Anmälan via Nordnet

Depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig för förvärv av B-aktier via Nordnets Internettjänst fram till kl. 23.59 den 19 juni 2017. För att inte riskera att förlora rätten till eventuell tilldelning ska depåkunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på depån från och med den 19 juni kl. 23.59 till likviddagen som beräknas vara den 26 juni 2017. Mer information om anmälningsförfarande via Nordnet finns tillgänglig på (www.nordnet.se).

Tilldelning

Beslut om tilldelning av B-aktier fattas av styrelsen för Bolaget och Huvudägarna i samråd med Joint Bookrunners varvid målet är att uppnå en bred spridning av B-aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets B-aktie på Nasdaq First North Premier.

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges.

I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal B-aktier än vad anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.

Anmälningar från vissa kunder hos Handelsbanken, Avanza och Nordnet kan komma att särskilt beaktas. Tilldelning kan även komma att ske till anställda i Handelsbanken, Carnegie, Avanza och Nordnet dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlarföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Besked om tilldelning

Tilldelning beräknas ske omkring den 21 juni 2017. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats B-aktier erhåller inte något meddelande.

Via Handelsbanken

Internetskunder hos Handelsbanken beräknas erhålla avräkningsnota med besked om tilldelat antal B-aktier omkring kl. 09.00 den 21 juni 2017 i sin e-brevlåda i Internettjänsten. De som anmält sig genom ett av Handelsbankens kontor beräknas kunna få information om tilldelning från och med den 21 juni 2017 om de kontaktar bankkontoret som tog emot anmälan.

Via Avanza

De som anmält sig via Avanzas Internettjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal B-aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring kl. 09.00 den 21 juni 2017.

Via Nordnet

De som anmält sig via Nordnets Internettjänst erhåller besked om tilldelning genom en teckning av B-aktier mot samtidig debitering av likvid på angiven depå, vilket beräknas ske omkring kl. 09.00 den 21 juni 2017.

Betalning

Full betalning för tilldelade B-aktier ska erläggas kontant senast den 26 juni 2017 enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Via Handelsbanken

Kunder i Handelsbanken ska ha angivit värdepappersdepå eller debiteringskonto i Handelsbanken vid anmälan och måste se till att likvida medel motsvarande tilldelat antal B-aktier enligt avräkningsnotan finns tillgängligt från kl. 01.00 på likviddagen som beräknas vara den 26 juni 2017. Handelsbanken har rätt att dra likviden på likviddagen från det bankkonto som är anslutet till värdepappersdepån respektive angivet debiteringskonto i Handelsbanken, motsvarande det antal B-aktier som anmälan avser eller motsvarande det lägre antal B-aktier som tilldelats i händelse av övertäckning.

Via Avanza

För den som är depåkund hos Avanza kommer likvid för tilldelade B-aktier att dras senast på likviddagen den 26 juni 2017. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade B-aktier ska finnas disponibla från och med den 19 juni 2017 till och med den 26 juni 2017.

Via Nordnet

Tilldelade B-aktier bokas mot debitering av likvid på angiven depå, vilket beräknas ske omkring den 21 juni 2017.

Bristande eller felaktig betalning

Observera att om full betalning inte erläggs i rätt tid eller om medel inte finns på angivet bankkonto kan tilldelade B-aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse komma att understiga ErbjudandepriSET enligt Erbjudandet kan den som ursprungligen erhöLL tilldelning av dessa B-aktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Erbjudande till institutionella investerare**Anmälan**

Anmälningsperioden för institutionella investerare i Sverige och internationellt äger rum under perioden 12 juni–20 juni 2017. Bolagets styrelse och Huvudägarna, i samråd med Joint Bookrunners, förbehåller sig rätten att förkorta samt förlänga anmälningsperioden i det institutionella erbjudandet. Sådan förkortning eller förlängning av anmälningsperioden kommer offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande före anmälningsperiodens utgång. Anmälan ska ske till Handelsbanken eller Carnegie i enlighet med särskilda instruktioner.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av B-aktier fattas av styrelsen för Bolaget och Huvudägarna i samråd med Joint Bookrunners varvid målet är att Bolaget får en god institutionell ägarbas. Avsikten är att intresseanmälningar, som i allt väsentligt bedöms vara likvärdiga, ska behandlas lika. Intresseanmälningar från institutionella investerare som bedöms kunna bli långsiktiga ägare i Bolaget kan komma att prioriteras. Tilldelningen kommer att beslutas helt diskretionärt och någon garanti för tilldelning lämnas inte. Cornerstone Investors är dock garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

Besked om tilldelning

Institutionella investerare beräknas i särskild ordning erhålla besked om tilldelning omkring den 21 juni 2017 varefter avräkningsnota utsänds.

Betalning

Full betalning för tilldelade B-aktier ska erläggas kontant i enlighet med avräkningsnotan och mot leverans av B-aktier senast den 26 juni 2017.

Bristande eller felaktig betalning

Observera att om full betalning inte erläggs i rätt tid eller om medel inte finns på angivet bankkonto kan tilldelade B-aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse komma att understiga ErbjudandepriSET kan den som ursprungligen erhöLL tilldelning av dessa B-aktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Registrering av tilldelade och betalda B-aktier

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda B-aktier, för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige, beräknas ske med början den 26 juni 2017, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal B-aktier i Bolaget som registrerats på mottagarens VP-konto. Investerare med värdepappersdepå hos Handelsbanken, Avanza respektive Nordnet aviseras inte av Euroclear utan i enlighet med respektive banks rutiner.

Notering på Nasdaq First North Premier

Trianons styrelse har ansökt om notering av Bolagets B-aktie på Nasdaq First North Premier. Handeln i Bolagets B-aktie påbörjas omkring den 21 juni 2017, under förutsättning att Bolagets ansökan om upptagande till handel godkänns. Detta innebär

att handel kommer att påbörjas innan B-aktierna överförs till förvärvarens VP-konto eller värdepappersdepå och i vissa fall innan avräkningsnota erhållits. Det innebär vidare att handel kommer att påbörjas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handel i Bolagets B-aktie, som sker innan Erbjudandet blir ovillkorat, kommer att återgå om inte Erbjudandet fullföljs.

Kortnamnet på Nasdaq First North Premier för Bolagets B-aktie är TRIAN B.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Handelsbanken komma att genomföra transaktioner i syfte att hålla marknadspriset på B-aktien på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq First North Premier, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i B-aktien på Nasdaq First North Premier och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Stabilisering".

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Det slutliga utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 21 juni 2017. Pressmeddelandet kommer finnas tillgängligt på Trianons webbplats (www.trianon.se).

Rätt till utdelning

De erbjudna B-aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att B-aktien tagits upp till handel. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnitt "Vissa skattefrågor i Sverige".

För mer information, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden - Utdelningspolicy".

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Bolaget, Joint Bookrunners och Huvudägarna avser att ingå ett avtal om placering av aktier i Trianon omkring den 20 juni 2017 ("Placeringsavtalet"). Erbjudandet är villkorat av att intresset för

Erbjudandet enligt Joint Bookrunners bedömning är tillräckligt stort för en välfungerande handel i Bolagets aktier, att Placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sägs upp. Placeringsavtalet föreskriver att Joint Bookrunners åtaganden att förmedla tecknare till eller, för det fall Joint Bookrunners misslyckas med detta, själva teckna de aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorade bl.a. av att inga händelser, såsom bland annat störningar eller förändringar i Bolagets verksamhet som har en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning eller framtidsutsikter, inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet ("väsentliga negativa händelser") samt vissa andra villkor. Joint Bookrunners kan säga upp Placeringsavtalet fram till likviddagen, den 26 juni 2017, om några väsentliga negativa händelser inträffar, om de garantier som Bolaget och Huvudägarna givit Joint Bookrunners skulle visa sig brista eller om några av de övriga villkor som följer av Placeringsavtalet ej uppfylls. Placeringsavtalets fullföljandevillkor innefattar bland annat utfärdande av sedvanliga yttranden från legala rådgivare och revisorer samt Nasdaq Stockholms slutliga godkännande av Bolagets ansökan om upptagande till handel.

Om ovan angivna villkor ej uppfylls och om Joint Bookrunners säger upp Placeringsavtalet kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för aktier genomföras under Erbjudandet. För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Placeringsavtal".

Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade B-aktier

Besked om tilldelning till allmänheten i Sverige sker genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 21 juni 2017. Efter det att betalning för tilldelade B-aktier hanterats av Handelsbanken, Carnegie, Avanza respektive Nordnet kommer betalda B-aktier att överföras till av förvärvaren anvisad värdepappersdepå eller VP-konto. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda B-aktier till förvärvarna av B-aktier i Trianon kan medföra att dessa förvärvare inte kommer att ha förvärvade B-aktier tillgängliga på anvisad värdepappersdepå eller VP-konto förrän tidigast den 26 juni 2017. Handel i Trianons B-aktie på Nasdaq First North Premier beräknas komma att påbörjas omkring den 21 juni 2017, under

förutsättning att Bolagets ansökan om upptagande till handel godkänns. Observera att förhållandet att B-aktier inte finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto eller värdepappersdepå kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa B-aktier över börsen från och med den dag då handeln i B-aktien påbörjats.

Information om behandling av personuppgifter

Den som förvärvar B-aktier i Erbjudandet kommer att lämna in personuppgifter till Handelsbanken. Personuppgifter som lämnas till Handelsbanken kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas.

Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Handelsbanken samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Handelsbankens kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

Övrigt

Att Handelsbanken är emissionsinstitut innebär inte i sig att Handelsbanken betraktar den som anmält sig i Erbjudandet som kund hos banken för placeringen.

Vid Handelsbankens mottagande och hantering av anmälningssedlar behandlas samtliga förvärvare som icke-professionella kunder, detta leder dock inte till att det i övrigt uppstår ett kundförhållande mellan förvärvare i Erbjudandet och banken.





MARKNADSÖVERSIKT

Nedan följer en kortfattad och översiktlig beskrivning av de marknader där Trianon är verksamt. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som den regionala fastighetsmarknaden där Trianon verkar.

De uppgifter avseende marknadsförhållanden och Trianons marknadsposition som tillhandahålls i nedanstående avsnitt samt i avsnittet ”Verksamhetsbeskrivning” är Trianons samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Avsnitten är huvudsakligen baserade på faktauppgifter från Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Riksbank, Newsec, NAI Svefa och Malmö stad. Trianon anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att information är korrekt eller fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör därmed ingen garanti för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar. Många faktorer skulle kunna orsaka eller bidra till sådana skillnader.

Den information som tillhandahålls i nedanstående avsnitt, och som har inhämtats från tredje man, har återgivits korrekt och, såvitt Trianon känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av sådan tredje man, har ingen information utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

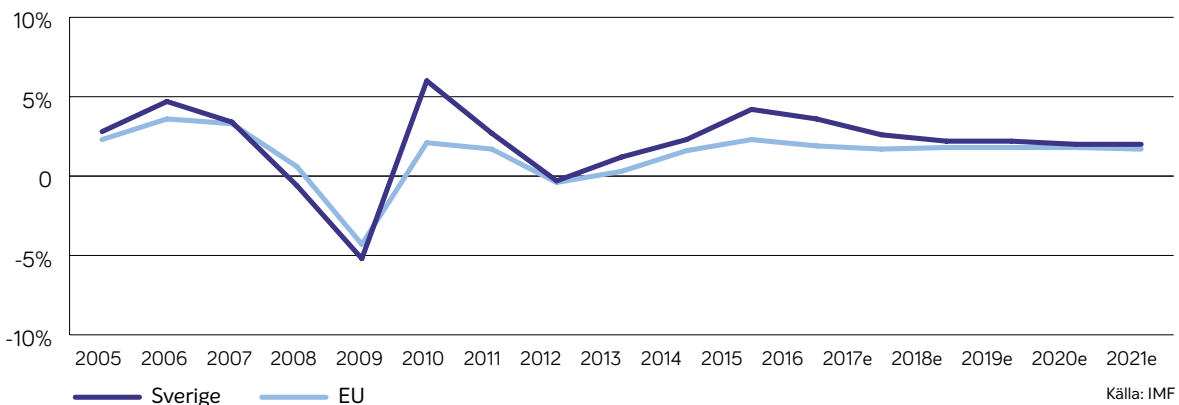
Makroekonomiska trender och drivkrafter

BNP-tillväxt

Sveriges BNP-tillväxt har under de senaste åren varit högre än för EU som helhet. Under 2015 växte Sveriges BNP med 4,2 procent och under 2014 med 2,3 procent jämfört med 2,3 procent och 1,6 procent för EU respektive år.¹ En av anledningarna till den relativt goda utvecklingen i Sverige är en gradvis återhämtning i hushållens konsumtion samtidigt som utvecklingen av BNP har dämpats av en lägre export.² OECD lyfter fram en konkurrenskraftig och diversifierad företagssektor tillsammans med den växande befolkningen som några av styrkorna i den svenska ekonomin som bidragit till den positiva utvecklingen av BNP. Trots en växande svensk befolkning har även

BNP per capita ökat snabbare än för de flesta andra OECD-länder.³

Prognosen för den svenska BNP-utvecklingen är fortsatt god och tillväxten estimeras vara starkare än EU i helhet, om än något lägre än de senaste två åren. Den historiska tillväxten och prognosticerade fortsatta tillväxten av Sveriges BNP har varit och kommer att fortsätta vara gynnsam för bostadsbyggande då tillgången på bostäder och lokaler spelar en central roll för rörlighet på arbetsmarknaden, företagsklimatet i landet samt Sveriges ekonomiska tillväxt.⁴ Grafen nedan visar årlig procentuell förändring i BNP för Sverige och EU.



¹ IMF.

² SCB.

³ OECD Economic Surveys SWEDEN, mars 2017.

⁴ SCB.

BRP-tillväxt

Bruttoregionalprodukten per invånare har för landet i helhet vuxit med cirka 32,6 procent mellan 2005 och 2015, motsvarande en årlig tillväxt om cirka 2,9 procent. Skåne län har växt med cirka 27,5 procent under samma tidsperiod, motsvarande en årlig tillväxt om cirka 2,5 procent. Tillväxten i Skåne har

varit särskilt stark de senaste åren med en årlig tillväxt om cirka 4,1 procent mellan 2013 och 2015. Tabellen nedan är indexerad till 100 med 2005 som utgångsår och visar den historiska tillväxten i bruttoregionalprodukt per invånare för Sverige, Stockholms län, Västra Götalands län och Skåne län.

Indexerat	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Sverige	100,0	105,9	111,8	114,0	109,9	116,5	120,2	120,2	122,0	126,1	132,6
Stockholms län	100,0	104,0	110,6	112,1	113,5	115,7	120,5	121,0	121,9	127,2	133,8
Skåne län	100,0	105,6	116,5	113,0	107,0	113,4	115,1	115,8	117,6	122,2	127,5
Västra Götalands län	100,0	107,2	112,2	115,0	108,8	115,4	119,1	118,2	121,6	126,6	136,7

Källa: SCB

Arbetslöshet och sysselsättning

Andelen arbetslösa i Sverige har de senaste tre åren minskat från 8,0 procent 2013 till 6,9 procent 2016.¹ Den lägre arbetslösheten och den samtidigt ökade sysselsättningen har en positiv inverkan på såväl hushållens konsumtion som den ekonomiska

produktionen. Hushållens ökade konsumtion och sysselsättning driver också behovet av lokaler för bland annat handel och kontor. Tabellen nedan visar arbetslösheten och sysselsättningsgradens utveckling i procent för Sverige.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Arbetslöshet	7,8%	7,1%	6,1%	6,2%	8,3%	8,6%	7,8%	8,0%	8,0%	7,9%	7,4%	6,9%
Sysselsättning	77,9%	78,5%	79,8%	80,1%	78,0%	77,8%	79,2%	79,2%	79,5%	79,6%	80,2%	80,6%

Källa: SCB

Sysselsättning per län

Medelantalet sysselsatta personer har ökat sedan 2005 för såväl Sverige i helhet som för Stockholm, Skåne och Västra Götalands län. Medelantalet sysselsatta personer i Sverige har vuxit med cirka 10,6 procent mellan 2005 och 2015, motsvarande en årlig tillväxttakt om cirka 1,0 procent. För Skåne

har tillväxten under samma period uppgått till cirka 12,6 procent, motsvarande en årlig tillväxttakt om 1,2 procent. Tabellen nedan är indexerad till 100 med 2005 som utgångsår och visar den historiska tillväxten i antalet sysselsatta personer för Sverige, Stockholms län, Västra Götalands län och Skåne län.

Indexerat	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Sverige	100,0	101,7	104,0	105,0	102,4	103,4	105,6	106,4	107,4	108,9	110,6
Stockholms län	100,0	101,5	104,3	106,6	106,2	107,4	109,9	111,9	113,7	116,4	118,5
Skåne län	100,0	103,4	106,2	106,2	104,0	105,6	107,8	108,1	109,0	110,8	112,6
Västra Götalands län	100,0	101,1	103,2	104,5	101,0	101,7	104,0	104,5	105,4	106,8	108,8

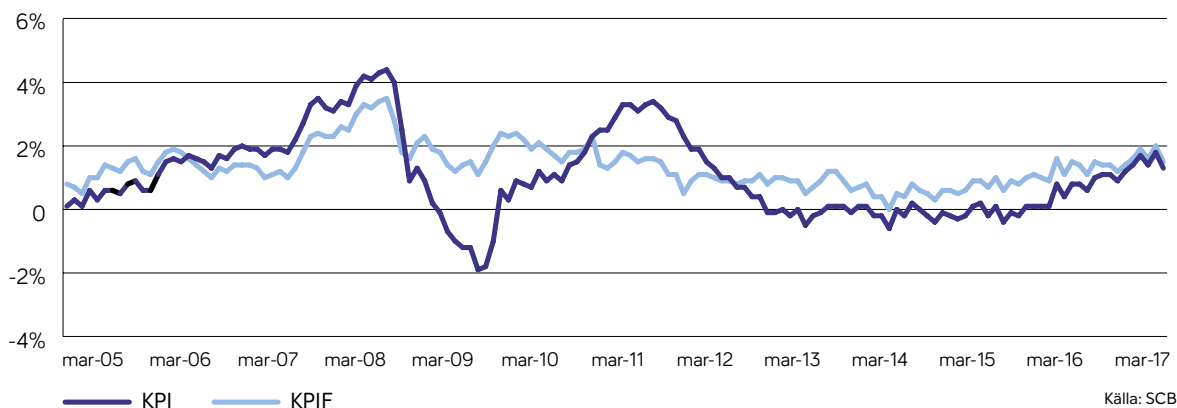
Källa: SCB

¹SCB.

Inflation

En positiv och stabil inflation gynnar såväl den privata konsumtionen som kapitalinvesteringar, inklusive fastighetsinvesteringar, och är allmänt ett tecken på en aktiv och växande ekonomi. För fastighetsbolag kan även inflationen påverka värdet av överenskomna hyresnivåer och i Sverige är det därför vanligt att skydda hyresintäkter från inflation genom att koppla hyresnivån i hyreskontrakt till KPI. Sedan början av 2016 har inflationstakten i Sverige successivt ökat, från att under tre års tid varit kring 0,0 procent, till

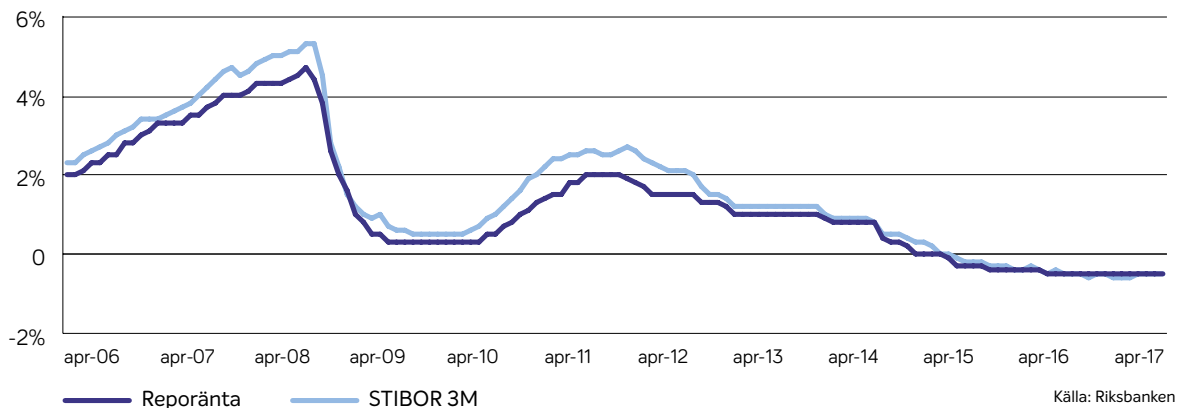
1,7 procent vid utgången av 2016.¹ Den stigande inflationen är bland annat ett resultat av en expansiv penningpolitik med stödköp av statsobligationer som förväntas fortsätta under första halvåret 2017 samt låga räntor.² En stark konjunktur skapar goda förutsättningar för att inflationen ska fortsätta stiga men Riksbanken beräknar att det är först i slutet av 2018 som inflationen väntas stabiliseras runt det långsiktiga målet om 2,0 procent.³ Grafen nedan visar årlig utveckling av inflationsmått KPI (Konsumentprisindex) och KPIF (KPI med fast ränta) i Sverige.



Ränteutveckling

Riksbankens reporänta har sedan oktober 2012 varit lägre än det månatliga snittet på cirka 1,3 procent sett sedan april 2006 fram till och med april 2017. Sedan februari 2015 är Riksbankens reporänta negativ och per den 3 maj 2017 ligger reporäntan på minus 0,50 procent. I Riksbankens senaste prognos för reporäntan kommer den vara fortsatt negativ fram till första kvartalet 2019. Aktiviteten

och förutsättningarna på fastighetsmarknaden är till stor del beroende av kostnaden för finansiering. Därför påverkas fastighetsbolag positivt i en miljö med låga räntor och hög tillgång till finansiering. Vid finansiering används i Sverige ofta STIBOR som räntebas varför utvecklingen för denna är intressant för fastighetsbolag. Grafen nedan visar utvecklingen av svenska reporäntan och STIBOR 3 månader.



¹ SCB.

² Riksbanken.

³ Riksbanken.

Befolkningstillväxt

Sveriges befolkning har de senaste 15 åren haft en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 0,8 procent, till stor del drivet av en ökad invandring sedan 2006 samt av ett ökat inhemskt barnafödande. I storstadsregionerna är befolkningstillväxten högre än i resten av landet och i Malmö kommun har befolkningen vuxit med en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 1,5 procent de senaste 15 åren, under samma period är motsvarande tillväxt i Stockholms kommun även 1,5 procent. Skåne växer även snabbare än snittet i Sverige och har haft en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 1,0 procent under de senaste 15 åren.¹

Den växande befolkningen ökar behovet av såväl bostäder som kommersiella lokaler.

Med stöd av regeringens målsättning om byggnation av minst 250 000 nya bostäder fram till år 2020 finns en god underliggande tillväxt och utvecklingsmöjlighet för företag verksamma inom fastighetsbranschen.² Som en del av regeringens bostadspolitiska paket och för att stödja det framtida behovet och byggnationen av nya bostäder har ett statligt investeringsstöd om 11,3 miljarder SEK beslutats för åren 2016–2019, vilket är riktat till byggandet av främst nya hyresrätter och studentbostäder.³ I tabellen nedan visas befolkningstillväxten i Malmö kommun, Skåne län samt Sverige, indexerad till 100 med 2002 som utgångsår.

Indexerat	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Malmö kommun	100,0	100,6	101,4	102,2	104,1	105,8	107,9	110,7	112,6	114,1	115,9	117,9	119,8	121,5	123,7
Sverige	100,0	100,4	100,8	101,2	101,9	102,7	103,5	104,5	105,3	106,1	106,9	107,9	109,0	110,2	111,8
Skåne län	100,0	100,7	101,4	102,1	103,4	104,7	106,1	107,5	108,6	109,4	110,3	111,3	112,6	113,8	115,7

Källa: SCB

Svensk fastighetsmarknad

Den expansiva penningpolitiken som bedrivs i Sverige har skapat och fortsätter stödja ett gynnsamt klimat för att investera i och äga fastigheter, med en fortsatt god utveckling och efterfrågan på den svenska fastighetsmarknaden. Tillväxten i svensk ekonomi och ökad efterfrågan på hyresmarknaden gör också att de fundamentala värdeskapande faktorerna som hyrestillväxt och minskande vakansrisk har utvecklats positivt i flera delmarknader under de senare åren.⁴

Transaktionsvolym

Under 2016 var aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden högre än någonsin tidigare med totalt 535 genomförda fastighetstransaktioner⁵ till en total transaktionsvolym om 201 miljarder SEK, vilket var 37 procent högre än jämförbar transaktionsvolym under 2015 om 147 miljarder SEK.⁶ En av de bidragande faktorerna till det stora intresset för fastighetsmarknaden är det låga ränteläget i Sverige med en negativ reporänta och där en höjning först förväntas i början av 2019.⁷

Andra faktorer är en volatil aktiemarknad och en obligationsmarknad med en låg avkastning vilket ökar intresset för fastighetsinvesteringar. Av den totala transaktionsvolymen 2016 utgjorde kontorsfastigheter den största delen med cirka 30 procent av volymen under 2016 medan bostadsfastigheter stod för 26 procent av den totala volymen och handelsfastigheter för 19 procent.⁸

Fastighetsmarknaden i Malmö

Fastighetsmarknaden i Malmö visar på fortsatt hög aktivitet och utgjorde åtta procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2016. Malmö är, i transaktionsvolym mätt, den mest aktiva marknaden i Sverige efter Stockholm.⁹ Den totala transaktionsvolymen för fastigheter i Malmö och Lund uppgick under 2016 till 10,3 miljarder SEK vilket innebar en ökning om 11 procent jämfört med 2015. Segmentet med störst andel av transaktionsvolymen var kontorsfastigheter som stod för 26 procent, därefter bostäder med en andel om 24 procent och handelsfastigheter om 12 procent.¹⁰

¹ SCB.

² Regeringen.

³ Regeringen.

⁴ NAI Svefa – Svensk fastighetsmarknad hösten 2016.

⁵ Transaktionsvärde över 40 MSEK.

⁶ Newsec, Property outlook spring 2017.

⁷ Riksbanken.

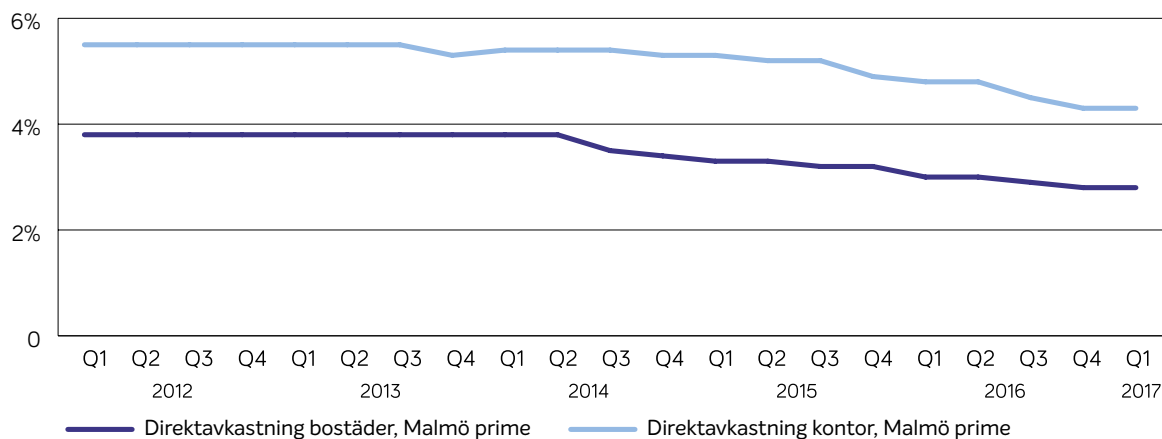
⁸ Newsec, Property outlook spring 2017.

⁹ Newsec, Property outlook spring 2017.

¹⁰ JLL, Nordic City Report Våren 2017.

Grafen nedan visar utvecklingen av direktavkastningen på fastigheter i centrala lägen i Malmö på kvartalsbasis sedan 2012.¹ Direktavkastning för både bostäder och kontor har under perioden sjunkit, bostäder med 1,00

procentenhet och kontor med 1,25 procentenheter, och uppgick vid utgången av det första kvartalet 2017 till 2,75 procent respektive 4,25 procent.



Beskrivning av Trianons marknad och trender

Malmö är Sveriges tredje största stad med en befolkning om knappt 330 000 i kommunen och är tillsammans med Köpenhamn en del av Nordens största och tätast befolkade storstadsregion, Öresundsregionen, med en total befolkning om 3,9 miljoner invånare.

Positiv demografisk utveckling

Den demografiska utvecklingen i Malmö är positiv i form av en högre andel unga och välutbildade invånare, vilket bidrar till och stärker den underliggande efterfrågan på Trianons marknad. Befolkningen i Malmö kommun har under de senaste 15 åren växt med en genomsnittlig tillväxttakt om 1,5 procent, vilket är i nivå med Stockholms kommun som också har växt med en genomsnittlig tillväxttakt om 1,5 procent medan Sverige i sin helhet växt med en genomsnittlig tillväxttakt om 0,8 procent.³ I tillägg till den generellt växande befolkningen har Malmö en ung och en relativt välutbildad befolkning där nästan hälften av invånarna är under 35 år och andelen med eftergymnasial utbildning i åldern 25–44 år uppgick 2016 till 54 procent vilket är högre än genomsnittet i Sverige om 47 procent.⁴

Investeringar driver tillväxt och utveckling

I Malmö har det under det senaste decenniet gjorts flera stora investeringar i fastigheter såsom Malmö Live, Malmö Arena, Swedbank Stadion, Malmömessan, flertalet nya hotell och utbyggnation av högskolan i regionen. I anslutning till Lunds universitet finns snart två stora forskningsanläggningar MAX IV, invigd i juni 2016, och det europeiska projektet ESS, som förväntas färdigt under 2019. Dessa två forskningsanläggningar är de största i Sverige och att de har placerats i regionen återspeglar styrkan och attraktionskraften som regionen erbjuder.⁵ De stora investeringarna bidrar till en ökad sysselsättning och tillväxt inom regionen som tillsammans med en välutbyggd infrastruktur med närhet till flygplatserna Sturup och Kastrup samt till Köpenhamn skapar en ökad efterfrågan på både kommersiella lokaler och bostäder i Malmö.

Transformation till kunskapsstad

Den tidigare industristaden Malmö har ersatts av en stad med högre utbildning, modernt boende och många små och medelstora företag. Malmö högskola öppnade 1998 och är ett av landets största lärosäten för akademisk grundutbildning och förväntas bli universitet 1 januari 2018.^{6,7}

¹ SEPREP/Forum Fastighetsekonomi.

² Öresundsregionen inkluderar Skåne i Sverige och Själland, Mön, Lolland-Falster och Bornholm i Danmark.

³ SCB.

⁴ SCB.

⁵ Region Skåne.

⁶ Malmö stad.

⁷ MalmöLäget 2016.

Dessutom har flera teknik- och konsumentbolag, t.ex. Findus, Orkla Foods, IKEA och Daimler, flyttat kontor eller huvudkontor från andra städer och orter in till mer centrala Malmö. Detta förstärker transformationen från industristad till en modern och kunskapsorienterad stad vilket reflekteras i arbetsstyrkan där idag 6,5 procent av Malmös arbetsstyrka arbetar inom tillverkning jämfört med 12 procent för landet i sin helhet.¹

Den relativt unga befolkningen tillsammans med ett allt mer kunskapsorienterat näringsliv har även bidragit till att det startas allt fler nya bolag. Utvecklingen i Malmö intresserar även riskkapital och Malmö är nu den stad i Norden, huvudstäderna exkluderade, som attraherar mest riskkapital². Som ett bevis på stadens framfart rankades Malmö av OECD som världens fjärde mest innovativa stad och staden är hem till de framstående spelutvecklarna King och Massive som bland annat ligger bakom spelen Candy Crush Saga och The Division.³

Förtätning av staden och stigande priser

Växande bostadsköer och stigande bostadspriser har under de senaste åren lett till att marknaden för fastigheter i Malmö är god. Vid utgången av 2016 var 70 548 personer registrerade sökande hos Boplats Syd, vilket är en ökning med 23 944 personer jämfört med 2014. Den genomsnittliga kötiden för ett bostadshyreskontrakt i Malmö kommun har ökat och

uppgick till 1 242 dagar vid utgången av 2016 jämfört med 1 066 dagar år 2014.⁴ Priserna på bostadsrätter i Malmö kommun hade per 30 april 2017 jämfört med tolv månader tidigare stigit med 18,8 procent jämfört med ett snitt för landet i helhet med en prisökning om 7,8 procent. De tre senaste åren har den årliga genomsnittliga prisökningen i Malmö uppgått till 15,0 procent vilket kan sättas i relation till ett snitt på 12,5 procent för hela Sverige under samma tidsperiod.⁵ Med anledning av bostadsbristen vill Malmö stad öka det totala antalet bostäder, bland annat genom en förtätning av staden. Detta innebär att kommunen kommer behöva tillhandahålla mark för att stimulera vidare förtätning vilket innebär möjligheter för Trianon att förvärva ny mark och utveckla nya fastigheter.

Konkurrenter

Bolaget konkurrerar främst mot fastighetsbolag som har fokus på bostadshyresfastigheter och/eller kommersiella fastigheter i Malmö. Enligt Bolagets bedömning är Akelius, Stena Fastigheter, Heimstaden och MKB Fastigheter är några av de större konkurrenterna på marknaden för bostadshyresfastigheter i Malmö. Andra aktörer på marknaden för bostadshyresfastigheter är Victoria Park och HSB. För kommersiella fastigheter bedömer Bolaget att Balder, Kungsleden och Vasakronan är några av de större konkurrenterna.

¹ MalmöLäget 2016.

² The Nordic Web.

³ OECD, rankat på antalet patentansökningar per invånare.

⁴ Boplats Syd - Boplats Syd 2016 i siffror.

⁵ Valueguard.

VERKSAMHETSBEKRIVNING

Introduktion

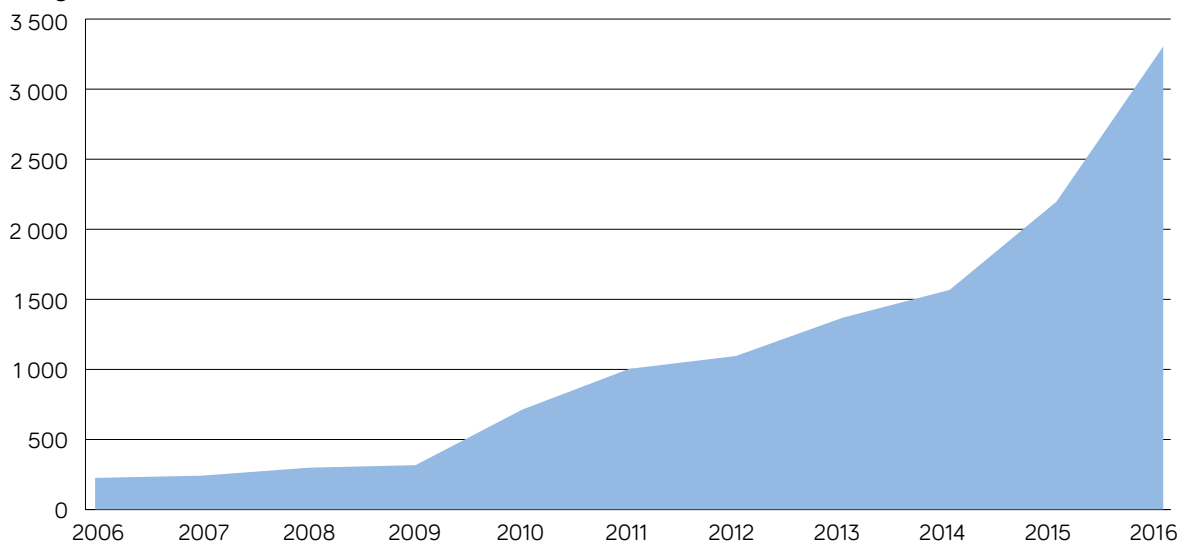
Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar och bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande och Bolagets fastigheter återfinns runt om i Malmö. I vissa områden går Trianon in och gör olika hållbarhetsåtgärder utifrån sociala, ekonomiska och miljömässiga perspektiv. Andra områden består av anrika sekelskiftesbyggnader på attraktiva lägen i innerstan. Här är Bolagets fokus att utveckla dessa fastigheter genom att skapa moderna kontorsmiljöer och samtidigt behålla det kulturella värdet. Hyresvärdet fördelas på cirka 56 procent bostäder (1 434 lägenheter) samt 44 procent kommersiella fastigheter den 31 mars 2017.

Den 31 mars 2017 bestod Trianons fastighetsbestånd av 42 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 180 514 kvadratmeter (exklusive garage om 27 000 kvadratmeter) och ett totalt fastighetsvärde om 3 842 MSEK.

Historik

Sedan 2006 då Olof Andersson förvärvade Trianon har Bolaget haft en stark tillväxt i både fastighetsvärde och driftnetto, dels genom aktiv förvaltning och utveckling av beståndet, dels genom förvärv av intressanta fastigheter i enlighet med Bolagets strategi. Under åren har vissa stora och för Bolaget signifikanta affärer genomförts, varav några av de mer framstående är samgåendet med Cineasten under 2010 samt förvärven av Vårsången under 2011, Häggen och en fastighetsportfölj från Annabostäder under 2015, Rosengårds centrum under 2016 samt Entréfastigheterna under 2017. Bolaget har genomfört cirka 40 försäljningar med en total affärsvolym om cirka 400 MSEK där samtliga försäljningar har skett med vinst. Försäljningar gjordes främst under åren 2007–2010 då portföljen renodlades och fastigheter utanför Malmö avyttrades. I grafen nedan visas utvecklingen av Bolagets fastighetsvärde från 2006 till 2016.

Fastighetsvärde, MSEK



Not: Fastighetsbeståndets värde i grafen är baserat på en kombination av bokfört värde (2006–2012), uppskattat marknadsvärde (2013) och marknadsvärde (2014–2016) såsom rapporterade i Trianons årsredovisningar för respektive år. Fastighetsbeståndets värde för 2014–2016 har hämtats från årsredovisningar som upprättats enligt IFRS. Årsredovisningarna för 2006–2013 har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Historisk översikt av Trianon

2006	Olof Andersson förvärvar Fastighets AB Trianon som då har en fastighetsportfölj i Malmö med omnejd och ett bokfört fastighetsvärde om 225 MSEK. Under året genomförs det första förvärvet, Druvan 1.
2007	Under året förvärvar Trianon en fastighet och avyttrar totalt tio fastigheter.
2008	Trianon förvärvar en fastighet som under året ombildas till bostadsrättsförening. Övertar förvaltningsuppdraget på Vårsången 6.
2009	Bolaget förvärvar två fastigheter i centrala Malmö och avyttrar en fastighet i Åstorp.
2010	3 juni 2010 genomför Fastighets AB Trianon och Cineasten AB ett samgående. Efter samgåendet omfattar Trianons fastighetsportfölj totalt 43 000 kvadratmeter. Under året förvärvas ytterligare tre fastigheter.
2011	Trianon förvärvar två fastigheter, bland annat Vårsången 6 med 400 lägenheter och en yta om 30 000 kvadratmeter.
2012	Under året förvärvar Trianon en fastighet på Limhamn och avyttrar tre fastigheter.
2013	Trianon förvärvar en portfölj om sju fastigheter samt ytterligare en fastighet. Under året avyttras två fastigheter.
2014	Trianon förvärvar tre fastigheter i Hermodsdal med 230 lägenheter, tre lokaler samt garage och parkeringar.
2015	Under året förvärvar Trianon 13 fastigheter från Annabostäder belägna i Malmö och på Limhamn om 148 lägenheter, 18 lokaler samt tre omsorgsfastigheter. Vidare förvärvar Bolaget genom bolag 50 procent av fastigheten Häggen 13 med 232 lägenheter och 20 lokaler. Under året påbörjas nybyggnationen av lägenheter vid Vårsången i Lindängen.
2016	Trianon förvärvar Rosengård Centrum med en galleria, lokaler för utbildning, bibliotek och Rosengård sporthall samt färdigställer nybyggnationen av Vakteln 3 med 11 lägenheter, bibliotek och butik.
2017	Trianon får Malmö stads näringslivspris inom miljö och hållbar utveckling för Bolagets arbete för socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara fastigheter. Bolaget förvärvar fastigheten Gefion 1 av Eurocorp AB samt ytterligare 17,5 procent av fastigheten Häggen 13 genom bolag samt Entréfastigheterna.

Affärsidé

Trianon ska äga, förvalta, utveckla samt bygga fastigheter i Malmö. Genom lokalt engagemang och starkt kundfokus ska Trianon verka för en hållbar stadsutveckling.

Finansiella mål

Trianon har som mål att inom tre till fem år fördubbla fastighetsvärdet, med utgångspunkt i värdet per 31 december 2016 om 3 306 MSEK.

För att säkerställa att Bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 10 procent över en konjunkturcykel.

Finansiella riskbegränsningar

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.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst 50 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från intressebolag samt efter betald skatt. Då Bolaget under de närmaste två till tre åren kommer att prioritera tillväxt avses utdelningen att uppgå till 30 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från intressebolag samt efter betald skatt. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Trianons framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer.

Bolagets styrkor

Nedan följer en sammanfattning av Bolagets främsta styrkor:

- Exponering mot en attraktiv och expansiv fastighetsmarknad
- Fokuserad fastighetsportfölj och stark lokal närvaro
- Utvecklingspotential i befintligt bestånd
- Attraktiv projektportfölj
- Erfaren organisation med bevisat track record

Exponering mot en attraktiv och expansiv fastighetsmarknad

Genom sin exponering mot Malmös fastighetsmarknad är Trianon väl positionerat för att fortsatt kunna dra fördel av ett flertal gynnsamma, underliggande faktorer såsom befolkningstillväxt, fördelaktig demografi samt utvecklingen från industristad till kunskapsstad.

Fastighetsmarknaden i Malmö gynnas av en positiv demografisk utveckling med en ung och snabbväxande befolkning som stärker efterfrågan på bostäder och kommersiella lokaler. Till följd av befolkningsökningen och lågt bostadsbyggande har bostadsbristen i Malmö de senaste åren ökat och enligt Boplats Syd (en kommunal bostadsförmedling som ägs av Malmö stad) uppgår deras bostadskö till cirka tre år med drygt 70 000 personer i bostadskön. Hyresgästföreningen uppskattar att det skulle ha byggts 26 000 fler bostäder i Malmö mellan 1990 och 2015 för att motsvara befolkningsökningen under samma period.¹

Infrastrukturen i Malmö har de senaste åren stärkts genom ett flertal investeringar i en rad större projekt såsom sportarenor, citytunneln, mässbygge och ett flertal nya hotell som bidragit till stärkta förutsättningar för ett förbättrat näringsliv. Den välutbyggda infrastrukturen i regionen skapar närhet till Nordens största och mest internationella flygplats, Kastrup, samt till kontinenten genom Öresundsbron. Dessa investeringar gör Malmö till en stad med ett strategiskt geografiskt läge med möjligheter till goda kommunikationer, vilket är bidragande till att allt fler större bolag väljer att flytta sina huvudkontor till Malmö.

Malmös utveckling från industristad till kunskapsstad bidrar till en starkare arbetsmarknad med minskat beroende av enskilda industrier såsom Kockums. Idag har Malmö en högre andel

förvärvsarbetare inom företagstjänster och handel än Sverige i helhet samtidigt som endast 6,5 procent av Malmös befolkning arbetar med tillverkning, att jämföra med 12 procent för Sverige i helhet². Malmö har en högutbildad befolkning där cirka 49,0 procent i åldern 25–64 år hade en eftergymnasial utbildning under 2016, jämfört med rikssnittet om 42,0 procent. För befolkningen i åldern 25–44 år andelen ännu högre där 54,5 procent är högutbildade jämfört med rikssnittet om 46,9 procent. Att de två största forskningsanläggningarna i Sverige, MAX IV och ESS, finns i Lund speglar styrkan och attraktionskraften i regionen. Andelen förvärvsarbetande i åldern 20–39 har sedan 2009 ökat med 23,5 procent.³ Den relativt unga befolkningen tillsammans med ett allt mer kunskapsorienterat näringsliv har även bidragit till att det startas allt fler nya bolag i staden. Utvecklingen i Malmö intresserar även riskkapital och Malmö är nu den stad i Norden, huvudstäderna exkluderade, som attraherar mest riskkapital.⁴ Som ett bevis på stadens framfart rankades Malmö av OECD som världens fjärde mest innovativa stad. I staden finns även de framstående spelutvecklarna King och Massive som bland annat ligger bakom spelen Candy Crush Saga och The Division.⁵

Fokuserad fastighetsportfölj och stark lokal närvaro

Trianon har en stark lokal närvaro och stort engagemang för Malmö som stad vilket har gjort Bolaget till en av de större aktörerna på Malmös fastighetsmarknad samt gett Bolaget ett gott renommé. Sedan 2006 har Bolaget arbetat fokuserat med att geografiskt renodla beståndet till Malmö och avser framöver att fortsätta att stärka sin position i staden. Genom att ha ett fokuserat bestånd kan Bolaget dra fördel av sin starka lokalkännedom samt utnyttja sin kunskap att identifiera och förvärva nya fastigheter i Malmö, belägna i strategiska lägen som möjliggör god lönsamhet. Bolagets fastigheter är samlade i förvaltningsenheter i goda och ändamålsenliga lägen. Fastigheterna sträcker sig från barockinspirerad högrenässans i centrala lägen vid Malmös Centralstation till utvecklingsprojekt i miljonprogramsområden i Rosengård och Lindängen. Detta ger en stark lokal marknadsnärvaro och väl samlade förvaltningsenheter, vilket även leder till

¹ Hyresgästföreningen, "Bostadsbristens landskap".

² MalmöLäget 2016.

³ SCB.

⁴ The Nordic Web.

⁵ OECD, rankat på antalet patentansökningar per invånare.

en mer effektiv förvaltning som i sin tur förväntas leda till större operationella samordningsvinster när beståndet växer.

Trianon har ett nära samarbete med Malmö stad och sina hyresgäster vilket har möjliggjort långvariga relationer med stabila hyresgäster såsom Malmö stad, Migrationsverket och City Gross. Den lokala närvaron gör att Bolaget har goda kontakter med relevanta intressenter vilket stärker Bolagets position på den lokala marknaden. För att ytterligare stärka sin attraktivitet och position arbetar Bolaget aktivt med bland annat social och ekologisk hållbarhet. Under 2017 tilldelades Trianon Malmö stads näringslivspris inom miljö och hållbar utveckling, ett erkännande på att arbetet med social och ekologisk hållbarhet kan generera såväl tillfredsställande avkastning som ökat förtroende för Bolaget. Bolaget bedömer att det fokuserade arbetet med att skapa allt nöjdare intressenter bidrar till att uppnå Bolagets ambition om noll vakans. Ett tydligt exempel är Bolagets målinriktade arbete med fastigheterna på Lindängen och Hermodsdal där fokus har varit sociala och fysiska hållbarhetsåtgärder, vilka bidragit till att omflyttningsfrekvensen i beståndet minskat från 20 procent till 7 procent. Trianon och andra bolag deltar bland annat i nattvandringar i områdena samt arbetar för att skapa jobb till de boende genom bland annat anställning hos Trianon eller dess leverantörer.

Genom att ha ett geografiskt fokuserat bestånd i välfungerande förvaltningsenheter kan Bolaget diversifiera de operativa riskerna genom att äga olika fastighetskategorier och samtidigt bibehålla en effektiv förvaltning. Ett diversifierat fastighetsbestånd minskar Bolagets exponering mot ett specifikt fastighetssegment och bidrar till en god kundmix med exponering mot såväl privatpersoner och företag som kommunala och statliga myndigheter. Per 31 mars 2017 var en stor andel av Bolagets kontrakterade intäkter hänförliga till bostäder och offentliga hyresgäster.

Utvecklingspotential i befintligt bestånd

Trianons fastighetsportfölj är väl underhållen och ligger i goda och ändamålsenliga lägen vilket bidrar till god efterfrågan på Bolagets lokaler och bostäder. Bolaget har identifierat flera utvecklingsmöjligheter i det befintliga fastighetsbeståndet gällande värdeskapande investeringar och effektiviseringar för att både stärka fastigheternas attraktionskraft

samt öka fastigheternas intjäningsförmåga. Genom att investera i energieffektiviserande åtgärder kan Bolaget kombinera miljömässiga mål med ökad lönsamhet genom sänkta driftskostnader. Bolaget arbetar med energieffektiviserade åtgärder i resterande del av beståndet.

Det finns goda möjligheter att genomföra renoveringar av befintliga bostadsfastigheter då cirka 64 procent av lägenheterna per 31 mars 2017 har potential för hyreshöjande investeringar. Genom kostnadseffektiva standardhöjningar i samband med omflyttningar skapar Trianon nöjdare hyresgäster och högre hyresintäkter. Vid renovering av bostadsfastigheter använder sig Trianon av två olika modeller beroende på fastighetens läge, se vidare avsnittet ”Trianons fastighetsbestånd - Utveckling av befintliga fastigheter”. I flera av Trianons byggnader finns också möjligheter till att genomföra ytterligare förtätning, bland annat genom nybyggnation samt att bygga om vindar och andra biareor.

Utöver rent ekonomiska investeringar fokuserar Trianon även på sociala förbättringar för de boende i Bolagets olika områden. Bland annat har Trianon tagit initiativ till nattfotboll och nattvandringar på Vårsången samt anställt ett flertal boende inom fastighetsförvaltningen. Samtidigt som dessa initiativ bidrar till samhället i helhet genom att skapa en tryggare boendemiljö bidrar det även positivt till Trianon i form av ett stärkt anseende, en högre upplevd servicegrad hos hyresgästerna och lägre omflyttningsfrekvenser vilket sänker Bolagets kostnader.

Attraktiv projektportfölj

Trianon har en projektportfölj som omfattar projekt inom såväl bostäder som handel- och kontorsfastigheter i goda och ändamålsenliga lägen i Malmö. Per 31 mars 2017 omfattar projektportföljen cirka 140 600 kvadratmeter BTA fördelad på cirka 108 400 kvadratmeter bostäder och cirka 32 200 kvadratmeter handel- och kontorsfastigheter. Av dessa är cirka 20 200 kvadratmeter hänförliga till pågående projekt som beräknas färdigställas under 2017 och 2018. Cirka 7 800 kvadratmeter är hänförliga till projekt med en godkänd detaljplan men ej påbörjad byggstart och 112 600 kvadratmeter är hänförliga till projekt under pågående detaljplanarbete. Därutöver har Bolaget identifierat cirka 2 700 kvadratmeter befintliga lokaler som har potential att konverteras till bostäder.

Utöver detta bedömer Bolaget att det finns möjlighet för Trianon att fortsätta ansöka om, och få beviljat, investeringsstöd vid nybyggnation av bostäder såsom Bolaget fått för projekten Vårsången 8 och Lerteglet 2. Genom en stark lokal närvaro och ett nära samarbete med kommun och andra aktörer utvärderar Bolaget löpande potentiella projekt.

Erfaren organisation med bevisat track record

Trianon har en erfaren ledning och styrelse med en bevisad historik av att växa fastighetsportföljen både genom förvärv och projektutveckling. Genom förvärv, investeringar i befintliga fastigheter och projektutveckling har Bolaget sedan 2006 vuxit fastighetsbeståndet från ett bokfört värde om 225 MSEK till 3 842 MSEK per 31 mars 2017. Tillväxten har bland annat möjliggjorts genom en erfaren organisation som arbetat efter en bevisat framgångsrik förvaltningsmodell. Förvaltningsmodellen grundar sig i en stark lokalkännedom med en aktiv fastighetsförvaltning tillsammans med ett stort fokus på social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Denna modell har framgångsrikt använts på Vårsången och Bolaget avser att fortsätta applicera modellen på kommande projekt och utmaningar. Som ett erkännande på Bolagets idoga arbete med social och ekologisk hållbarhet belönades Trianon under 2017 med Malmö stads näringslivspris inom miljö och hållbar utveckling.

Vidare har Bolagets hyresintäkter sedan 2014 ökat med cirka 61 MSEK till cirka 174 MSEK under 2016 samtidigt som förvaltningsresultatet har ökat med cirka 78 MSEK till cirka 127 MSEK under samma tidsperiod, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 24 procent respektive 61 procent. Under samma period har Bolaget uppvisat en årlig hyrestillväxt i jämförbart bestånd motsvarande 1,6 procent. För bostadsfastigheterna motsvarade hyrestillväxten i jämförbart bestånd en årlig tillväxttakt om 2,3 procent och för kommersiella fastigheter motsvarade hyrestillväxten i jämförbart bestånd en årlig tillväxttakt om 1,1 procent.

Strategi

Trianons strategi för att nå Bolagets uppsatta mål om ett fördubblat fastighetsvärde, med utgångspunkt i värdet per 31 december 2016 om 3 306 MSEK, inom tre till fem år grundar sig på följande fyra hörnstenar:

- Fortsatt fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö
- Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar
- Förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och handelsfastigheter
- Skapa lönsam tillväxt genom fortsatt utveckling av projektportföljen

Lönsam tillväxt genom fortsatt utveckling av projektportföljen kommer att vara Bolagets främsta fokus de kommande åren.

Fortsatt fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö

Bolaget har sedan 2006 aktivt arbetat med att fokusera fastighetsbeståndet, genom förvärv och avyttringar, till Malmö. Idag har Trianon en stark lokal närvaro i Malmö med fastigheter i områdena Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård och City. Bolaget kommer fortsatt att fokusera på Malmö för att ytterligare stärka Bolagets lokala närvaro och bli en starkare aktör i Malmö. Trianon kan komma att växa utanför Malmö stad, dock i dess närhet, om förutsättningar bedöms föreligga för att snabbt skapa väl fungerande förvaltningsenheter i sådana geografiska marknader.

Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar

Genom att fortsätta arbeta med värdeskapande investeringar och effektiviseringar i fastighetsbeståndet kan Bolaget utveckla fastighetsbeståndet ytterligare. Trianon avser fortsatt att fokusera på värdeskapande investeringar som kostnadseffektiva standardhöjningar av hyreslägenheter, vilket både möjliggör genomförandet av motsvarande hyresjusteringar samt leder till nöjdare kunder. Bolaget avser även att fortsätta arbeta med energieffektiviserande åtgärder i fastighetsbeståndet och därigenom minska resursanvändning och kostnader. I tillägg till värdeskapande investeringar kommer Trianon att kontinuerligt arbeta med en aktiv förvaltning av sina kommersiella fastigheter för att skapa förutsättningar för hyresjusteringar, ökad kundnöjdhet och lägre vakanser.

Trianon ser också fortsatta möjligheter att ansöka om det investeringsstöd som regeringen infört för att gynna nybyggnationen av hyresrätter vilket är något Bolaget avser att fortsätta göra i de områden och projekt där det är ekonomiskt fördelaktigt. Bolaget har tidigare ansökt, och erhållit, investeringsstöd för nybyggnation av hyresrätter på Vårsången 8 och Lerteglet 2 om 40 respektive 25 MSEK.

Förvärva nya fastigheter med fokus på bostads- och handelsfastigheter

Trianons fastighetsbestånd består idag av bostads-, handels-, kontors- samt samhällsfastigheter. Utgångspunkten i Bolagets förvärvsstrategi är att aktivt och kontinuerligt leta efter fastigheter med utvecklingspotential. Bolagets mål är att över tid stärka bostadsfastighetsportföljen och att denna ska bli en allt större del av Bolagets fastighetsportfölj. Framåt avser Bolaget att fokusera på att identifiera och förvärva bostadsfastigheter med utvecklingspotential samt handelsfastigheter i miljonprogramsområden. Det är Bolagets bedömning att marknaden för dessa fastighetstyper står sig stark i Malmö och att Trianon kan applicera sin förvaltningsmodell på dessa fastighetstyper för att ytterligare stärka sin fastighetsportfölj och erbjuda.

Skapa lönsam tillväxt genom fortsatt utveckling av projektportföljen

Trianon har idag en attraktiv projektportfölj med möjligheter att utveckla såväl bostadsfastigheter som handels-, kontors- samt samhällsfastigheter i Malmö. Att utveckla den befintliga projektportföljen kommer att vara Bolagets främsta fokus de kommande åren. Bolagets ambition är att, baserat på Bolagets lokala marknadskännet och erfarenhet från framgångsrik projektutveckling, växa med lönsamhet genom att kapitalisera på nuvarande projektportfölj samt kontinuerligt arbeta med att identifiera och förvärva nya projekt.

Hållbarhetsarbete

Trianon är en långsiktig ägare som arbetar med hållbarhet som en integrerad del av Bolagets aktiva förvaltning. Bolaget ser social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet som viktiga framgångsfaktorer och en del av ansvaret som fastighetsägare och hyresvärd.

Trianon har under ett flertal år arbetat för att förena sociala, miljömässiga och ekonomiska hållbarhetskriterier på exempelvis fastigheten Vårsången på Lindängen. Vårsången är Trianons största bostadsfastighet som tillsammans med Bolagets övriga fastigheter i området Hermodsdal omfattar totalt 784 lägenheter. Av dessa utgör 154 nyproducerade lägenheter i den första nybyggnationen på Lindängen på över 30 år. Av totalt fem huskroppar har tre färdigställts under 2016, den fjärde under det första kvartalet 2017 och den sista kommer att färdigställas under det tredje kvartalet 2017.

Trianon stödjer en rad olika ungdomsverksamheter i de områden där Bolaget verkar, till exempel genom att sponsra halva medlemsavgiften till fotbollsföreningen BK Olympic, finansierar läxhjälp och stöttar nattfotboll tillsammans med fotbollsföreningen LB07. På Rosengård sponsrar Bolaget ungdomsverksamheten som bedrivs av FC Rosengård och på Lindängen har Bolaget under året färdigställt en jämställd plats som är utformad på ett genusneutralt sätt. På detta sätt vill Trianon göra utemiljöerna i dessa områden till en plats där alla vill vara, oavsett ålder och kön.

Trianon vill också bidra till en bättre och tryggare miljö i närområdet. Bolaget deltar i det medborgarlöfte för stadsdel Söder som tagits fram av polisen och Malmö stad i samarbete med privata aktörer och andra organisationer. Under ledordet "tillsammans" ska ett antal aktiviteter genomföras under 2017 och bland annat kommer trygghets- och kvällsvandringar att genomföras för att skapa en ökad trygghet i området. Andra aktiviteter ska genomföras för att stärka ungdomars kontakt med näringslivet.

Organisation

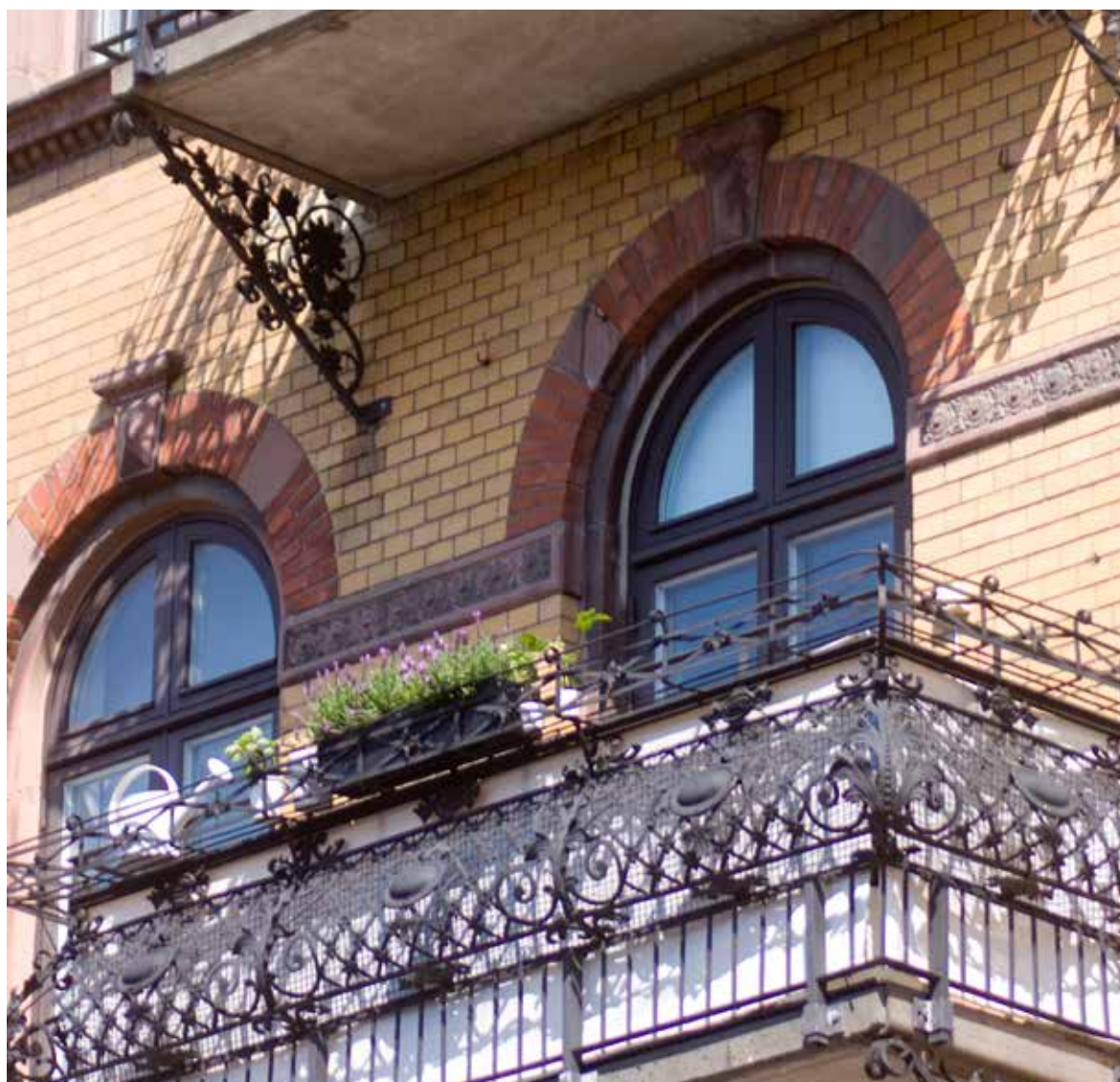
Trianons organisation består av 34 anställda varav 17 är kvinnor. Bolagets ledningsgrupp utgörs av två personer och består av VD och CFO. Inom ekonomifunktionen arbetar fem personer med ansvar inom personal, redovisning samt analys och transaktion. Bolaget planerar att anställa ytterligare en tjänsteman till ekonomifunktionen under året. Vidare består organisationen av koncerngemensamma funktioner för förvaltning, uthyrning, marknad, ekonomi samt fastighetsskötsel.

Förvaltningen är geografiskt uppdelad i tre områden, (1) Lindängen/Hermodsdal, (2) City samt (3) Limhamn/Slottsstaden och Rosengård, med en förvaltningschef för respektive område. Lokala förvaltningskontor finns på respektive delområde för att uppnå en hög servicegrad för samtliga hyresgäster.

Malmö är en diversifierad stad och Bolaget arbetar aktivt efter att ha en organisation som återspeglar staden som Bolaget verkar i. För att fortsätta att ha en stark lokalkännedom och närvaro i de olika delmarknaderna anställer Bolaget personer bosatta

i sina egna områden och hus när tillfälle ges. Under 2016 nyanställde Bolaget totalt sju personer varav tre boende på området Vårsången. Idag har Bolaget 13 anställda som bor på området. För att skapa en effektiv organisation med bibehållen servicegrad till hyresgästerna utbildar Trianon sin personal efter Bolagets arbetsätt som präglas av engagemang, snabbhet och tillgänglighet. Som exempel på detta har Bolaget en policy att inom 48 timmar ska alla enklare felanmälningar vara åtgärdade alternativt ska det finnas en handlingsplan framtagen vid större fel.

	1 januari – 31 mars 2017	1 januari – 31 december 2016	1 januari – 31 december 2015	1 januari – 31 december 2014
Medelantal anställda	34	33	29	23

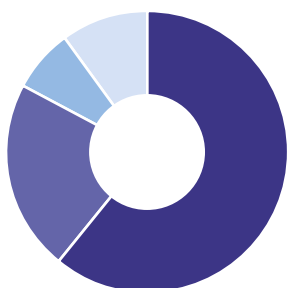




TRIANONS FASTIGHETSBESTÅND

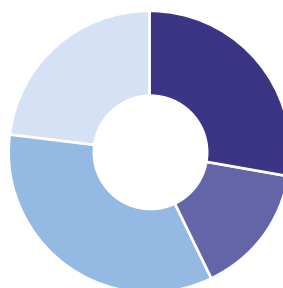
Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, handels-, kontors- samt samhällsfastigheter belägna i Malmö i områdena City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal och Rosengård. Bolaget innehade den 31 mars 2017 totalt 42 fastigheter med en yta om 180 514 kvadratmeter (exklusive garage om 27 000 kvadratmeter) med ett fastighetsvärde om 3 842 MSEK. Diagrammen nedan visar fördelningen av uthyrbar area per fastighetskategori samt per geografiskt område.

Uthyrbar area per fastighetskategori



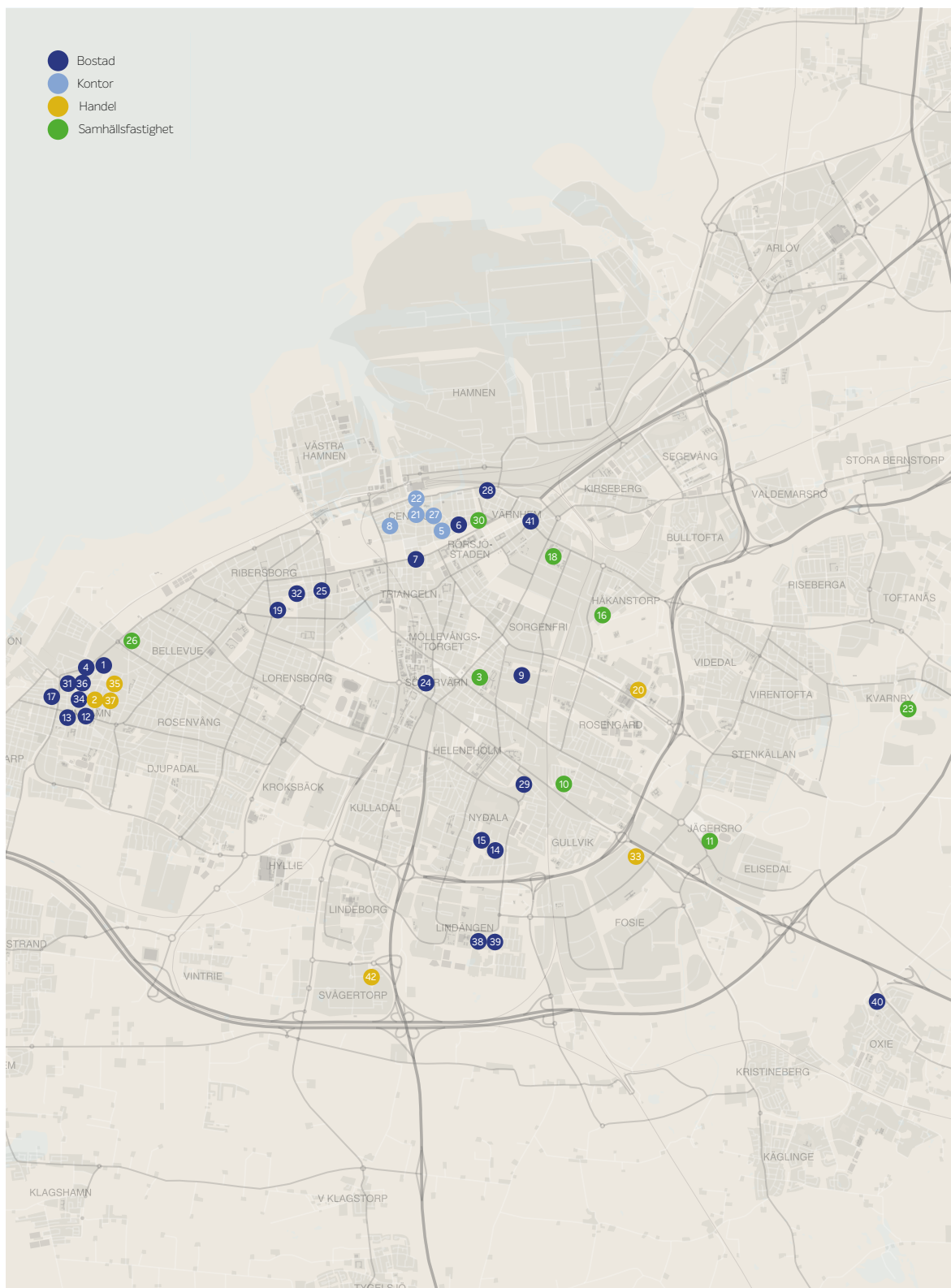
■ Bostäder	61 %
■ Handel	22 %
■ Kontor	7 %
■ Övrigt.....	10 %

Uthyrbar area per geografiskt område



■ City	28 %
■ Limhamn/Slottsstaden	15 %
■ Lindängen/Hermodsdal	34 %
■ Rosengård	23 %





I tabellerna nedan visas en presentation över Trianons helägda fastighetsbestånd per 31 mars 2017 fördelat över de olika geografiska områden där fastigheterna är belägna samt de olika fastighetskategorierna bostäder, handel, kontor och samhälle. Hyresintäkter samt driftnetto är uppräknade till årsbasis.

För Trianons fastigheter i City och Limhamn/Slottsstaden uppgick direktavkastningen till 2,75–3,75 procent och direktavkastningen för Trianons fastigheter i Lindängen/Hermodsdal och Rosengård uppgick till 4,33 procent enligt 2016 års externvärdering.

Översikt av fastighetsbeståndet per geografiskt område och fastighetskategori i helägda fastigheter

Område	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK	Över-skottsgrad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direktavkastning exkl admin
				MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm						
City	15	439	50 951	1 331	26 123	84	1 657	95%	80	54	68%	56	4,2%
Limhamn/Slottsstaden	15	223	26 793	708	26 409	42	1 566	98%	41	29	71%	30	4,3%
Lindängen/Hermodsdal	8	772	61 300	1 212	19 774	81	1 314	96%	77	46	60%	48	4,0%
Rosengård	3	0	41 470	554	13 357	61	1 464	94%	57	36	61%	38	6,8%
Total	41	1 434	180 514	3 805	21 077	268	1 483	95%	255	166	65%	173	4,5%
Fastighetskategori													
Bostäder	22	1 342	110 043	2 398	21 796	151	1 374	96%	145	91	62%	95	4,0%
Handel	6	6	39 715	563	14 165	60	1 499	95%	57	35	62%	37	6,5%
Kontor	5	1	12 110	424	34 971	27	2 202	93%	25	19	75%	19	4,5%
Samhäll	8	85	18 646	420	22 531	30	1 626	94%	29	21	75%	22	5,2%
Total	41	1 434	180 514	3 805	21 077	268	1 483	95%	255	166	65%	173	4,5%
Projekt	1	-	-	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Trianon	42	1 434	180 514	3 842	21 077	268	1 483	95%	255	166	65%	173	4,5%

Fördelning av uthyrbar yta per geografiskt område och fastighetskategori i helägda fastigheter

Område	Bostäder, kvm	Handel, kvm	Kontor, kvm	Samhäll, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
City	16 355	8 690	10 609	12 955	2 342	50 951
Limhamn/Slottsstaden	14 335	6 521	1 562	2 435	1 941	26 793
Lindängen/Hermodsdal	54 087	1 224	190	3 810	1 989	61 300
Rosengård	0	17 117	2 364	19 244	2 745	41 470
Total	84 777	33 552	14 725	38 444	9 016	180 514
Fastighetskategori						
Bostäder	83 958	8 958	3 121	9 343	4 664	110 043
Handel	398	22 640	968	12 029	3 680	39 715
Kontor	198	1 954	9 150	776	32	12 110
Samhäll	223	0	1 486	16 296	641	18 646
Total	84 777	33 552	14 725	38 444	9 016	180 514

Fastighetsbestånd per område

Under 2015 renodlades Bolagets bestånd och fastigheter utanför Malmö avyttrades och idag äger Bolaget endast fastigheter i Malmö där Trianon har ett bra kontaktnät och god kunskap om området. Nedan följer en beskrivning av Bolagets olika delmarknader.

City

Malmö City kännetecknas av näringsliv, handel och nöjen såsom restauranger och barer. Trianons fastighetsbestånd i centrala Malmö består av bostäder samt kontors- och handelsfastigheter med hyresgäster som Malmö stad, Cargotec och Tactel.

Trots att vakansgraden generellt sett är högre för kontorslokaler har Trianon relativt låga vakansgrader i sina fastigheter i centrala Malmö. Ambitionen är att full uthyrning ska nås genom att erbjuda moderna anpassade lokaler för olika typer av verksamheter.

Limhamn/Slottsstaden

Limhamn är en växande stadsdel i västra Malmö där området kring den gamla hamnen genomgår en omvandling från gammalt industriområde med cementtillverkning till ett modernt bostadsområde med 4 000 bostäder i en city- och vattennära miljö. I Limhamn äger Trianon bostad-, handels- och

kontorsfastigheter i centrala lägen vilket innebär att Bolaget måste förhålla sig till den situation som påverkar handeln idag, det vill säga en ökad och förändrad konkurrenssituation. Trianon arbetar för att vitalisera utbudet genom att attrahera nya etableringar och stärka Limhamns attraktionskraft som handelsplats. Befolkningen i Limhamn bedöms öka som ett resultat av nybyggnation, vilket kommer gynna Bolagets handelsfastigheter samtidigt som ett mer aktivt centrum bidrar till att värdet på befintliga fastigheter i området ökar.

Slottsstaden ligger i Västra Innerstaden i Malmö med närhet till shopping och nöjen samt de två parkerna Pildammsparken och Slottsparken. I området äger Trianon ett flertal fastigheter i attraktiva lägen.

Lindängen/Hermodsdal

Trianons fastigheter på Lindängen och Hermodsdal omfattar idag främst hyreslägenheter men även kommersiella lokaler i form av bland annat café, tvätterier och gym. Bolaget har arbetat målinriktat och intensivt sedan 2011 med sociala och fysiska hållbarhetsåtgärder på Vårsången. Flera boende har fått arbete, fastigheterna är idag mer miljömässigt hållbara och omflyttningsfrekvensen har minskat från 20 procent till 7 procent. Trianon är även aktivt inom nybyggnation i området för att förtäta stadsdelen med den första nybyggnationen på cirka 30 år i områden, för vilket Bolaget ansökt om och beviljats investeringsstöd om 40 MSEK.

Rosengård

I Rosengård genomför Malmö stad ett antal initiativ för att utveckla och vitalisera området för att skapa en trygg och eftertraktad del av Malmö. Ett av dessa stadsutvecklingsprojekt är Culture Casbah (ett stadsutvecklingsprojekt i Rosengård för att utveckla och vitalisera området) som ska ge en ny bild av området. Dessutom får stadsdelen en egen järnvägsstation i december 2018. Trianon äger tre kommersiella fastigheter i Rosengård samt är med i stadsutvecklingsprocessen kring Amiralstaden vars syfte är att förbättra stads- och livsmiljön i området. Denna förbättring ska ske dels genom den fysiska stadsplaneringen och dels genom en ökad delaktighet.

Oxie

I anslutning till den nya tågstationen i Oxie äger Trianon mark där Bolaget genomför nybyggnation av cirka 100 hyreslägenheter och har byggrätter för ytterligare 150 hyreslägenheter. Bolaget har ansökt om och beviljats investeringsstöd om 25 MSEK för

projektet Lerteglet 2 som inkluderar nybyggnation av cirka 100 hyresrätter med planerat färdigställande och inflyttning under andra kvartalet 2018.

Fastighetsbestånd per fastighetskategori

Trianon äger bostads-, kontor- och handelsfastigheter samt samhällsfastigheter. En närmare beskrivning av Bolagets fyra fastighetskategorier följer nedan.

Bostadsfastigheter

Bostadsfastigheterna innefattar större fastigheter såsom Vårsången 6, Hermodsdal 4 och 5 samt Stacken 1 samt mindre fastigheter som Brockfågeln 11 och Kil 1. Utöver de fastigheter med hyresrätter äger och förvaltar Bolaget i vissa fall kommersiella fastigheter ämnade för konvertering till hyresrätter eller bostadsrätter. Av Bolagets totala fastighetsbestånd den 31 mars 2017 utgjorde bostadsfastigheter cirka 63 procent av fastighetsvärdet och cirka 57 procent av de totala hyresintäkterna på årsbasis. Merparten av Bolagets hyreskontrakt inom bostadsfastigheter är av samma typ, med tre månaders uppsägning, en månads förskottsbetalning och överenskomna hyror med Hyresgästföreningen. Trianon har slutit avtal med Hyresgästföreningen om hyreshöjningar om 0,88 procent för 2017 samt 1,0 procent för 2018. En del kontrakt är av blockkaraktär där hyran är något högre än bruksvärdet, de har längre kontraktstid och nio månaders uppsägningstid samt en indexklausul. Samtliga av Bolagets kontrakt av blockkaraktär är godkända av hyresnämnden och är exempelvis kontrakt med Malmö stad för boende för ensamkommande flyktingbarn, uthyrning till omsorgsföretag och LSS-boende.

Kontorsfastigheter

Trianons kontorsfastigheter är till största del belägna i centrala Malmö med attraktiva lägen vid Malmö Centralstation. Bland de största hyresgästerna inom Bolagets kontorsfastigheter per 31 mars 2017 återfanns Tactel, Swedbank och Cargotec.

Handelsfastigheter

Bolagets handelsfastigheter ligger i centrala Malmö, Limhamn och i lokala centrum som Rosengård. Handelsfastigheterna har generellt sett långa hyreskontrakt såsom City Gross med cirka nio år kvar på nuvarande hyreskontrakt. Rosengårds centrum, som förvärvades under 2016, har flertalet större hyresgäster i form av City Gross, Kronans Apotek och Region Skåne.

Samhällsfastigheter

Trianon äger ett flertal samhällsfastigheter där de största hyresgästerna är Malmö stad och Migrationsverket som utgör 18 procent respektive 10 procent av Bolagets kontrakterade kommersiella intäkter på årsbasis per 31 mars. Samhällsfastigheter karaktäriseras av stabila kassaflöden och längre hyresavtal vilket gör att dessa hyresgäster ses som stabila med vissa hyresavtal som sträcker sig upp till 25 år.

Hyresgäster och kontraktstruktur

Den 31 mars 2017 hade Trianon totalt 253 kommersiella hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktstid om cirka 2,7 år och med en viktad genomsnittlig återstående hyrestid för befintliga hyresgäster om cirka 3,6 år. Nedan visas

en tabell över tio stora hyresgäster per 31 mars 2017 vilka tillsammans utgör 50 procent av Bolagets totala hyresintäkter inom kommersiella fastigheter, en tabell med kontraktstrukturen med avseende på år för förfall samt en tabell med avseende på kontraktens storlek. Av Bolagets kommersiella kontrakt är cirka 53 procent knutna till KPI och resterande har en årlig minimiuppräkning. Avtalade minimihöjningar uppgår till mellan en och fem procent där majoriteten av kontraktet har en avtalad höjning om två procent.

Totalt har 16 av de kommersiella hyreskontrakten rabatter om totalt sju procent av de kontrakterade hyresintäkterna. För 2017 uppgår rabatterna till 2,5 MSEK, för 2018 till 0,9 MSEK, för 2019 till 0,2 MSEK och för 2020 till 0,0 MSEK.

Tio största hyresgästerna

Hyresgäst	Verksamhet	Område	Antal kontrakt	WAULT, år	Kontrakterade intäkter, MSEK	Kontrakterade intäkter
Malmö stad	Förskola, kontor, bibliotek, omsorg etc.	Alla	22	5,2	25,0	18%
Migrationsverket	Kontor, ankomstboende	Rosengård	3	3,5	13,6	10%
CityGross	Matvarubutik	Rosengård	1	8,8	8,1	6%
Coop	Matvarubutik	City	1	0,7	4,9	3%
Axfood	Matvarubutik	Limhamn/Slottsstaden	1	2,2	4,7	3%
Tamira	Omsorg	City	4	4,1	3,1	2%
Tactel	Kontorslokaler	City	1	2,8	3,0	2%
Mix mat	Matvarubutik	Rosengård	1	2,5	2,5	2%
Stiftelsen Katolska Folkhögskola	Folkhögskola	Rosengård	2	2,6	2,4	2%
Fitness 24/7	Gym	Limhamn, Rosengård, Lindängen	3	5,6	2,3	2%
10 största hyresgästerna			39	4,4	69,7	50%
Totalt kommersiella hyresgäster			253	3,6	140,2	100%

Förfallostruktur

Förfalloår	Kontrakterade intäkter, MSEK	Andel av kontrakterade intäkter	Antal kontrakt
2017	9,4	7%	30
2018	22,1	16%	66
2019	35,9	26%	61
2020	41,2	29%	55
Efter 2020	31,5	22%	41
Summa	140,2	100%	253

Kontraktstruktur

Kontraktstorlek, MSEK	Kontrakterade intäkter, MSEK	Andel av kontrakterade intäkter	Antal kontrakt
>3,0	37,6	27%	7
2,0-3,0	11,7	8%	5
1,0-2,0	29,8	21%	23
0,5-1,0	28,6	20%	41
0,25-0,5	17,6	13%	50
<0,25	14,9	11%	127
Summa	140,2	100%	253

Utvalda fastigheter i Trianons fastighetsbestånd



RESIDENSET 4

Byggår: 1914

Antal lägenheter: 1

Total lägenhetsyta kvm: 198

Total lokalyta kvm: 3 042

Fastigheten ritades 1912 av August Ewe och Carl Melin, några av Sveriges mest framgångsrika arkitekter. Mellan fönsterpartierna finns ornament som refererar både till Malmös medeltida storhetstid och till den högteknologiska framtidsoptimismen. Hanseatiska koggar trängs därför med flygplan, automobiler och lokomotiv. På bottenplan finns butiker, restaurang och café.



MERCURIUS 5

Byggår: 1904

Antal lägenheter: 0

Total lägenhetsyta kvm: 0

Total lokalyta kvm: 4 339

Denna fastighet ritades i början av 1900-talet av arkitekterna Alfred Arwidius och Fredrik Sundbärg. Huset är inspirerat av barock och högrenässans och är byggt i bohusgranit. Den lokala benämningen på fastigheten har länge varit Skånepalatset och huset består idag av kontorslokaler.



SLUSSEN 2

Byggår: 2013

Antal lägenheter: 25

Total lägenhetsyta kvm: 1 120

Total lokalyta kvm: 0

Byggnadens fria placering vid kanalkanten ger utsikt mot många spännande Malmömiljöer. Huset med sin höga, samlade form och strategiska placering utgör ett nytt spännande landmärke i Malmö. Slussplan har ett centralt och strategiskt läge i Malmö, nära centralstationen och Malmö citys utbud av kommers och kultur.



VIPAN 9

Byggår: 1965

Antal lägenheter: 0

Total lägenhetsyta kvm: 0

Total lokalyta kvm: 4 929

Trianon har nyligen genomfört en omfattande renovering och tillbyggnad av fastigheten, och är stolta över vad detta har resulterat i. Efter öppning av fastigheten upp mot torget, har detta blivit en viktig mötesplats för Limhamnsborna.

Utveckling av befintliga fastigheter

Trianon arbetar kontinuerligt med att utveckla fastighetsbeståndet genom värdeskapande investeringar och genom att investera i energieffektiviserande åtgärder. Värdeskapande investeringar kan exempelvis vara att Bolaget investerar i en standardhöjning av en hyresrätt vid ett hyresgästsbyte. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta för att tillgodose nya behov från befintliga hyresgäster eller för att anpassa lokalerna för nya hyresgäster.

Genom att kostnadseffektivt höja standarden på en hyresfastighet kan Bolaget dels skapa nöjdare hyresgäster, dels öka hyresintäkterna genom hyreshöjningar som motsvarar standardhöjningen. Energieffektiviserande åtgärder kan exempelvis vara att sätta in energifönster i en fastighet och därmed

sänka energiförbrukningen och energikostnaderna. För mer information om Bolagets investeringar, se avsnittet "Kapitalstruktur – Investeringar".

Tabellen nedan illustrerar två olika typer av renoveringsmodeller som Bolaget tillämpar för befintliga bostadsfastigheter, en mindre omfattande och en fullskalig modell. Modellen "Renovering låg" är främst applicerbar i miljonprogramsområdena medan modellen "Renovering hög" appliceras på resterande del av beståndet. Historiskt har Trianon framgångsrikt använt de olika modellerna vid utveckling av bostadsfastigheter. I tabellen nedan illustreras de två renoveringsmodellerna med utgångspunkt i en normlägenhet om 77 kvadratmeter.

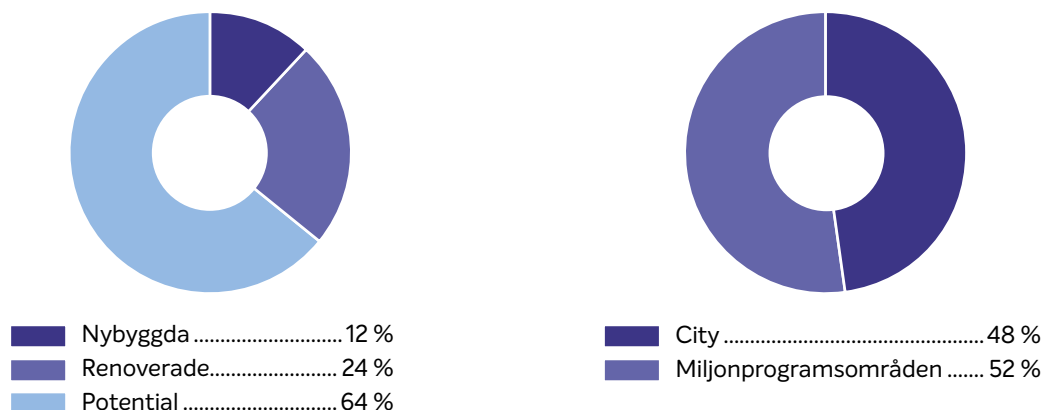
	Renovering låg	Renovering hög
Beskrivning	Badrumsrenovering samt renovering av utvalda delar av lägenheten för att höja standarden.	Total renovering där badrum, kök och golv byts ut till högsta standard.
Investering	ca 190 000 SEK	ca 410 000 SEK
Hyreshöjning	ca 13 000 SEK/år	ca 24 000 SEK/år
Avkastning	ca 6,8%	ca 5,9%

Inför varje utveckling utvärderar Bolaget hyresgästens behov och vilka anpassningar som behöver göras. Ibland kan anpassningarna skilja från de två renoveringsmodellerna ovan. Vid exempelvis Häggen 13 har Bolaget anpassat lägenheterna för hyresgästernas särskilda behov. Sedan september 2015 har totalt 73 av de 232 lägenheterna i Häggen 13 renoverats efter denna typ av specialanpassning. Efter anpassningarna har de genomsnittliga årshyrorna höjts från 1 400 SEK per kvadratmeter till 2 600 SEK per kvadratmeter. Dessa lägenheter hyrs ut genom blockhyresavtal till omsorgsföretag och är inte föremål för förhandling med Hyresgästföreningen då Hyresnämnden godkänt villkoren i blockhyresavtalen.

Den största delen av Bolagets genomförda renoveringar under 2015 och 2016 var enligt modellen Renovering låg och den modellen förväntas fortsätta vara den vanligaste även framåt. Bolaget genomförde totalt 66 renoveringar under 2015 och 69 renoveringar under 2016. Under 2016 hade Bolaget en omflyttningsfrekvens¹ i City om cirka 10 procent och i miljonprogramsområden om cirka 11 procent. Bolaget bedömer att omflyttningsfrekvensen kommer sjunka något men att antalet renoveringar antas fortsätta vara runt 60-70 per år givet nuvarande storlek på fastighetsbeståndet.

¹ Omflyttningsfrekvens definieras som andelen avflyttade lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter i fastigheten.

Graferna nedan visar andelen av Bolagets lägenheter som är nybyggda, renoverade och vilka som har potential för hyreshöjande renoveringar samt andelen lägenheter som ligger i City respektive miljonprogramsområden per 31 mars 2017. Skillnaden mellan andelen ej renoverade lägenheter i City och miljonprogramsområden är liten. För lägenheter i miljonprogramsområden ligger snitthyran på 1 034 SEK per kvadratmeter medan snitthyrorerna i City ligger på 1 270 SEK per kvadratmeter före renovering.



Vårsången

Trianons hittills mest omfattande utvecklingsprojekt är Vårsången som påbörjades under 2011. Där har Bolaget genomfört och fortsätter genomföra energieffektiviserande åtgärder, sociala projekt och lägenhetsrenoveringar. Exempel på energieffektiviseringar som genomförts är tak- och fönsterbyte, byte till lågenergibelysning, återvinning av frånluft och montering av solpaneler, vilket tillsammans har lett till en nästan halverad energianvändning för fastigheten. Trianon har också renoverat lägenheterna i fastigheterna vilket görs vid omflyttning för att minska inverkan på hyresgästerna. Renoveringarna har genomförts enligt modellen renovering låg.

De sociala projekt som genomförts såsom anordnande av nattfotboll, stöd till ungdomar och skapande av jämställda utemiljöer har skapat en tryggare boendemiljö. Dessutom har Trianon sedan starten 2011 anställt boenden i

Bolagets hus som tidigare varit arbetslösa som fastighetsskötare. Vidare arbetar Bolaget aktivt med att sätta krav på leverantörer att anställa personer boende i området vilket totalt har bidragit till 35 nya jobb.

Trianons stora engagemang i projektet, och de olika initiativ Bolaget har tagit, har haft positiva effekter på det miljömässiga och det sociala i området och lett till en tryggare boendemiljö som lyft hela området. Trianon har investerat 60 MSEK i projektet Vårsången 6 vilket har lett ekonomiska vinster i form av sänkt omflyttningsfrekvens från 20 procent till 7 procent, höjda hyresintäkter, sänkta energikostnader samt höjt fastighetsvärde, fastigheten förvärvades för 239 MSEK under 2011 och värderades till 518 MSEK per 31 mars 2017. I tillägg till detta bygger Trianon 154 nya lägenheter på Vårsången 8 som är den första nybyggnationen i området på över 30 år. Nybyggnationen omfattar även lokaler som avses användas för förskola, tvättotek, café, gym, kontor och butiker som förväntas bidra till närområdets attraktivitet.

Trianons projektportfölj

En viktig del i Bolagets strategi är att utveckla den befintliga projektportföljen samt identifiera nya attraktiva projekt.

När Bolaget har identifierat en investeringsmöjlighet samarbetar Bolaget med erfarna entreprenörer för att säkerställa att projektplanen och projektet i sin helhet uppfyller Bolagets krav avseende dels avkastningsmöjligheter men även hållbarhet. Bolaget arbetar aktivt med att tidigt i projektet sätta en budget och en kostnadsbild för att sedan upphandla entreprenörer som kan utföra projekten på dessa villkor. Vid nybyggnadsprojekt, som exempelvis Lerteglet 2 och Vårsången 8, har Trianon anlitat entreprenörer i ett tidigt stadium som ansvarar för hela byggnationen. Trianon arbetar alltid nära entreprenören och utvärderar kontinuerligt hur projekten fortlöper.

Bolagets ambition är att stärka projektportföljen inom segmentet för bostadsfastigheter och utvärderar kontinuerligt nya projektmöjligheter. Underskottet av bostäder i Malmö har lett till att antalet byggstarter de senaste åren har ökat. Bolaget upplever att det kommer ut allt fler markanvisningar vilket ökar möjligheterna för Bolaget att fortsätta investera i nya bostadsprojekt. Trianon utvärderar kontinuerligt ifall nya projekt kan använda sig av regeringens investeringsstöd för nybyggnation av mindre hyresrätter. Trots det tak som sätts på vilken hyra Bolaget kan ta ut på dessa hyresrätter bedömer Bolaget att det finns goda möjligheter att ansöka om och få rätt till stöd i både pågående och framtida projekt. Bolaget har fått rätt till investeringsstöd för nybyggnationerna Lerteglet 2 och Vårsången 8 om totalt 25 respektive 40 MSEK. Investeringsstödet betalas ut när Bolaget kan uppvisa slutbevis och

att samtliga handlingar såsom energideklaration och byggnadsnämndens slutbesked är levererade. Utbetalningen av investeringsstödet för Vårsången 8 förväntas ske under sommaren 2017.

Bolaget avser att söka investeringsstöd för nybyggnationen av Lerteglet 1 och Murteglet 1 som Bolaget förväntas tillträda under sommaren 2017. Projekten anpassas i högre grad till investeringsstödet utformning än exempelvis byggnationen av Lerteglet 2, vilket väntas innebära en högre årshyra per kvadratmeter. Projektering för dessa projekt pågår och byggnaderna förväntas vara färdigställda under hösten 2019.

Bolaget har även ett antal potentiella konverteringar av kommersiella fastigheter till bostadsfastigheter i projektportföljen. Detaljplanen för projektet Ugglan 21 i Limhamn är klar och projektet förväntas starta efter sommaren 2017, för närvarande upphandlar Bolaget byggtreprenad.

Beskrivning av projektportföljen

Trianons projektportfölj består per 31 mars 2017 av 15 projekt om totalt cirka 143 300 kvadratmeter BTA (inklusive konverteringsprojekt). Projektportföljen består till största del av bostadsprojekt där Rosengård Centrum är det största projektet med totalt cirka 100 000 kvadratmeter BTA. Bolagets projektportfölj delas upp i tre olika kategorier – pågående projekt, ej startade projekt och konvertering.

- **Pågående projekt:** Avser de projekt där detaljplanen har godkänts och där arbetet med byggnationen har påbörjats.
- **Ej startade projekt:** Avser de projekt där arbetet med byggnationen ännu inte påbörjats. Kan inkludera projekt med såväl godkänd som icke godkänd detaljplan.
- **Konvertering:** Avser konverteringsprojekt av exempelvis kommersiella lokaler eller vindsytor till bostäder.

Pågående projekt



PROJEKT LERTEGLET 2 (OXIE)

Påbörjad nybyggnation: 2016.

Beräknat färdigställande: 2018 (estimerat Q2).

Stadie: Byggnation.

Fastighetstyp: Hyresrätter.

Yta, kvm: 6 028.

Genomsnittlig årshyra per kvm: 1 422 SEK.

Bedömt årligt driftnetto¹: Beräknat till 7 MSEK

Bedömd överskottsgrad: För nyproducerade bostäder förväntas överskottsgraden bli 75–80 procent.

Bedömd direktavkastning: Drygt 5 procent

Investering: Total investering om 161 MSEK, Trianons investering uppgår till 136 MSEK och resterande genom investeringsstöd om 25 MSEK.

Återstående investering: Total återstående investering om 123 MSEK, Trianons investering uppgår till 98 MSEK efter erhållet investeringsstöd om 25 MSEK.

Uthyrningsgrad: 100% uthyrd.



PROJEKT VÅRSÅNGEN 8 (LINDÄNGEN)

Påbörjad nybyggnation: 2015.

Beräknat färdigställande: 2017.

Stadie: Byggnation (fyra av fem byggnader färdigställda och inflyttade).

Fastighetstyp: Hyresrätter och kommersiella lokaler
Yta, kvm: 12 020 bostäder och 2 197 kommersiella lokaler.

Genomsnittlig årshyra per kvm (bostad): 1 360 SEK.

Genomsnittlig årshyra per kvm (kommersiell): 2 214 SEK.

Bedömt årligt driftnetto: Beräknat till 17 MSEK.

Bedömd överskottsgrad: För nyproducerade bostäder förväntas överskottsgraden bli 75–80 procent.

Bedömd direktavkastning: Cirka 6 procent.

Investering: Total investering om 323 MSEK, Trianons investering uppgår till 283 MSEK och resterande genom investeringsstöd om 40 MSEK.

Återstående investering: Total återstående investering om 37 MSEK, Trianons del uppgår till –3 MSEK efter erhållet investeringsstöd om 40 MSEK.

Uthyrningsgrad: 100% uthyrd.

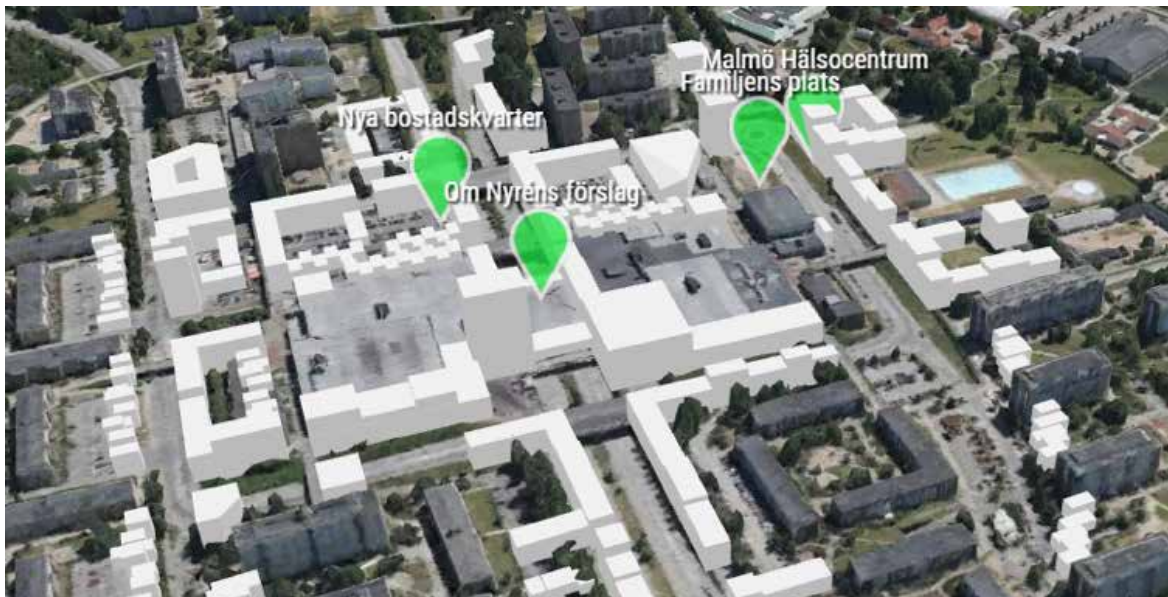
¹ Bolagets bedömning baseras på genomsnittlig årshyra per kvadratmeter och storleken för respektive fastighet samt bedömda fastighetskostnader.

Rosengård Centrum

Landshövdingen 1 i Rosengård Centrum, som är under detaljplanarbete, väntas bli Trianons största utvecklingsprojekt. Under 2016 förvärvade Bolaget fastigheten Landshövdingen 1 som är en stadsdelscentrumsfastighet med lokaler för främst kommersiellt bruk. Vid förvärvet, som slutfördes 1 september 2016, uppgick fastighetens beräknade direktavkastning till cirka 8 procent baserat på full uthyrning. Per 1 september 2016 uppgick fastighetens vakansgrad baserad på yta till 12,6 procent, vilken sedan dess har sjunkit till nära noll procent genom ett aktivt och engagerat arbete av Trianon, samtidigt har den genomsnittliga hyran ökat till 1 300 SEK per kvadratmeter och år.

För närvarande pågår det ett detaljplanarbete för Rosengård där ambitionen är att utveckla och vitalisera området Amiralstaden med bland annat nya bostäder, lokaler samt den nya tågstationen som väntas bli klar i december 2018. Malmö stad är tillsammans med bland annat Trianon och MKB initiativtagare till projektet. Fyra arkitektteam har deltagit i projektets idéverkstad och lagt fram förslag på såväl fysiska som sociala förändringar i området. Trianons andel väntas uppgå till totalt cirka 100 000 kvadratmeter BTA, varav cirka 70 000 kvadratmeter BTA bostäder och cirka 30 000 kvadratmeter BTA kommersiella lokaler.

Bilden nedan illustrerar Bolagets befintliga mark i Rosengård med detaljplanen från ett av förslagen som tagits fram i idéverkstaden. Vita byggnader markerar nybyggnation.



Översikt av projektportföljen

PÅGÅENDE PROJEKT

Projekt	Fastighet	Fastighetstyp	Område	Trianons andel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Tillträtt	Antal lägenheter	Yta, kvm			Investering, mkr ¹	Estimerad tidplan	
								Bostäder	Lokal	Total		Återstående	Byggstart
Vårsången 8	Vårsången 8	Bostad	Lindängen	100%	Detaljplan	Ja	154	12 020	2 197	283	-3	2015	2017
Lerteglet 2	Lerteglet 2	Bostad	Oxie	100%	Detaljplan	Ja	100	6 028	-	136	98	2016	2018
Summa pågående projekt							254	18 048	2 197	419	95		

EJ STARTADE PROJEKT

Projekt	Fastighet	Fastighetstyp	Område	Trianons andel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Tillträtt	Antal lägenheter	Yta, kvm			Investering, mkr	Estimerad tidplan	
								Bostäder	Lokal	Total		Återstående	Byggstart
Lerteglet 1	Lerteglet 1	Bostad	Oxie	100%	Detaljplan	Nej	ca 75	3 200	-	-	-	2018	2019
Murteglet 1	Murteglet 1	Bostad	Oxie	100%	Detaljplan	Nej	ca 75	3 200	-	-	-	2018	2019
Tors-hammaren 9	Tors-hammaren 9	Bostad	Lindängen	100%	Detaljplan	Ja	ca 35	1 350	-	-	-	-	-
Fjällrutan 1	Fjällrutan 1	Bostad	Lindängen	100%	Detaljplan	Ja	-	-	-	-	-	-	-
Rosengård	Lands-hövdingen 1	Bostad	Rosengård	100%	Ej detaljplan	Ja	-	ca 70 000	ca 30 000	-	-	-	-
Sege Park		Bostad	Sege Park	100%	Ej detaljplan	Nej	-	6 600	-	-	-	-	-
Häggen 13	Häggen 13	Bostad	City	67,5%	Ej detaljplan	Ja	-	6 000	-	-	-	-	-
Summa ej startade projekt							ca 185	ca 90 350	ca 30 000	-	-		

KONVERTERING

Projekt	Fastighet	Fastighetstyp	Område	Trianons andel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Tillträtt	Antal lägenheter	Yta, kvm		
								Bostäder	Lokal	
Vindsvåningar	Concordia 35	Bostad	City	100%	Ej detaljplan	Ja	2	120	-	
Vindsvåningar	Onsjö	Bostad	Limhamn	100%	Ej detaljplan	Ja	6	300	-	
Concordia 14	Concordia 14	Bostad	City	100%	Ej detaljplan	Ja	14	910	-	
Delfinen 14	Delfinen 14	Bostad	City	100%	Ej detaljplan	Ja	4	384	-	
Ugglan 21	Ugglan 21	Bostad	Limhamn	50%	Detaljplan	Ja	24	750	-	
Vakteln 3	Vakteln 3	Bostad	Limhamn	100%	Ej detaljplan	Ja	2	240	-	
Summa konvertering								52	2 704	-

¹ Återstående investering efter erhållet investeringsbidrag.

Intresseföretag

Trianons intresseföretag äger tillsammans tre förvaltningsfastigheter där Bolagets andel av redovisat värde av eget kapital och ägarlån uppgår till 26,1 MSEK per 31 mars 2017. Bolagets fordringar hos dessa intresseföretag uppgår till 0,8 MSEK per 31 mars 2017. Tre av Bolagets intresseföretag, med totalt två fastigheter, ägs tillsammans med Lars Idoff genom bolag.

Trianon bedömer att strukturen med delat ägande i olika konstellationer bidrar till effektivt kapitalutnyttjande och affärsflöden, begränsar risk och ger skalfördelar. Den nära relationen med delägarna ger också Trianon bättre förutsättningar att identifiera nya intressanta projektmöjligheter.

Intresseföretagen finansieras genom kapitaltillskott i form av aktieägartillskott och inlåning från respektive ägare samt extern finansiering från kreditinstitut. Målet är att inga lån ska lämnas och ingen säkerhet ska ställas mellan och för olika individuella projektbolag och intresseföretag. Härigenom minskar risken att eventuella problem i ett specifikt projektbolag påverkar övriga bolag i Koncernen negativt.

Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta Koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar övervärden som identifieras vid förvärvet. Om ägarandelen i ett intresseföretag minskas men investeringen fortsätter att vara ett intresseföretag omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet.

I tabellerna nedan visas en sammanställd förteckning av intresseföretagen och Trianons ekonomiska andelar i dessa bolag per 31 mars 2017.

Trianons andel av intresseföretagens fastighetsbestånd

MSEK	1 jan - 31 mar 2017
Hysesintäkter	0,9
Driftskostnader	-0,3
Driftsnetto	0,6
<hr/>	
Verkligt värde, MSEK	63,4
Antal fastigheter, st	3
Uthyrbar yta, kvm	6 969

Trianons andel av intresseföretagens balansräkningar

MSEK	31 mars 2017
Tillgångar	
Fastigheter	63,4
Övriga tillgångar	2,2
Likvida medel	3,8
Summa tillgångar	69,3
<hr/>	
Eget kapital och skulder	
Eget kapital/ägarlån	26,1
Räntebärande skulder	35,6
Övriga skulder	7,7
Summa eget kapital och skulder	69,3

Skattmåsen po Limhamn AB – 50,0%

Bolaget äger tillsammans med Idoffs Fastighets AB (som äger 50,0 procent) intressebolaget Skattmåsen po Limhamn AB. Skattmåsen po Limhamn AB äger ingen fastighet men har ett ägande om 1 procent i Skattmåsen po Limhamn KB.

Skattmåsen po Limhamn KB – 49,5%

Bolaget äger tillsammans med Idoffs Fastighets AB (vars ägarandel uppgår till 49,5 procent) och Skattmåsen po Limhamn AB (vars ägarandel uppgår till 1,0 procent) intressebolaget Skattmåsen po Limhamn KB som är ägare till fastigheten Skattmåsen 13 som är belägen i Limhamn och har 6 lokaler med en uthyrningsbar yta om 2 175 kvadratmeter.

Luggude Fastighets AB – 45,0%

Bolaget äger tillsammans med SkåneVärden Projektutveckling AB (vars ägarandel uppgår till 45,0 procent) och Sithel Fastighetsutveckling AB (vars ägarandel uppgår till 10,0 procent) intressebolaget Luggude Fastighets AB. Luggude Fastighets AB äger ingen fastighet.

Malmö Ugglan AB – 50,0%

Bolaget äger tillsammans med Lars Idoff (som äger 50,0 procent) intressebolaget Malmö Ugglan AB som är ägare till fastigheten Ugglan 21 som är belägen i Limhamn och har 13 lokaler med en uthyrbar yta om 1 369 kvadratmeter.

Five Tre Fastighets AB – 50,0%

Bolaget äger tillsammans med Roskva Holding AB (som äger 50,0 procent) intressebolaget Five Tre Fastighets AB som är ägare till fastigheten Svedala 8:16 som är belägen i Svedala och har 6 lägenheter samt 3 lokaler med en total uthyrbar yta om 3 426 kvadratmeter.

Svedala livsmedel AB – 25,5%

Bolaget äger tillsammans med Roskva Holding AB (vars ägarandel uppgår till 25,5 procent), Mattias Karlsson (vars ägarandel uppgår till 48,0 procent) och Axfood Sverige AB (vars ägarandel uppgår till 1,0 procent) intressebolaget Svedala livsmedel AB. Svedala livsmedel AB äger ingen fastighet men bedriver verksamhet i fastigheten Svedala 8:16 ägd av intresseföretaget Five Tre Fastighets AB.

Översikt intresseföretag per 31 mars 2017

Intresseföretag	Delägare	Kapitalandel	Redovisat värde, MSEK	Resultat, MSEK
Skattmåsen po Limhamn AB	Idoffs fastighets AB	50,0%	0,3	0,0
Skattmåsen po Limhamn KB	Idoffs fastighets AB	49,5%	20,3	2,3
Malmö Häggen AB	Den Tjuvaktiga Skatan AB	67,5%	0,0	4,8
Luggude Fastighets AB	Skånevärlden Projektutveckling AB, Sithel Fastighetsutveckling AB	45,0%	0,1	0,0
Malmö Ugglan AB	Lars Idoff	50,0%	0,7	-0,1
Five Tre Fastighets AB	Roskva Holding AB	50,0%	4,9	0,2
Svedala livsmedel AB	Roskva Holding AB, Mattias Karlsson, Axfood Sverige AB	25,5%	-0,1	0,0
Summa			26,1	7,2

Malmö Häggen AB konsoliderades per 31 mars 2017 och är ej längre ett intresseföretag.

Fortsättning, översikt intresseföretag

Intresseföretag	Fastigheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal lokaler	Uthyrbar yta, kvm
Skattmåsen po Limhamn AB		0			
Skattmåsen po Limhamn KB	Skrattmåsen 13	1	0	6	2 175
Malmö Häggen AB	Häggen 13				
Luggude Fastighets AB		0			
Malmö Ugglan AB	Ugglan 21	1	0	13	1 369
Five Tre Fastighets AB	Svedala 8:16	1	6	3	3 426
Svedala livsmedel AB		0			
Summa		3	6	22	6 970

Malmö Häggen AB konsoliderades per 31 mars 2017 och är ej längre ett intresseföretag.

FÖRVÄRVET AV ENTRÉFASTIGHETERNA

Beskrivning av Entréfastigheterna

Den 26 maj 2017 offentliggjordes att Trianon tecknat avtal med Commerz Real om förvärv av fastigheterna Malmö Uno 5 och Malmö Rolf 6. Trianon beräknas tillträda fastigheterna den 26 juni 2017. Förvärvet av Entréfastigheterna är ett viktigt steg i Trianons fortsatta utveckling att stärka sin närvaro i Malmö och en del i strategin att förvärva fastigheter med tydlig utvecklingspotential. Förvärvet stärker Bolagets fastighetsportfölj inom detaljhandel men även inom samhällsservice och kultur.

Entréfastigheterna består dels av ett modernt köpcentrum i fyra våningsplan som är centralt beläget mellan infarten till Malmö från Stockholmsvägen och knutpunkten Värnhemstorget. Avståndet till de mest centrala delarna av Malmö är cirka 1 500 meter och det finns en stor bussterminal vid Värnhemstorget som fungerar som ett nav för busstrafiken mot bland annat Lund. Entréfastigheterna, som utvecklades av TK Development och färdigställdes under 2009, har haft vakansproblem och en större ombyggnad och modernisering har därför inletts, och till större del avslutats, av den förra ägaren Commerz Real. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 40 000 kvm och när den sista etappen av ombyggnationen är avslutad kommer det finnas drygt 37 bostadslägenheter, drygt 100 butikslokaler, gym, livsmedel, restauranger, biograf samt ett modernt parkeringsgarage för runt 900 bilar. Idag är O'Learys, H&M, SATS, Axfood och SF Bio några av de största hyresgästerna. Se avsnittet "Legala frågor – Fastighetsförvärv och -överlåtelse" för mer information kring förvärvsavtalet med Commerz Real.

Utveckling av Entréfastigheterna

Trianon har en tydlig strategi för att stärka Entréfastigheternas uthyrning och minska de vakanta ytorna samt hur Bolaget ska fortsätta utveckla fastigheterna. Trianon kommer att se till områdets behov och arbeta med att stärka Entréfastigheternas attraktionskraft inom närhandel samt behålla de nuvarande attraktionerna bio och bowling. Som ett första steg i detta arbete tecknades den 26 maj 2017 en avsiktsförklaring med Malmö stad där de avser verka för att verksamheter inom samhällsservice och kultur ska teckna hyresavtal i Entréfastigheterna. Genom ett ökat fokus på kultur, upplevelser, aktiviteter och samhällsservice vill Bolaget skapa ett nytt naturligt nav i det växande området. Bolaget har inletts arbetet med att hitta nya hyresgäster och förhandlingar sker om uthyrning av resterande vakanta ytor.

Trianons fastighetsbestånd efter förvärvet av Entréfastigheterna

Samtliga uppgifter nedan baseras på Trianons befintliga bestånd per 31 mars 2017 och information kring Entréfastigheterna per 31 mars 2017. Efter förvärvet av Entréfastigheterna uppgår Trianons totala portfölj till 44 fastigheter om totalt cirka 220 000 kvm med ett hyresvärde om cirka 358 MSEK. Genom förvärvet ökar andelen uthyrbar yta inom handel för fastighetsportföljen, som efter förvärvet utgör 36 procent av Bolagets totala uthyrbara yta. Vidare stärks Bolagets närvaro i området City som efter förvärvet utgör cirka 41 procent av den uthyrbara ytan.

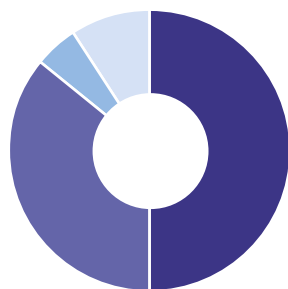
Fastighetsöversikt

	Antal lokaler	Uthyrbar yta, Kvm	Andel
Butik	148	26 554	66%
Bostäder	37	2 626	7%
Restaurang	28	4 369	11%
Kontor	22	357	1%
Gym	2	2 473	6%
Bio	1	1 395	3%
Lager	8	1 837	5%
Övrigt	7	364	1%
Total	253	39 974	100%

Stora hyresgäster (yta)

	Kontrakterade intäkter, MSEK	Uthyrbar yta, Kvm	WAULT, år
O'Learys	4,5	3 169	1,5
H&M	0,9	2 882	24,3
SATS	4,9	2 473	2,0
Axfood	6,2	2 193	7,9
SF Bio	3,8	1 644	2,0
Topp 5	20,4	12 361	
Totalt uthyrt kommersiellt		15 440	3,6
Övrigt		3 783	
Totalt		19 223	

Uthyrbar area per fastighetskategori



Bostäder	50 %
Handel	36 %
Kontor	5 %
Övrigt	8 %

Uthyrbar area per geografiskt område



City	41 %
Limhamn/Slottssmeden	12 %
Lindängen/Hermodsdal	28 %
Rosengård	19 %

Tabellen nedan är en presentation över Trianons helägda fastighetsbestånd per 31 mars 2017 tillsammans med Entréfastigheterna per 31 mars 2017 fördelat över de olika geografiska områden där fastigheterna är belägna samt de olika fastighetskategorierna bostäder, handel, kontor och samhälle. Hyresintäkterna samt driftnetto är uppräknade till årsbasis.

Område	Fastighetsvärde				Hyresvärde				Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK	Över-skottsgrad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direkt-avkastning exkl admin
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm	MSEK						
City	17	476	90 925	1 871	20 577	175	1 924	67%	117	73	62%	77	4,1%	
Limhamn/Slottssmeden	15	223	26 793	708	26 409	42	1 566	98%	41	29	71%	30	4,3%	
Lindängen/Hermodsdal	8	772	61 300	1 212	19 774	81	1 314	96%	77	46	60%	48	4,0%	
Rosengård	3	0	41 470	554	13 357	61	1 464	94%	57	36	64%	38	6,8%	
Total	43	1 471	220 488	4 345	19 705	358	1 624	82%	293	185	63%	193	4,5%	
Fastighets-kategori														
Bostäder	22	1 342	110 043	2 398	21 796	151	1 374	96%	145	91	62%	95	4,0%	
Handel	8	43	79 689	1 103	13 836	150	1 883	63%	94	54	57%	57	5,2%	
Kontor	5	1	12 110	424	34 971	27	2 202	93%	25	19	75%	19	4,5%	
Samhäll	8	85	18 646	420	22 531	30	1 626	94%	29	21	75%	22	5,2%	
Total	43	1 471	220 488	4 345	19 705	358	1 624	82%	293	185	63%	193	4,5%	
Projekt	1	-	-	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totalt Trianon	44	1 471	220 488	4 382	19 876	358	1 624	82%	293	185	63%	193	4,4%	

Tabellen nedan visar Bolagets tio största hyresgäster per 31 mars 2017 tillsammans med hyresgästerna i Entréfastigheterna per 31 mars 2017.

Hyresgäst	Verksamhet	Område	Antal kontrakt	WAULT, år	Kontrakterade intäkter, MSEK	Andel av kontrakterade intäkter
Malmö Stad	Förskola, kontor, bibliotek, omsorg etc.	Alla	22	5,2	25,0	14%
Migrationsverket	Kontor, ankomstboende	Rosengård	3	3,5	13,6	8%
Axfood	Matvarubutik	Limhamn/Slottssmeden, City	2	5,8	10,9	6%
APCOA Parking	Parkering	City	1	0,8	8,8	5%
Citygross	Matvarubutik	Rosengård	1	8,8	8,1	5%
SATS	Gym	City	1	2,0	4,9	3%
Coop	Matvarubutik	City	1	0,7	4,9	3%
O'Learys	Restaurang	City	1	2,1	4,5	3%
SF Bio	Biograf	City	1	2,0	3,8	2%
Tamira	Omsorg	City	4	4,1	3,2	2%
10 största hyresgästerna			37	4,1	87,6	50%
Totalt kommersiella hyresgäster			273	3,7	175,1	100%

VÄRDERINGSRAPPORTER

Värderingsrapporterna på följande sidor har utfärdats av oberoende och sakkunniga fastighetsvärderare på uppdrag av Trianon. Värderingsrapporterna omfattar Trianons fastighetsbestånd per den 31 mars 2017. Efter detta datum har Trianon ingått avtal om förvärv av Entréfastigheterna.

Värderingsrapporterna har upprättats av Forum Fastighetsekonomi AB, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Croisette Real Estate Partner vilka har samtyckt till att rapporterna intas i Prospektet. Informationen i respektive värderingsrapport har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

En förteckning över Trianons fastighetsbestånd per 31 mars 2017 återfinns på sida 174 i detta Prospekt.

För värderingsrapport avseende Entréfastigheterna, se bilaga till Prospektet.

Respektive värderingsrapport avser följande fastigheter:

Fastighetsvärderare	Fastigheter som omfattas ¹	Bedömt marknadsvärde	
Forum	Malmö Ankan 14	Malmö Antilopen 1	1 682 700 000 SEK
Fastighetsekonomi AB	Malmö Brockfågeln 11	Malmö Concordia 35	
	Malmö Delfinen 14	Malmö Druvan 1	
	Malmö Drömmen 12	Malmö Gåsen 2	
	Malmö Gåsen 8	Malmö Hämplingen 8	
	Malmö Liljan 12	Malmö Mercurius 5	
	Malmö Notarien 1	Malmö Onsjö 7	
	Malmö Residenset 4	Malmö Strutsen 26	
	Malmö Torshammaren 9	Malmö Vakteln 10	
	Malmö Vakteln 14	Malmö Vakteln 3	
	Malmö Vipan 9	Malmö Landshövdingen 1	
Malmöbryggan	Vårsången 6	Vårsången 8 ²	1 664 000 000 SEK
Fastighetsekonomi AB	Slussen 2	Hermodsdal 4	
	Hermodsdal 5	Stacken 1	
	Kil 1	Torna 8	
	Häggen 13		
Croisette Real Estate Partner	Malmö Basen 58	Malmö Fjällrutan 1	420 100 000 SEK
	Malmö Gunghästen 1	Malmö Håkanstorp 9	
	Malmö Katrinelund 19	Malmö Månskäran 1	
	Malmö Paulina 47	Malmö Storken 32	
Forum	Gefion 1		48 000 000 SEK
Fastighetsekonomi AB			
Summa			3 814 800 000 SEK

¹ Fastigheterna Lerteglet 2, där nybyggnation pågår, samt Concordia 14 som planeras konverteras till bostäder, har värderats till anskaffningsvärde i Bolagets balansräkning.

² Fastigheten Vårsången 8 har värderats som färdigställd och därför har marknadsvärderingen minskats med belopp för återstående investering om 37 MSEK utan hänsyn tagen till beviljat investeringsstöd om 40 MSEK.

SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av Fastighets AB Trianon har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdena av 22 fastigheter och tomträtter i Trianons bestånd. Fastighetsbeståndet utgörs av kontors-, bostads-, handels- och industrifastigheter belägna i Malmö stad. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 80 044 kvm (enligt Trianons hyreslistor). Värdebedömning är 2017-03-30. Varje värderingsobjekts marknadsvärde har bedömts separat och den totala värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga marknadsvärden.

Underlag

Samtliga fastigheter/tomträtter har värderats av oss tidigare. Fastigheterna har besiktigats vid något tillfälle under de senaste tre åren och med en översiktlig besiktningsuppdatering 2016.

Hyres- och driftkostnadsdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Officiella uppgifter om fastigheterna har vid behov hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner mm har inhämtats från respektive myndighet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Inflationen (KPI-förändring) är 1,5% under 2017 och 2,0% under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100% av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 2,75 % - 7,50% beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktstruktur och kalkylräntan är i normalfallet lika med direktavkastningskravet gånger inflationen.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas sammanlagda marknadsvärden vid värdebedömningen 2017-03-31 har bedömts till 1.682.700.000 kronor (en miljard sexhundraåttiofem miljoner sjuhundra tusen kronor).

Fastigheterna Malmö Landshövdingen 1 och Malmö Lijan 12 innehas med tomträtt medan övriga fastigheter innehas med äganderätt.

Malmö 2017-03-31

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Olle Winroth
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Kungsgatan 29
Box 7044
103 86 Stockholm
08 696 95 50

Drottninggatan 36
411 14 Göteborg
031 10 78 50

Baltzarvagnen 18
211 33 Malmö
040 12 60 70

Kungsgatan 56C
601 86 Norrköping
011 12 61 21

V Evarngatan 64
611 32 Nyköping
0155 778 70

Svidjevätgen 8
9047 40 Umeå
076 846 99 55

Stora Gatan 16
722 15 Västerås
021 665 53 15

Kyrögatan 60
831 34 Östersund
076 114 99 88





Verifikation av utförda fastighetsvärderingar

På uppdrag av Fastighets AB Trianon har undertecknade fastighetsvärderare uppdaterat marknadsvärdebedömningarna för fyra fastigheter och fem tomträtter per värdetidpunkten 2017-03-15.

Som underlag för värdebedömningarna har Fastighets AB Trianon tillhandahållit uppgifter om aktuella hyresinbetalningar och kontraktsförhållanden per mars 2017. Inom ramen för föreliggande värdering har underlaget stämts av mot uppgifter som inhämtats vid tidigare värderingstillfälle med värdetidpunkten 2016-11-15 samt mot aktuell marknadskänedom inom undertecknat värderingsföretag. I samband med nämnda tidigare värderingsuppdrag utfördes även okulärbesiktningar av samtliga värderingsobjekt i november 2016.

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

Nyexploateringarna inom tomträtten Malmö Vårsången 8 är inte slutförda vid aktuell värdetidpunkt. Utförd värdering utgör i detta fall sk förhandsbedömning av objektets marknadsvärde under antagande att samtliga byggnader var helt färdigställda och ianspråktagna i normal förvaltning vid värdetidpunkten.

På begäran verifierar vi härmed att enligt de värdebedömningar som utförts av undertecknade bolag uppgår de summerade marknadsvärdena till (avrundat)

1 664 000 000 (En miljard sexhundrasextiofyra miljoner) kronor

Specifikation över ingående värderingsobjekt redovisas i bilaga.

Limhamn den 27 april, 2017

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Peter Samuelsson
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Ulrika Qvarfordh
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



MALMÖBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB

BOX 60325, SE-216 08 LIMHAMN
TELEFON 040-17 09 49

malmö@bryggan.se www.bryggan.se

ORG.NR 556546-9326

STOCKHOLMSBRYGGAN

TELEFON 08-545 25 990

GÖTEBORGSBRYGGAN

TELEFON 031-15 35 00

NORRBRYGGAN

TELEFON 023-125 00



Bilaga

Sammanställning nyckeltal

Antal värderingsobjekt:	9 st	Summa bedömda marknadsvärden:	1 664 000 000 kr
Uthyrningsbar yta:	81 617 kvm	Marknadsvärde/area :	20 388 kr/kvm
Drifnetto ¹ 2017-03-01:	69 432 499 kr	Direktavkastning ¹ :	4,17 %
Drifnetto ² 2017-03-01:	73 007 880 kr	Direktavkastning ² :	4,39 %
		Direktavkastning, restvärde ³ :	4,19 %

¹ Initialt drifnetto/direktavkastning utifrån gällande uthyrningsituation vid kalkylstart, exklusive eventuellt förekommande hyresrabatter och ombyggnadstillägg.

² Drifnetto/direktavkastning vid full uthyrning.

³ Viktat medelvärde mht marknadsvärde.

⁴ Förhandsuppskattat värde

Förteckning över värderingsobjekt

Objektnr	Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area		Vakans		Drifnetto ¹ 2017-03-01 kkr	Marknadsvärde 2017-03-15 kkr	Nyckeltal		
			Totalt m ²	Därav outh. m ²	Yta %	Ekon. %			D.avk. ¹ %	D.avk. ² %	Värdenlvå kr/m ²
1200	Vårsången 6 (T)	Malmö	30 261	60	0.20	0.93	20 932	517 000	4.05	4.11	17 085
1201	Vårsången 8 (T) ⁴	Malmö	14 220			2.33	17 030	370 000	4.60	4.64	26 020
1202	Slussen 2	Malmö	1 120			0.87	1 840	49 000	3.76	3.80	43 750
1203	Hermadsdal 4 (T)	Malmö	5 160			0.81	3 563	88 000	4.05	4.11	17 054
1204	Hermadsdal 5 (T)	Malmö	5 160			0.78	3 871	96 000	4.03	4.09	18 605
1205	Stöcken 1 (T)	Malmö	5 199			0.93	3 545	81 000	4.38	4.43	15 580
1206	Kil 1	Malmö	1 574			0.83	1 271	42 000	3.03	3.06	26 684
1207	Torna 8	Malmö	991			0.82	976	32 000	3.05	3.09	32 291
1209	Häggen 13	Malmö	17 932	630	3.50	10.52	16 405	389 000	4.22	4.97	21 693

UPPDRAGSBESKRIVNING

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av totalt åtta kontor- och samhällsfastigheter fastigheter med offentliga hyresgäster, belägna i Malmö.
Tidigare värdering	Värderingsobjektet har i december 2016 värderats av undertecknad. <u>Detta uppdrag syftar till att uppdatera den tidigare genomförda värderingen.</u> I värderingen har eventuella förändringar avseende marknadsförutsättningar för respektive fastighet beaktats samt nya intäktsuppgifter från fastighetsägaren tillhandahållits. Redovisningen av denna värdering är kortfattad. För en mer detaljerad information avseende värderingsmetoder, information kring respektive fastighet och dess marknadsförutsättningar samt orsprismaterial hänvisas till det föregående värdeutlåtandet.
Värdetidpunkt	Mars 2017
Besiktning	Besiktning av samtliga fastigheter har genomförts mellan 2016-11-24 – 2016-12-01 av Charlotte Norell eller Andreas Joelsson. Ansvarig förvaltare för respektive fastighet närvarade som representant för uppdragsgivaren.
Värderingsunderlag	Inför denna värdering har uppdragsgivaren tillhandahållit uppdaterade hyresintäkter. Under föregående värdering erhöles uppgifter avseende hyresintäkter, faktiska driftskostnader, teknisk beskrivning och beslutade investeringar från uppdragsgivaren.
Miljöbelastning	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Kontor- & Samhällsfastigheter vid värdetidpunkten till:

Malmö Basen 58 Malmö Fjällrutan 1 Malmö Gunghästen 1 Malmö Håkanstorp 9 Malmö Katrinelund 19 Malmö Månskäran 1 Malmö Paulina 47 Malmö Storken 32	<h1 style="color: #c00060;">420 100 000 SEK</h1> <p>Fyrahundratjugo miljoner etthundratusen svenska kronor</p>
---	--

Malmö 2017-03-17

Charlotte Norell

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

SAMMANFATTNING VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av närstående bolag (Domicilium AB) till Fastighets AB Trianon har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av fastigheten Malmö Gefion 1. Fastigheten utgörs av en restaurang- och butiksfastighet (foodcourt) belägen på Svågertorp i Malmö. Den uthyrbare arean uppgår till 783 kvm (enligt erhållen hyreslista). Värdebedömning för värderingen var 2017-03-26.

Underlag

Fastigheten besiktigades senast mars 2016 och har även besiktigats vid tidigare värderingstillfällen.

Hyres- och driftkostnadsdata har erhållits tillsammans med uppgifter om pågående uthyringar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Officiella uppgifter om fastigheterna har vid behov hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner mm har inhämtats från respektive myndighet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetskostnader, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadsituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdebilagga eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kasseflödeskalkyl.

I kasseflödeskalkylen har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Inflationen (KPI-förändring) är 1,3% under 2017 och 2,0% under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100% av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 6,0% med hänsyn till fastighetstyp, läge och hyreskontraktstruktur och kalkylräntan är lika med direktavkastningskravet gånger inflationen.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastighetens marknadsvärde vid värdebedömningstidpunkten 2017-03-26 har bedömts till 48.000.000 kronor (fyrtioåtta miljoner kronor).

Malmö 2017-05-08

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth
Ovången 18

AUKTÖRISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SANHÄLLSBYGGARNA

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Kungälv 29	Drottninggatan 36	Saltvägsgatan 18	Kungälv 59C	V Evensgatan 64	Svågertorp 8	Sörens Gatan 16	Kyrkogatan 60
Box 7044							
103 86 Stockholm	411 14 Göteborg	211 33 Malmö	681 86 Norrköping	611 32 Nyköping	9047 40 Umeå	722 15 Västerås	531 34 Örebro
08 696 85 50	031 10 78 30	040 12 60 70	011 12 61 31	0155 778 70	076 846 90 53	021 665 53 15	076 114 99 88



FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Tabellerna och information nedan återspeglar utvald finansiell information hämtad från Bolagets historiska finansiella information för räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016, vilka har reviderats av Bolagets revisorer och upprättats enligt IFRS, såsom de antagits av EU, samt finansiell information hämtad från Trianons oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2017 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2016, vilken är översiktligt granskad av Bolagets revisorer och upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering, såsom den antagits av EU. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet ”Operationell och finansiell översikt”.

Prospektet innehåller vissa finansiella nyckeltal som inte definierats enligt IFRS, såsom (men inte enbart) överskottsgrad, soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Bolaget bedömer att dessa nyckeltal är ett viktigt komplement, eftersom de möjliggör en bättre utvärdering av Bolagets ekonomiska trender. Dessa finansiella nyckeltal har inte reviderats och ska inte bedömas fristående eller anses ersätta nyckeltal som framtagits enligt IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Trianon definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att dessa nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och att andra bolag kan räkna fram dem på annat sätt än Trianon.

Koncernens resultaträkning

MSEK	Ej reviderat		Reviderat		
	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Hysesintäkter	53,7	36,0	174,4	137,4	113,5
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,4	1,7	0,3	0,5
Summa intäkter	53,9	36,3	176,1	137,7	114,0
Fastighetskostnader	-22,2	-16,7	-64,5	-51,3	-43,2
Driftsnetto	31,7	19,6	111,6	86,4	70,8
Central administration	-5,1	-3,6	-18,9	-13,6	-12,7
Resultat från andelar i intresseföretag	7,2	11,5	46,0	14,0	5,7
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	-0,1	-0,4	-0,3
Finansiella intäkter	0,5	0,4	1,8	0,8	0,2
Finansiella kostnader	-4,3	-2,8	-13,8	-15,8	-15,2
Förvaltningsresultat	29,9	25,1	126,7	71,4	48,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	95,5	75,5	420,9	132,0	84,8
Värdeförändringar derivat	-2,4	-25,3	-44,2	-3,3	-70,7
Resultat före skatt	123,0	75,3	503,5	200,2	62,7
Skatt på periodens resultat	-23,7	-12,3	-101,6	-40,2	-6,3
Periodens resultat	99,3	63,1	401,9	160,0	56,3
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalresultat	99,3	63,1	401,9	160,0	56,3
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	89,3	63,1	401,9	160,0	56,3
Innehav utan bestämmande inflytande	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Koncernens balansräkning

MSEK	Ej reviderat		Reviderat		
	31-mars 2017	31-mars 2016	31-dec 2016	31-dec 2015	31-dec 2014
TILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningstillgångar	3 842,4	2 326,7	3 306,1	2 197,2	1 567,1
Materiella anläggningstillgångar	0,6	0,4	0,7	0,4	2,4
Summa materiella anläggningstillgångar	3 843,1	2 327,1	3 306,7	2 197,6	1 569,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i intresseföretag	26,1	39,5	73,3	28,4	16,4
Fordringar hos intresseföretag	0,0	32,6	32,6	33,1	1,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	26,1	72,1	105,9	61,6	18,1
Uppskjuten skattefordran	21,6	23,6	22,4	19,3	19,8
Summa anläggningstillgångar	3 890,7	2 422,8	3 435,1	2 278,4	1 607,5
<i>Omsättningstillgångar</i>					
Kundfordringar	2,9	2,7	1,3	1,3	1,8
Fordringar hos intresseföretag	0,8	1,0	0,8	3,8	17,2
Övriga fordringar	9,2	8,1	14,9	11,8	7,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,4	2,7	3,6	3,7	7,9
Likvida medel	8,6	12,5	23,2	1,3	27,7
Summa omsättningstillgångar	24,9	27,0	43,9	21,7	61,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 915,6	2 449,8	3 479,0	2 300,1	1 669,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 270,9	862,0	1 181,5	798,9	579,8
Innehav utan bestämmande inflytande	41,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	1 312,8	862,0	1 181,5	798,9	579,8
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skuld till kreditinstitut	2 032,6	1 284,1	1 794,9	1 227,8	807,0
Övriga långfristiga skulder	53,0	13,4	53,4	13,4	76,0
Derivatinstrument	73,9	76,3	77,2	56,2	71,1
Uppskjuten skatteskuld	255,7	145,2	232,4	128,6	89,4
Summa långfristiga skulder	2 415,2	1 519,0	2 157,9	1 426,0	1 043,5
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skuld till kreditinstitut	35,3	11,2	32,3	15,3	14,7
Derivatinstrument	0,4	0,0	1,0	0,4	0,0
Checkräkningskredit	56,5	0,0	8,4	0,2	0,0
Leverantörsskulder	11,3	21,9	44,1	22,8	7,5
Aktuell skatteskuld	1,9	0,0	3,0	0,3	1,4
Övriga skulder	43,7	11,7	18,4	12,9	4,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38,5	24,0	32,4	23,3	18,0
Summa kortfristiga skulder	187,6	68,8	139,6	75,2	45,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 915,6	2 449,8	3 479,0	2 300,1	1 669,2

Koncernens kassaflödesanalys

	Ej reviderat		Reviderat		
	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
MSEK					
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>					
Förvaltningsresultat	29,9	25,1	126,7	71,4	48,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-11,0	-16,3	-66,3	-30,0	-10,7
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	19,0	8,8	60,4	41,5	37,8
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändringar av rörelsefordringar	8,3	6,4	-1,2	22,9	-12,0
Förändringar av rörelseskulder	-14,3	-1,8	14,3	3,4	-10,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12,9	13,4	73,6	67,7	15,8
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i förvaltningsfastigheter	-43,7	-54,0	-249,8	-159,0	-46,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	3,2	0,0	-229,7	-234,7	-26,4
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-0,5	-0,1	-2,4
Försäljning av förvaltningsfastighet via dotterföretag	0,0	0,0	0,0	10,1	51,5
Förvärv av andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0
Uttag från andelar i intresseföretag	0,0	0,9	5,6	2,2	2,0
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	-33,1	0,0
Avytting av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,5	0,0	2,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40,5	-53,1	-473,8	-414,7	-20,0
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagna lån	20,9	56,3	463,6	347,5	66,1
Amortering av lån	-7,9	-4,2	-22,0	-9,0	-34,4
Återbetalning av övriga lån och depositioner	0,0	0,0	0,0	-77,1	-5,0
Emission	0,0	0,0	0,0	75,1	0,0
Utbetald utdelning	0,0	0,0	-19,3	-16,0	-14,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13,0	52,0	422,2	320,6	12,4
Årets kassaflöde	-14,6	12,4	22,0	-26,4	8,2

Nyckeltal och data per aktie

Beräknat i enlighet med IFRS

	Ej reviderat		Reviderat		
	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Antal utestående aktier, tusental	7 028,9	7 028,9	7 028,9	7 028,9	6 389,9
Genomsnittligt antal utestående aktier	7 028,9	7 028,9	7 028,9	6 869,1	6 389,9
Eget kapital per aktie, SEK	180,81	122,63	168,09	113,66	90,74

Ej beräknat i enlighet med IFRS

MSEK (om inte annat anges)	Ej reviderat				
	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Överskottsgrad, %	59,1%	54,6%	64,0%	62,9%	62,4%
Soliditet, %	33,5%	35,2%	34,0%	34,7%	34,7%
Belåningsgrad, %	56,4%	55,7%	56,4%	57,1%	55,5%
Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	9,9	10,2	5,5	4,2
Avkastning på eget kapital, %	29,1%	30,4%	44,2%	23,4%	12,9%
EPRA NAV, MSEK	1 579,4	1 059,9	1 469,8	964,9	720,5
Medelantal anställda	34	30	33	29	23

Avstämning nyckeltal som inte beräknats i enlighet med IFRS

MSEK (om inte annat anges)	Ej reviderat				
	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Hysesintäkter	53,7	36,0	174,4	137,4	113,5
Övriga intäkter	0,3	0,4	1,7	0,3	0,5
Fastighetskostnader	-22,2	-16,7	-64,5	-51,3	-43,2
Driftsnetto	31,7	19,6	111,6	86,4	70,8
Överskottsgrad, %	59,1%	54,6%	64,0%	62,9%	62,4%
Eget kapital	1 312,8	862,0	1 181,5	798,9	579,8
Balansomslutning	3 915,6	2 449,8	3 479,0	2 300,1	1 669,2
Soliditet, %	33,5%	35,2%	34,0%	34,7%	34,7%
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 032,6	1 284,1	1 794,9	1 227,8	807,0
Övriga långfristiga skulder	53,0	13,4	53,4	13,4	76,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	35,3	11,2	32,3	15,3	14,7
Checkräkningskredit	56,5	0,0	8,4	0,2	0,0
Likvida medel	-8,6	-12,5	-23,2	-1,3	-27,7
Räntebärande nettoskuld	2 168,7	1 296,2	1 865,8	1 255,4	870,0
Förvaltningstillgångar	3 842,4	2 326,7	3 306,1	2 197,2	1 567,1
Belåningsgrad, %	56,4%	55,7%	56,4%	57,1%	55,5%
Resultat före skatt	123,0	75,3	503,5	200,2	62,7
Återläggning av värdeförändringar	-93,1	-50,2	-376,8	-128,8	-14,1
Återläggning av räntekostnader	4,3	2,8	13,8	15,8	15,2
Justerat resultat före skatt	34,2	27,9	140,5	87,2	63,8
Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	9,9	10,2	5,5	4,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare	89,3	63,1	401,9	160,0	56,3
Beräknat årstakt	357,1	252,2	401,9	160,0	56,3
Genomsnittligt eget kapital	1 226,2	830,4	908,4	683,7	436,2
Avkastning på eget kapital, %	29,1%	30,4%	44,2%	23,4%	12,9%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 270,9	862,0	1 181,5	798,9	579,8
Återläggning av uppskjuten skatt	255,7	145,2	232,4	128,6	89,4
Återläggning av derivat	74,4	76,3	78,3	56,6	71,1
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-21,6	-23,6	-22,4	-19,3	-19,8
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	1 579,4	1 059,9	1 469,8	964,9	720,5

Definitioner

Definitioner av mått som inte beräknas i enlighet med IFRS

Mått som ej beräknas enligt IFRS	Definition	Skäl för användning av måttet
Överskottsgrad, %	Driftnetto genom hyresintäkter.	Syftar till att belysa avkastningen på driftnetto i förhållande till Bolagets hyresintäkter.
Soliditet, %	Summa eget kapital genom totala tillgångar.	Nyckeltalet visar Bolagets kapitalstruktur genom hur stor andel av balansslutningen som utgörs av eget kapital.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel genom fastigheternas bokförda värde.	Nyckeltalet visar vilken del som nettoskulden utgör av fastighetsvärdet.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens resultat före skatt, med återläggning av värdeförändringar derivat och fastigheter samt finansiella kostnader, genom finansiella kostnader.	Nyckeltalet underlättar för investerarna att bedöma Bolagets möjligheter att leva upp till sina löpande finansiella åtaganden.
Avkastning eget kapital, %	Periodens resultat genom genomsnittlig eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.	Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Bolaget.
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.

Definitioner av mått som beräknas i enlighet med IFRS

Antal utestående aktier, tusental

Antalet aktier som är utestående vid periodens utgång i tusental.

Genomsnittligt antal utestående aktier

Genomsnittligt antal aktier under perioden.

Eget kapital per aktie, SEK

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per antal utestående aktier.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet ”Utvald finansiell information”. Denna översikt innehåller framåtriktade uttalanden som involverar risker, osäkerheter och antaganden. Faktorer som kan medföra att framtida resultat väsentligen skiljer sig från de förväntade resultat som framgår av framåtriktade uttalanden inkluderar, men är inte begränsade till de som diskuteras nedan och i andra delar av Prospektet, se avsnitten ”Riskfaktorer” och ”Viktig information”.

Faktorer som påverkar resultatet

Trianon anser att ett antal faktorer direkt eller indirekt påverkar dess resultat och kassaflöde. Dessa faktorer kan utgöra möjligheter för Trianon, men de kan också utgöra utmaningar och risker som Bolaget måste hantera framgångsrikt för att kunna fortsätta utveckla sin verksamhet och förbättra Trianons framtida finansiella ställning och resultat. Dessa faktorer inkluderar i synnerhet:

- Makroekonomiska faktorer
- Hyresnivå och uthyrningsgrad
- Fastighetskostnader och investeringar
- Förändringar av räntor

Makroekonomiska faktorer

Trianon är i stor utsträckning beroende av efterfrågan på och behovet av bostäder och kommersiella lokaler i Malmö. Efterfrågan på bostäder och kommersiella lokaler påverkas bland annat av ett antal makroekonomiska faktorer. Bland dessa faktorer ingår bland annat förändringen i BNP som speglar den ekonomiska aktiviteten, befolkningstillväxt och demografiska förändringar i Malmö, hushållens betalningsförmåga och disponibla inkomst.

Hyresnivå och uthyrningsgrad

Då Trianons verksamhet är att hyra ut bostäder och kommersiella fastigheter är hyresnivåer och uthyrningsgrad av stor vikt då kombinationen av dessa ger Bolagets hyresintäkter. Hyresnivåerna bestäms dels av det generella hyresläget på marknaden, dels av Trianons arbete med att genomföra hyreshöjningar. Historiskt sett har Bolaget varit framgångsrikt i att höja hyrorna genom investeringar och renoveringar av fastighetsbeståndet som ger rätt att ta ut en högre hyra samt att Bolaget varit framgångsrikt

med att förhandla fördelaktiga hyresavtal för de kommersiella lokaler.

Intäkterna kan också ökas genom att behålla hyresnivåerna och istället öka uthyrningsgraden. Bolaget har historiskt varit framgångsrikt med att höja uthyrningsgraden och närmar sig målet om full uthyrning.

Fastighetskostnader och investeringar

Kostnader för att underhålla och sköta förvaltningen av fastigheterna har direkt påverkan på Bolagets lönsamhet och en effektiv förvaltning är därför ytterst viktig för att uppnå en så hög lönsamhet som möjligt. Då Trianons fastigheter är samlade i Malmö ger det möjlighet till att ha en effektiv förvaltning med hög servicegrad och tillgänglighet. Historiskt har Bolaget investerat i energieffektiviseringar dels för att göra fastigheterna mer miljövänliga, dels för att det ger lägre el- och värmekostnader. Den här typen av investeringar avser Bolaget att fortsätta med för att ytterligare sänka energiförbrukningen och associerade kostnader för att uppnå en högre lönsamhet.

Underhållskostnader under 2016 uppgick till cirka 15 MSEK varav cirka 7,5 MSEK var relaterade till renoveringar. Kostnader som ses som hyreshöjande kostnadsförs i balansräkningen medan icke-hyreshöjande kostnader tas i resultaträkningen. Historiskt sett har hyreshöjande och icke-hyreshöjande kostnader varit ungefär lika stora. Bolaget bedömer att underhållskostnaderna uppgår till cirka 100 SEK per kvadratmeter och år för bostäder och cirka 70 SEK per kvadratmeter och år för kommersiella lokaler. Historiskt har Bolagets underhållsinvesteringar uppgått till cirka 10 MSEK per år och Bolaget bedömer att det kommer fortsätta att vara på motsvarande nivå baserat på fastighetsbeståndet per 31 december 2016.

Förändringar av räntor

En del i Bolagets verksamhet är att förvärva fastigheter, utveckla projekt och andra investeringar som till viss del finansieras genom lånefinansiering, vilket gör att Trianon är exponerat mot ränteförändringar. Ränteförändringar drivs bland annat av makroekonomiska förutsättningar och centralbankernas penningpolitik vilket gör det svårt för Bolaget att direkt påverka sina räntekostnader. För att begränsa effekterna av ränteförändringar och göra kostnaderna för lånen mer förutsägbara använder Bolaget ränteswappar. Vid utgången av det första kvartalet 2017 hade Bolaget tecknat swapavtal med ett nominellt belopp om 985 MSEK. För 2016 uppgick den genomsnittliga räntan exklusive swapavtal till 0,7 procent och den genomsnittliga räntan inklusive swapavtal uppgick till 2,0 procent.

Beskrivning av vissa poster i resultaträkningen**Hyresintäkter**

Hyresintäkter omfattar intäkter från Bolagets förvaltningsfastigheter och redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader avser reparation och underhåll, el- och värmekostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld samt övriga drifts- och fastighetskostnader.

Central administration

I kostnaderna för central administration ingår bland annat kostnader för koncernledning, IT, marknadsföring, finansiella rapporter, revisionsarvode samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Resultat från andelar i intresseföretag

Omfattar Trianons andel av intresseföretagens resultat.

Finansiella intäkter

Trianons finansiella intäkter innefattar ränteintäkter från intresseföretag som den största posten samt övriga ränteintäkter.

Finansiella kostnader

I Bolagets finansiella kostnader ingår räntekostnader samt pantbrevskostnader. Realiserade och orealiserade räntekostnader för swapräntor är inkluderade i värdeförändringar derivat.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Posten avser förändring i verkligt värde av Bolagets förvaltningsfastigheter. För Bolagets utvecklingsprojekt görs eventuella värdeförändringar då projektet har färdigställts.

Värdeförändring derivat

Omfattar förändringar i de ränteinstrument Trianon använder för att begränsa ränterisker. Denna post innefattar även de kostnader som är hänförliga till realiserade och orealiserade räntekostnader för swapräntor.

Beskrivning av vissa poster i balansräkningen**Förvaltningsfastigheter**

Samtliga av Bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde per balansdagen. Fastighetsbeståndet per 31 mars 2017 utgörs av 42 fastigheter varav 23 stycken bostadsfastigheter samt 19 blandfastigheter. Per 31 mars 2017 uppgick fastigheternas skattemässiga restvärde till 1 594 MSEK.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag värderas utifrån anskaffningsvärde. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger anskaffningsvärdet, sker nedskrivning.

Fordringar hos intresseföretag

Avser Trianons fordringar hos Bolagets intresseföretag och utgörs främst av långfristig finansiering av dessa intresseföretag.

Uppskjuten skatteskuld

Bolagets uppskjutna skatteskuld är relaterad till skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde samt förändring i obeskattade reserver i koncernföretag.

Jämförelse mellan perioder

1 januari 2017 – 31 mars 2017 jämfört med 1 januari 2016 – 31 mars 2016

Hysesintäkter

Under första kvartalet 2017 ökade hyresintäkterna med 17,7 MSEK och uppgick till 53,7 MSEK (36,0) vilket motsvarar en ökning om cirka 49 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under de tre sista kvartalen 2016 samt färdigställda nybyggnadsprojekt. Vidare har uthyrningsarbetet fortsatt och två nya lokalkontrakt har tecknats i City och tre på Rosengård Centrum.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna under första kvartalet 2017 uppgick till 22,2 MSEK (16,7) vilket motsvarar en ökning om cirka 33 procent. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kostnader för uppvärmning av fastigheterna som belastar det första kvartalet motsvarar normalt cirka 45-50 procent av årskostnaden, vilket medför att fastighetskostnaderna för första kvartalet normalt sett är högre än de följande kvartalen. Renoveringskostnader om cirka 2,6 MSEK har belastat kvartalet.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick under första kvartalet till 5,1 MSEK (3,6) vilket innebar en ökning om 1,5 MSEK motsvarande cirka 42 procent. Ökningen var ett resultat av en större organisation.

Resultat från andelar i intresseföretag

För första kvartalet 2017 uppgick det totala resultatet från andelar i intresseföretag till 7,2 MSEK (11,5). Minskningen om 4,3 MSEK var främst hänförlig till lägre värdeökningar.

Finansiella intäkter

Ränteintäkter och liknande intäkter uppgick till 0,5 MSEK (0,4) och bestod till största delen av ränteintäkter från intresseföretag.

Finansiella kostnader

Räntekostnader och liknande kostnader uppgick till 4,3 MSEK (2,8) vilket var en ökning med 1,5 MSEK vilket var hänförligt till högre räntekostnader på grund av högre räntor och större räntebärande skuld.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter bidrog med 95,5 MSEK (75,5) till resultatet för första kvartalet 2017 vilket var en ökning med 20,0 MSEK jämfört med samma kvartal 2016. Samtliga fastigheter utom två har externvärderats i mars 2017. Ökningen består till största delen av värdeförändringar av befintliga fastigheter samt av redovisad värdeförändring av en tidigare delägd fastighet. Enligt de externa värderingarna uppgick det genomsnittliga avkastningskravet till 4,46 procent under första kvartalet 2017, med det lägsta kravet på 2,86 procent och det högsta på 7,85 procent.

Värdeförändring derivat

Förändringar i värdet under första kvartalet 2017 uppgick till - 2,4 MSEK (-25,3). Värdeförändringen delas på värdeförändring av derivatskuld samt realiserade och orealiserade derivaträntor. De realiserade och orealiserade räntekostnaderna för derivat uppgick under perioden till -6,3 MSEK (-5,6).

Skatt på kvartalets resultat

Under första kvartalet 2017 uppgick skatten till 23,7 MSEK (12,3) vilket var en ökning med 11,4 MSEK och innebar en effektiv skattesats om cirka 19 procent (16).

Kvartalets resultat

Kvartalets resultat uppgick till 99,3 MSEK (63,1) vilket var en ökning med 36,2 MSEK motsvarande 57 procent, hänförligt till dels ett förbättrat förvaltningsresultat och dels ökade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick under första kvartalet 2017 till 19,0 MSEK (8,8) vilket var en ökning med 10,1 MSEK. Förändringen beror främst på ett stärkt förvaltningsresultat. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 12,9 MSEK (13,4).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -40,5 MSEK (-53,1), motsvarande en ökning om 12,6 MSEK gentemot föregående år. Ökningen av kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på minskade investeringar i det befintliga beståndet i form av nybyggnation och renoveringar.

Helåret 2016 jämfört med helåret 2015*Intäkter*

Under 2016 ökade intäkterna med 38,3 MSEK och uppgick till 176,1 MSEK (137,7) vilket motsvarar en ökning om cirka 28 procent. Under samma period ökade hyresintäkterna med 37,0 MSEK till 174,4 MSEK (137,4). Av ökningen var 24 MSEK (14) hänförliga till nyförvärvade och försålda fastigheter. Övriga intäkter under 2016 ökade med 1,4 MSEK till 1,7 MSEK (0,3) främst hänförligt till skadestånd för ett i förtid uppsagt hyreskontrakt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna under 2016 uppgick till 64,5 MSEK (51,3) vilket motsvarar en ökning om cirka 26 procent. De största kostnaderna under 2016 var reparation och underhåll om 17,4 MSEK (15,1) samt el- och värmekostnader om 16,4 MSEK (12,9). I kostnaderna för reparation och underhåll ingår renoveringskostnader om 7,5 MSEK (7,0). Ökningen mellan 2015 och 2016 var främst hänförlig till ökade övriga driftskostnader som en följd av att fastighetsbeståndet ökat i storlek vilket medför en större kostnadsbas.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick under 2016 till 18,9 MSEK (13,6) vilket innebär en ökning om 5,3 MSEK jämfört med föregående år, motsvarande en ökning om cirka 39 procent. Ökningen var ett resultat av nyanställningar samt engångskostnader om 3,2 MSEK avseende bland annat konsultkostnader och bokade kundförluster.

Resultat från andelar i intresseföretag

För 2016 uppgick det totala resultatet från andelar i intresseföretag till 46,0 MSEK (14,0). Ökningen om 32,0 MSEK jämfört med föregående år var främst hänförlig till förändringar i förvaltningsfastigheternas värde.

Finansiella intäkter

Ränteintäkter och liknande intäkter uppgick till 1,8 MSEK (0,8) och bestod till största delen av ränteintäkter från intresseföretag.

Finansiella kostnader

Räntekostnader och liknande kostnader uppgick till 13,8 MSEK (15,8) vilket var en minskning om 2,0 MSEK jämfört med föregående år vilket var hänförligt till såväl lägre räntekostnader som lägre pantbrevskostnader och andra finansiella kostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter bidrog med 420,9 MSEK (132,0) till 2016 års resultat vilket var en ökning med 288,9 MSEK jämfört med föregående år. Förändringen är dels hänförlig till lägre avkastningskrav, dels förbättrat driftnetto genom aktiv förvaltning av Bolagets fastigheter avseende uthyrning, ombyggnationer och energieffektiviseringar. Enligt de externa värderingarna uppgick det genomsnittliga avkastningskravet till 4,55 procent under 2016, med det lägsta kravet omkring 3 procent och det högsta omkring 8 procent.

Värdeförändring derivat

Förändringar i värdet hos derivat uppgick under 2016 till -44,2 MSEK (-3,3). Den stora minskningen förklaras av låga räntor samt att Bolaget utökade ränteswapparna från 805 MSEK till 985 MSEK under 2016. Realiserade och orealiserade räntekostnader för derivat uppgick under perioden till -22,5 MSEK (-17,7).

Skatt på årets resultat

Under 2016 uppgick skatt på årets resultat till 101,6 MSEK (40,2) vilket var en ökning med 61,3 MSEK jämfört med föregående år och innebär en effektiv skattesats om cirka 20 procent (20). Av årets skatt uppgick uppskjuten skatt till 100,7 MSEK (40,1) och aktuell skatt till 0,9 MSEK (0,1).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 401,9 MSEK (160,0) vilket motsvarar en ökning om 241,9 MSEK jämfört med föregående år, motsvarande 151 procent, främst drivet av högre värdeförändringar under 2016 jämfört med 2015 men även ett ökat förvaltningsresultat drivet av högre hyresintäkter och en förbättrad överskottsgrad.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick under 2016 till 60,4 MSEK (41,5) vilket var en ökning med 19,0 MSEK jämfört med föregående år. Förändringen beror främst på ett stärkt förvaltningsresultat under 2016 som uppgick till 126,7 MSEK (71,4). Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 73,6 MSEK (67,7).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -473,8 MSEK (-414,7), motsvarande en minskning om 59,1 MSEK gentemot föregående år. Minskningen beror främst på ökade investeringar i det befintliga beståndet i form av nybyggnation och renoveringar.

Helåret 2015 jämfört med helåret 2014*Hysesintäkter*

Under 2015 ökade intäkterna med 23,7 MSEK till 137,7 MSEK (114,0), motsvarande en ökning om 21 procent jämfört med föregående år. Under samma period ökade hyresintäkterna med 23,9 MSEK och uppgick under 2015 till 137,4 MSEK (113,5). Av ökningen i hyresintäkter är 14 MSEK (2) hänförliga till nyförvärvade och försålda fastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna under 2015 uppgick till 51,3 MSEK (43,2), varav cirka 15,1 MSEK (15,2) kostnadsförts i form av reparationer och underhåll. Ökningen under året beror främst på ökade kostnader för el, värme och övriga fastighetskostnader baserat på ett större fastighetsbestånd.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick under 2015 till 13,6 MSEK (12,7) vilket innebär en ökning om 0,9 MSEK. Ökningen beror främst på ökade kostnader i form av en större organisation.

Resultat från andelar i intresseföretag

Under 2015 uppgick det totala resultatet från andelar i intresseföretag till 14,0 MSEK (5,7). Ökningen om 8,3 MSEK är främst hänförlig till ökade värdeförändringar på intresseföretagens fastigheter som under 2015 uppgick till 11 MSEK (3).

Finansiella intäkter

Ränteintäkter och liknande intäkter uppgick till 0,8 MSEK (0,2) och bestod till största delen av ränteintäkter från intresseföretag.

Finansiella kostnader

Räntekostnader och liknande kostnader uppgick till 15,8 MSEK (15,2) där pantbrevskostnader uppgick till 4,9 MSEK (0,1).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter bidrog med 132,0 MSEK (84,8) till 2015 års resultat vilket var en ökning om 47,2 MSEK jämfört med föregående år. Värdeökningen på fastigheterna

beror främst på sänkta avkastningskrav på Bolagets förvaltningsfastigheter samt en ökning av Bolagets driftnetto. Enligt de externa värderingarna uppgick det genomsnittliga avkastningskravet till 4,6 procent under 2015.

Värdeförändring derivat

Förändringar i värdet hos derivat uppgick under 2015 till -3,3 MSEK (-70,7). Minskningen förklaras av lägre räntor och en utökad swappportfölj till totalt 805 MSEK (555). Realiserade och orrealiserade räntekostnader för derivat uppgick under perioden till -17,5 MSEK (-8,3).

Skatt på årets resultat

Under 2015 uppgick skatt på årets resultat till 40,2 MSEK (6,3) vilket var en ökning med 33,9 MSEK jämfört med föregående år och innebär en effektiv skattesats om cirka 20 procent (10). Av årets skatt uppgick uppskjuten skatt till 40,1 MSEK (6,3) och aktuell skatt till 0,1 MSEK (0,02).

Årets resultat

Årets resultat uppgick under 2015 till 160,0 MSEK (56,3) vilket var en ökning med 103,6 MSEK jämfört med föregående år, motsvarande en ökning om 184 procent. Ökningen är främst driven av ett förbättrat förvaltningsresultat samt ökade värdeförändringar på Bolagets förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick under 2015 till 41,5 MSEK (37,8), en ökning om 3,6 MSEK jämfört med föregående år. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under året till 67,7 MSEK (15,8) främst beroende på ett stärkt kassaflöde från förändringar i rörelsekapital samt ett förbättrat förvaltningsresultat.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under 2015 till -414,7 MSEK (-20,0), motsvarade en minskning om 394,7 MSEK jämfört mot föregående år. Minskningen beror främst på ökade investeringar i den befintliga fastighetsportföljen men även på ökade investeringar i förvärv av nya fastigheter.

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Trianon är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2017 till 1 312,8 MSEK, varav 41,9 MSEK avser innehav utan bestämmande inflytande. Aktiekapitalet utgjorde 70,3 SEK, övrigt tillskjutet kapital utgjorde 292,1 MSEK, balanserat resultat utgjorde 819,1 MSEK och periodens resultat utgjorde 89,4 MSEK. Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande utgjorde 41,9 MSEK. Bolaget hade per 31 mars 2017 91,7 MSEK i kortfristiga räntebärande skulder och långfristiga räntebärande skulder om 2 085,6 MSEK. Med långfristiga skulder avses skulder som har en förväntad löptid längre än ett år. Av de totala skulderna om 2 602,8 MSEK var 2 177,3 MSEK räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om totalt 425,5 MSEK bestod av uppskjuten skatteskuld om 255,7 MSEK, derivatskuld om 74,4 MSEK samt övriga skulder om 95,4 MSEK.

Tabellerna nedan redovisar Koncernens kapitalisering och skuldsättning per 31 mars 2017, det vill säga före Erbjudandets genomförande, och bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets finansiella information, med tillhörande noter, som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information".

Eget kapital och skulder		Nettoskuldsättning	
MSEK	31 mars 2017	MSEK	31 mars 2017
Kortfristiga skulder		(A) Kassa och bank	8,6
Mot garanti/borgen	0	(B) Andra likvida medel	0
Mot säkerhet	91,7	(C) Säljbara värdepapper	0
Utan garanti/borgen eller säkerhet	0	(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	8,6
Summa kortfristiga skulder	91,7	(E) Kortfristiga finansiella fordringar	0
Långfristiga skulder		(F) Kortfristiga bankkulder	56,5
Mot garanti/borgen	0	(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	35,3
Mot säkerhet	2 032,6	(H) Andra kortfristiga finansiella skulder (icke räntebärande)	0
Utan garanti/borgen eller säkerhet ¹	53	(I) Andra kortfristiga finansiella skulder (F)+(G)+(H)	91,7
Summa långfristiga skulder	2 085,6	(J) Netto kortfristig finansiell skuldsättning (I)-(E)-(D)	83,1
Eget kapital		(K) Långfristiga banklån	2 032,6
Aktiekapital	70,3	(L) Emitterade obligationer	0
Reservfond	21,4	(M) Andra långfristiga finansiella skulder ²	53
Övriga reserver	1 179,2	(N) Långfristig finansiell skuldsättning (K)+(L)+(M)	2 085,6
Innehav utan bestämmande inflytande	41,9	(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	2 168,7
Summa kapital	1 312,8		

¹ Avser långfristig ägarfinansiering.

² Avser långfristig ägarfinansiering.

Under antagande att Erbjudandet fulltecknas samt att nettolikviden om 284 MSEK från Erbjudandet varit tillgängligt för Bolaget per 31 mars 2017 skulle Summa kapital ha uppgått till 1 596,8 MSEK och Nettoskuldsättning ha uppgått till 1 884,7 MSEK.

Redogörelse för rörelsekapital

Med rörelsekapital avses i det här sammanhanget Bolagets tillgång till finansiering för att fullgöra Bolagets betalningsförpliktelser under de kommande tolv månaderna, vartefter de förfaller till betalning.

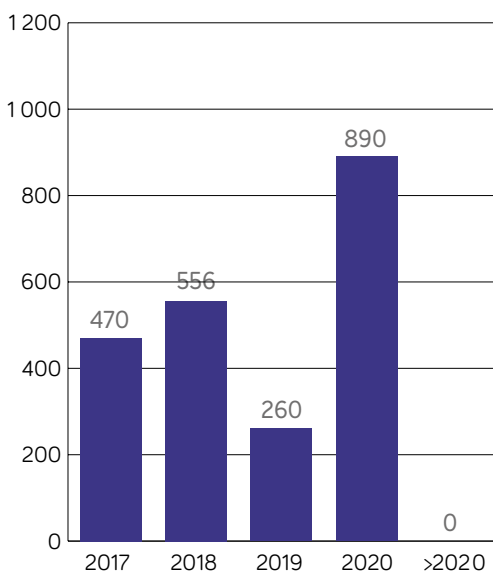
Fastighetsbolag, inklusive Trianon, har ofta en betydande skuldsättning och ett flertal kreditgivare. Trianon arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintlig finansiering och med att uppta ny finansiering för att säkerställa Koncernens behov av långfristig finansiering och likviditet. Under det andra kvartalet 2017 har hittills, per dagen för detta Prospekt, skulder om cirka 972 MSEK omförhandlats, varvid förfallotidpunkten senarelagts från 2017 till 2018–2020. Avsikten är att framöver omförhandla samtliga låneavtal på motsvarande sätt.

Mot bakgrund av vad som anges ovan, och att Trianons löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Bolaget erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott, är det Trianons bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att finansiera de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden.

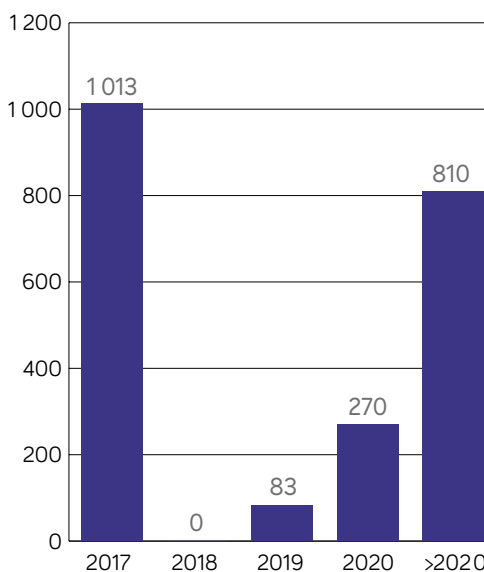
Kreditavtal

Trianons räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2017 till cirka 2 177,3 MSEK, varav cirka 1 319,4 MSEK, motsvarande 60 procent, förfaller under 2017, 620,6 MSEK, motsvarande 29 procent, förfaller under 2018. 83,2 MSEK, motsvarande 4 procent, förfaller under 2019 och 154,1 MSEK, motsvarande 7 procent, förfaller under 2020. Skulder om cirka 273,3 MSEK, motsvarande 12,5 procent av totala räntebärande skulder, har under det första kvartalet 2017 omförhandlats, varvid förfallotidpunkten senarelagts till 2019 och 2020. Under det andra kvartalet 2017 har hittills, per dagen för detta Prospekt, skulder om ytterligare cirka 972 MSEK, motsvarande 44,7 procent, omförhandlats varvid förfallotidpunkten senarelagts till 2018 (504 MSEK), 2019 (168 MSEK) respektive 2020 (300 MSEK). Avsikten är att framöver omförhandla samtliga låneavtal på motsvarande sätt. Skulderna är huvudsakligen hänförliga till låneavtal med Nordea Bank AB (publ) och Nordea Hypotek AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Stadshypotek AB (publ) samt Swedbank AB (publ). Av låneavtalen ligger cirka 46 procent av lånestocken hos Nordea, cirka 37 procent hos Handelsbanken och cirka 15 procent hos Swedbank exklusive utnyttjade checkkrediter. I diagrammen nedan framgår förfallostrukturen och ränteförfallostrukturen för Trianons skuldfinansiering per dagen för detta Prospekt.

Förfallostruktur kapitalbindning (MSEK)



Ränteförfallostruktur (MSEK)



Ovanstående speglar koncernens kapitalbindning och räntebindning efter avtal med Nordea och Handelsbanken om förlängd kapitalbindning. Av de befintliga krediterna i Nordea om 972 mkr har 300 mkr kapitalbundits till 2020-06-30, 168 mkr till 2019-06-30 samt resterande ca 504 mkr till 2018-06-30. Krediter i Handelsbanken har enligt avtal lagts om med en kapitalbindning till 2020-06-30 om ett belopp av 215 mkr.

Belåningsgraden uppgick per 31 mars 2017 till 56,4 procent och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1,3 år. Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,0 procent och den genomsnittliga räntebindningstiden, med hänsyn taget till ingångna derivatavtal, uppgick till cirka 3,6 år. Per dagen för detta Prospekt uppgår den genomsnittliga kapitalbindningstiden till cirka 1,8 år och den genomsnittliga räntebindningstiden, med hänsyn taget till ingångna derivatavtal, till cirka 3,5 år.

I samband med förvärvet av Entréfastigheterna har Trianon ingått ett nytt låneavtal med Handelsbanken i syfte att delfinansiera förvärvet. Lånet består av en facilitet om cirka 276 MSEK som förfaller till betalning i juli 2018. Utbetalning av lånebeloppet är villkorad bland annat av att förvärvet slutförs, vilket planeras ske den 26 juni 2017. Per dagen för detta Prospekt har således ingen del av faciliteten utbetalts. Det nya låneavtalet innehåller sedvanliga garantier och åtaganden från Bolagets sida och är förenat med vissa finansiella villkor som behöver vara uppfyllda för att säkerställa den fortsatta finansieringen.

Utöver ovan nämnda krediter har Bolaget även ingått ett cash pool-avtal med Nordea och Handelsbanken till vilka det finns kopplade krediter om 20 respektive 54 MSEK.

Trianon hanterar ränterisken avseende kassaflödet genom att använda derivatinstrument (ränteswappar). Ränteswappar används för att omvandla rörlig ränta på underliggande lån till fast ränta för viss del av upplåningen. Totalt hade Trianon per 31 mars 2017 tecknat ränteswappar om 985 MSEK, vilket motsvarade 45 procent av den totala lånestocken. För en utförlig beskrivning av Bolagets derivatinstrument, inklusive förfallodag och oraliserad värdeförändring, hänvisas till not 3 i avsnittet "Historisk finansiell information".

Investeringar

Under 2014 förvärvade Trianon fastigheter för 178,0 MSEK, investerade i befintliga fastigheter för 46,8 MSEK och avyttrade fastigheter för 97,0 MSEK. Under 2015 förvärvades fastigheter för 354,7 MSEK, investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 159,0 MSEK och fastigheter för 17,1 MSEK avyttrades. Under 2016 förvärvade Trianon fastigheter för 438,2 MSEK, investerade i befintliga fastigheter för 249,8 MSEK och avyttrade fastigheter för 0 MSEK.

Under det första kvartalet 2017 har Trianon förvärvat fastigheter för 47,0 MSEK, investerade i befintliga fastigheter för 43,7 MSEK och avyttrade

fastigheter för 0 MSEK. Trianon har dessutom förvärvat en ytterligare andel om 17,5 procent i fastigheten Malmö Håggen 13, vilket innebär att den totala ägarandelen nu uppgår till 67,5 procent och att det bokförda värdet på Bolagets förvaltningsfastigheter ökar med 350 MSEK i samband med detta.

Trianons pågående investeringar beskrivs i avsnittet "Verksamhetsbeskrivning - Utveckling av befintliga fastigheter" samt i avsnittet "Förvärvet av Entréfastigheterna". Den 31 mars 2017 hade Trianon två större pågående projekt med en bedömd total investering för Bolaget om 419 MSEK, varav 95 MSEK återstår för Bolaget att investera.

Förvärvet av Entréfastigheterna innebär att Trianon kommer att behöva genomföra omfattande investeringar och hyresgäst Anpassningar för att lokalerna ska vara ändamålsenliga för den verksamhet som avses att bedrivas i fastigheten. Den totala kostnaden för bedömda investeringar för dessa åtgärder uppgår till 2 131 MSEK. Den avsiktsförklaring som ingåtts med Malmö stad innehåller ett åtagande från Malmö stad att ersätta Trianon för de investeringar och hyresgäst Anpassningar som krävs i fastigheten.

Ovan nämnda investeringar avses finansieras inom ramen för Bolagets löpande finansieringsverksamhet, det vill säga genom eget kapital och genom upptagande av ny skuldfinansiering.

Anläggningstillgångar

Trianons materiella anläggningstillgångar uppgick den 31 mars 2017 till 3 843,1 MSEK, varav 3 842,4 MSEK utgjordes av förvaltningsfastigheter och 0,6 MSEK utgjordes av övriga materiella anläggningstillgångar. De materiella anläggningstillgångarna belastades per 31 mars 2017 av in-teckningar om 2 131 MSEK.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i Bolagets resultat och finansiella ställning till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser samt likviditets- och finansieringsrisker. Vid utformningen av Koncernens riskhantering tar styrelsen hänsyn till specifika områden, såsom finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk samt användning av derivatinstrument. Syftet är att minimera Koncernens kapitalkostnad genom ändamålsenlig finansiering och att effektivt hantera och kontrollera Koncernens finansiella risker.

Hantering av finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av risken att en alltför stor del av Koncernens finansiering förfaller under en alltför kort tidsperiod under vilken Koncernens möjligheter till ny finansiering är begränsade eller endast kan erhållas till väsentligt ökade kostnader. För att säkerställa att Koncernen i alla lägen har tillgång till extern finansiering upptas endast lån från kreditgivare med hög rating och kontroller av förfallostrukturen på Koncernens finansiering genomförs löpande.

Hantering av likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Trianon saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten eftersträvar Koncernen att belåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet.

Hantering av ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar Koncernens nettoresultat negativt. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på Koncernens nettoresultat beror på upplåningens räntebindningstid.

Trianon analyserar regelbundet dess känslighet för ränteändringar och hanterar, så långt möjligt och önskvärt, ränterisken genom att använda derivatinstrument (ränteswappar). Se avsnittet "Kreditavtal" ovan för mer information.

En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan för Koncernen med en ökning/minskning om cirka 11,9 MSEK beräknat på den del av skulden som inte säkrats per 31 mars 2017.

Hantering av motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken för att motparten i en avtalsrelation inte kan uppfylla sina åtaganden på förfalldagen. Koncernen minimerar risken genom att endast uppta lån från kreditgivare med hög rating.

Förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Koncernens kreditkontroll innebär att innan kredit lämnas genomförs en kreditkontroll, varvid information om kundens finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Hyran förskotts faktureras och betalas normalt i förskott. Bolagets hyresförluster har historiskt varit begränsade.

Hantering av valutarisk

Trianon har ingen valutarisk då det inte förekommer transaktioner i utländsk valuta (transaktionsrisk). Koncernen har inte heller några dotterbolag i utlandet (omräkningsrisk).

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2017

Den 26 maj 2017 offentliggjordes att Trianon (via det helägda dotterbolaget Trianon Rolf AB) ingått avtal med Commerz Real om att förvärva fastigheterna Malmö Rolf 6 och Malmö Uno 5 (Entréfastigheterna). Trianon väntas tillträda fastigheterna den 26 juni 2017. Köpeskillingen för Entréfastigheterna uppgår till 425,9 MSEK (inklusive stämpelskatt och tillkommande förvärvskostnader), varav cirka 150 MSEK avses finansieras med del av emissionslikviden från Erbjudandet och resterande del genom upptagande av ny skuldfinansiering. Trianon har en tydlig strategi för att stärka Entréfastigheternas uthyrning och minska de vakanta ytorna samt hur Bolaget ska fortsätta utveckla fastigheterna. Trianon kommer att se till områdets behov och arbeta med att stärka Entréfastigheternas attraktionskraft inom närhandel samt behålla de nuvarande attraktionerna bio och bowling. Som ett första steg i detta arbete tecknades den 26 maj 2017 en avsiktsförklaring med Malmö stad som innebär att Malmö stad avser att verka för att teckna hyresavtal i Entréfastigheterna för samhällsservice och kultur. Som en del av avsiktsförklaringen för Trianon också diskussioner med Malmö stad om att upplåta sammantaget 100 lägenheter i sitt bestånd, för grupper som saknar egen ekonomisk förmåga att efterfråga en egen bostad, för att motverka hemlöshet i staden.

I maj 2017 ingick Trianon ett tioårigt avtal med Matcenter Malmö AB, en aktör inom livsmedelsbranschen, avseende uthyrning av 2 500 kvadratmeter i Rosengård Centrum. Avtalet löper från och med den första juni 2017 med en avtalad årshyra om 1 250 kronor per kvadratmeter. De första fyra månaderna är hyresfria, för att från 30 september 2017 gälla enligt avtalad hyra. Hyresgästen bekostar iordningställandet av lokalen.

Den 1 juni 2017 meddelade Europeiska Investeringsbanken att de avser att utvärdera förutsättningarna för att bevilja Trianon finansiering för den fortsatta utvecklingen av projektet Rosengårds centrum. Sådan eventuell finansiering kommer att lämnas på marknadsmässiga villkor och vara villkorad av en finansiell och legal genomgång av projektet.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmåga

Nedan presenteras Trianons intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2017.

Intjäningsförmågan är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor eller andra faktorer. Trianons resultat påverkas även av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Informationen om intjäningsförmågan har granskats av Bolagets revisor, se avsnittet ”Revisors rapport avseende intjäningsförmåga”.

Följande information har utgjort underlag för nedanstående beräkning av intjäningsförmågan:

- Hyresvärdet avser kontrakterade intäkter med tillägg för rabatter och vakanser på årsbasis per 31 mars 2017.
- Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter, inklusive tillägg, på årsbasis per 31 mars 2017. Bedömda hyresintäkter från befintliga hyreskontrakt inkluderas på samma sätt för Entréfastigheterna. Eventuella intäkter som härrör från avsiktsförklaringen med Malmö stad inkluderas inte.
- Fastighetskostnader avser verkligt utfall under de föregående tolv månaderna för innehavda fastigheter per 31 mars 2017. Fastighetskostnader för fastigheter som förvärvats eller projekt som färdigställts under de senaste tolv månaderna har räknats upp till helårsbasis. Bedömda fastighetskostnader inkluderas på samma sätt för Entréfastigheterna. Fastighetskostnader för Entréfastigheterna har beräknats till cirka 420 SEK per kvadratmeter och år, exklusive fastighetsadministration.

- Fastighetsadministrationskostnader avser kostnader för fastighetsadministration, marknadsföring och uthyrning på årsbasis motsvarande omfattning av fastighetsbeståndet per 31 mars 2017.
- Kostnader för central administration avser kostnader på årsbasis för den centrala organisationen per 31 mars 2017. Central administration har beräknats att öka med två personer med anledning av förvärvet av Entréfastigheterna.
- Förvaltningsresultat från intressebolag avser Trianons sammanlagda andel av intressebolagens förvaltningsresultat på årsbasis per 31 mars 2017.
- Finansnettot avser snitträntekostnaden, inklusive kostnader för derivat och löftesprovisioner, per 31 mars 2017 utifrån den räntebärande skulden per samma datum. Inga finansiella intäkter på likvida medel har beaktats.
- Finansiella kostnader har beräknats att öka med 7,3 MSEK med anledning av förvärvet av Entréfastigheterna. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på bedömd kreditmarginal med tillägg för kostnader för räntesäkring och är beräknade till 1,5 procent på ökning av räntebärande skulder enligt proformabalansräkningen avseende förvärvet av Entréfastigheterna. Finansiella kostnader har dessutom ökat med 3,2 MSEK i form av pantbrevskostnader som en engångskostnad.

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

MSEK	Aktuell intjäning per 31 mars 2017	Entréförvärvet	Trianon efter förvärvet
Hyresvärde	267,7	90,5	358,2
Rabatter & vakanser	-12,4	-53,1	-65,5
Hyresintäkter	255,3	37,4	292,7
Fastighetskostnader	-82,5	-16,8	-99,3
Fastighetsadministration	-6,9	-2,0	-8,9
Driftöverskott	166,0	18,6	184,6
<i>Överskottsgrad</i>	65%	50%	63%
Central administration	-18,0	-1,3	-19,3
Andel av förvaltningsresultat i intresseföretag	2,0	0,0	2,0
Finansiella intäkter och kostnader	-44,0	-7,3	-51,3
Förvaltningsresultat	106,0	10,0	115,9
Förvaltningsresultat hänförligt till:			
moderbolagets aktieägare	103,0	10,0	112,9
Innehav utan bestämmande inflytande	3,0	0,0	3,0



REVISORS RAPPORT AVSEENDE INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Till styrelsen i Fastighets AB Trianon (publ)

Vi har utfört en revision av hur den aktuella intjäningsförmågan som framgår på sidorna 94-95 i Fastighets AB Trianons (publ) prospekt per 31 mars 2017 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Fastighets AB Trianon (publ) att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget. Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidorna 94-95. Då aktuell intjäningsförmåga och dess antaganden hänförs till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i den aktuella intjäningsförmågan. Avvikelseerna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidorna 94-95 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Malmö den 9 juni 2017

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren

Auktoriserad revisor

PROFORMAREDOVISNING

Inledning

Mot bakgrund av att Trianon (via det helägda dotterbolaget Trianon Rolf AB) ingått avtal med Commerz Real om förvärv av Entréfastigheterna samt de ytterligare händelser som framgår nedan under rubriken "Antaganden och bedömningar" presenteras nedan en proformabalansräkning per 31 mars 2017 som om förvärvet och de ytterligare händelser som framgår nedan under rubriken "Antaganden och bedömningar" inträffat den 31 mars 2017.

Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen har baserats på de av Trianon tillämpade redovisningsprinciperna enligt IFRS. En proformaredovisning är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och är endast avsedd för illustrationsändamål. Den ska inte ses som en indikation på den faktiska finansiella ställningen eller det faktiska resultatet som skulle ha gällt om ovan nämnda händelse inträffat per angivna datum. Den ska inte heller anses indikera Trianons finansiella ställning eller resultat i framtiden. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Proformaredovisningen har granskats av Bolagets revisor.

Antaganden och bedömningar

Följande antaganden och bedömningar har legat till grund för proformaredovisningen.

Finansiell information avseende Trianon per 31 mars 2017 är upprättad enligt IFRS och är hämtad från Bolagets delårsrapport för det första kvartalet 2017, som är översiktligt granskad av Bolagets revisor.

Förvärv Entréfastigheterna avser den med Commerz Real överenskomna köpeskillingen plus tillkommande förvärvskostnader om 25,9 MSEK, varav kostnader för lagfart avser 23 MSEK. Övriga uppgifter avseende Entréfastigheterna baseras på den oreviderade information som Trianon

erhållit från säljaren i samband med den legala och finansiella granskning som genomförts i samband med förvärvet.

Värdeförändringarna baseras på en extern marknadsvärdering av Entréfastigheterna utförd av Forum Fastighetsekonomi AB. Värderingsrapporten framgår av avsnittet "Värderingsrapport avseende Entréfastigheterna".

Emissionslikvid avser den likvid som tillförs Bolaget genom Erbjudandet om 300 MSEK, förutsatt full teckning, med beaktande av emissionskostnader om 16 MSEK samt de 150 MSEK av emissionslikviden som avses användas till förvärvet av Entréfastigheterna.

Oreviderade nyckeltal baserade på proformabalansräkningen

I tillägg till proformabalansräkningen, med syftet att beskriva effekten av förvärvet av Entréfastigheterna, presenterar Trianon utvalda nyckeltal baserad på proformabalansräkningen per 31 mars 2017. I proformabalansräkningen har förvärvet inkluderats samt värdeförändring av fastigheterna och emissionslikviden från Erbjudandet med avdrag för beräknade emissionskostnader.¹

	31 mars 2017	Proforma per 31 mars 2017 ²
Soliditet	33,5%	36,7%
Belåningsgrad	56,4%	52,7%
EPRA NAV, MSEK	1 579,4	1 977,5 ³

¹ För definitioner av nyckeltal hänvisas till avsnitt "Historisk finansiell information" under rubriken "Definitioner".

² Inkluderar en emissionslikvid om 284 MSEK efter avdrag för emissionskostnader.

³ Proformanyckeltalet EPRA NAV, MSEK har beräknats genom att till eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare (1 643,9 MSEK) har återlagts uppskjuten skatt (280,8 MSEK), derivat (74,4 MSEK) samt uppskjuten skattefordran (-21,6 MSEK).

Proformabalansräkning per 31 mars 2017

Balansräkning i sammandrag	Jan-mar 2017	Förvärv Entré- fastigheterna	Värde- förändring Entré- fastigheterna	Nyemission vid Erbjudandet	Summa
MSEK					
Tillgångar					
<i>Anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	3 842,4	425,9	114,1	-	4 382,4
Materiella anläggningstillgångar	0,6	-	-	-	0,6
Finansiella anläggningstillgångar	26,1	-	-	-	26,1
Uppskjuten skattefordran	21,6	-	-	-	21,6
Summa anläggningstillgångar	3 890,7	425,9	114,1	0,0	4 430,7
<i>Omsättningstillgångar</i>					
Kortfristiga fordringar	16,3	2,6	-	-	18,9
Likvida medel	8,6	-	-	134,0 ¹	142,6
Summa omsättningstillgångar	24,9	2,6	0,0	134,0	161,5
SUMMA TILLGÅNGAR	3 915,6	428,5	114,1	134,0	4 592,2
Eget kapital och skulder					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 270,9	-	89,0	284,0	1 643,9
Innehav utan bestämmande inflytande	41,9	-	-	-	41,9
Summa eget kapital	1 312,8	0,0	89,0	284,0	1 685,8
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skuld till kreditinstitut	2 032,6	420,9	-	-150,0	2 303,5
Övriga långfristiga skulder	53,0	-	-	-	53,0
Derivatinstrument	73,9	-	-	-	73,9
Uppskjuten skatteskuld	255,7	-	25,1	-	280,8
Summa långfristiga skulder	2 415,2	420,9	25,1	-150,0	2 711,2
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skuld till kreditinstitut	35,3	5,0	-	-	40,3
Derivatinstrument	0,4	-	-	-	0,4
Checkräkningskredit	56,5	-	-	-	56,5
Övriga kortfristiga skulder	95,5	2,6	-	-	98,1
Summa kortfristiga skulder	187,6	7,6	0,0	0,0	195,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 915,6	428,5	114,1	134,0	4 592,2

¹ Avser emissionslikvid om 284 MSEK efter avdrag för emissionskostnader samt efter avdrag för de 150 MSEK av emissionslikviden som avses användas till förvärvet av Entréfastigheterna.

REVISORS RAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING

Till styrelsen i Fastighets AB Trianon (publ)

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning samt de nyckeltal proforma som framgår på sidorna 97-98 i Fastighets AB Trianons (publ) prospekt. Proformaredovisningen och nyckeltalen har upprättats endast i syfte att informera om hur Fastighets AB Trianons (publ) förvärv av Entréfastigheterna skulle kunna ha påverkat koncernbalansräkningen respektive relevanta nyckeltal för Fastighets AB Trianon AB (publ) per 2017-03-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen. Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidorna 97-98 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen samt nyckeltalen proforma sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidorna 97-98 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Malmö den 9 juni 2017

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren

Auktoriserad revisor

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse

Per dagen för detta Prospekt består Trianons styrelse av sex ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, och två styrelsesuppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2018. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de, per dagen för detta Prospekt, är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och/eller större aktieägare.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare ¹
Mats Cederholm	Styrelseordförande	2010	Ja	Ja
Olof Andersson	Styrelseledamot, Verkställande direktör	2006	Nej	Nej
Jan Barchan	Styrelseledamot	2010	Ja	Nej
Elin Thott	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Boris Lennerhov	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Viktoria Bergman	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Sofie Karlsryd	Styrelsesuppleant	2010	Ja	Nej
Ebba Leijonhufvud	Styrelsesuppleant	2017	Ja	Nej

¹ Med större aktieägare avses ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.



MATS CEDERHOLM

Född 1945.
Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2010.

Utbildning:
Civilekonomexamen, Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i Aktiebolaget Hessingen, Anbace Invest AB, Cepesa Invest AB, Åkab Vind AB, Åsele Skogar AB och Åsele Vindkraft AB. Styrelseledamot i Cedelma AB, Finans IA Fakturatjänst AB och Wallfast AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande i Åsele Elnät AB och Åsele Kraftaktiebolag till 2016 samt i Malmöhus Invest Aktiebolag till 2012. Styrelseledamot i Sabis Aktiebolag till 2015 och i Sabis Förvaltning AB till 2014.

Aktieäggande i Bolaget:

75 626 A-aktier och 1 611 310 B-aktier, via Cedelma AB.



OLOF ANDERSSON

Född 1965. Verkställande direktör och styrelseledamot sedan 2006.

Utbildning:
Grundskoleutbildning.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot och verkställande direktör i Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag och styrelseordförande i Eurocorp AB och Svedala Livsmedel AB. Styrelseledamot i Copenhagen Malmö Port Aktiebolag, Malmö Citysamverkan Service AB, Förvaltnings AB Norra Vallgatan, Anbace Invest AB samt i På Limhamn ekonomisk förening. Styrelsesuppleant i Frukthandlarn På Limhamn AB. Olof Andersson innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande i Frukthandlarn På Limhamn samt styrelseledamot i Proficio Investment AB till 2014. Olof Andersson har även innehaft ett flertal uppdrag i avyttrade dotterbolag till Trianon.

Aktieäggande i Bolaget:

722 746 A-aktier och 12 491 538 B-aktier, via Olof Andersson Förvaltnings AB.

**JAN BARCHAN**

Född 1946.
Styrelseledamot sedan 2010.

Utbildning:
Ekonomexamen, Lunds universitet. Styrelseutbildning för börsnoterade bolag.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot och verkställande direktör i Briban Invest Aktiebolag. Styrelseordförande i Adimo Aktiebolag. Styrelseledamot i Assistera i Sverige AB, Studsvik AB, Net Insight AB, TAT The Astonishing Tribe AB, Trialbee AB och Anbace Invest AB. Styrelsesuppleant i AB Archan. Innehavare av den enskilda firman Barchan, Jan Thorsten Hugo.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande i connectBlue Aktiebolag till 2014 och i Briban Invest Aktiebolag till 2012. Styrelseledamot i Popgiro AB till 2015, i Arcam Aktiebolag (publ) till 2014 samt i Skånemejerier AB och Skånemejerier ekonomisk förening till 2012.

Aktieägande i Bolaget:

722 746 A-aktier och 12 491 534 B-aktier, via Briban Invest AB.

**VIKTORIA BERGMAN**

Född 1965. Styrelseledamot sedan 2017.

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

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i Galber AB. Styrelseledamot i Vattenfall AB, Diab Group AB och GS-Hydro Oy. Styrelsesuppleant i Fastighets AB Nötskrikan.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Kommunikations- och hållbarhetsdirektör samt medlem av koncernledningen i E. ON Nordic AB. Kommunikationsdirektör och medlem av koncernledningen i Trelleborg AB. Styrelseledamot i Sveriges Kommunikatörer Aktiebolag till 2017, i E. ON Försäljning Sverige Aktiebolag, E. ON Kundsupport Sverige AB, E. ON Smart Living AB, Nationalencyklopedins kunskapsstiftelse och i Stiftelsen nattvandring.nu till 2014 samt i Fastighets AB Nötskrikan till 2012. Olika styrelseuppdrag i Lås i Malmö Holding AB till 2014 och Lås-Borgström i Malmö Aktiebolag till 2013. Styrelsesuppleant i Galber AB och Rosengård Invest AB till 2015.

Aktieägande i Bolaget:

Inget.



BORIS LENNERHOV

Född 1955. Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning:

Övriga nuvarande

befattningar:

Styrelseordförande i Casmé AB, Mio AB, Falkenbergs Stadshus AB,

Vesterhavsgruppen AB, HLM frukt & grönt AB och Matbaren Norden AB. Styrelseledamot i Nordic Food Group AB, Gekås AB, Boris L Konsult AB samt i Ideella föreningen Hallands Travsällskap.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande i Gekås AB till 2013 och därefter verkställande direktör i samma bolag till 2015. Verkställande direktör och styrelseordförande i Ullared 1:104 Danska Vägen AB till 2015. Styrelseordförande i Falkenbergs Stadshus Dotterbolag 1 AB till 2016, i Gekås Pub och Restaurang i Ullared AB och Pharmaceutical Group in Ullared AB till 2015. Styrelseledamot i SP Greenfood AB och Falkenbergs Biogas Aktiebolag till 2015, i Choklad af Rickard Aktiebolag och Destination Falkenberg AB till 2014 samt i Järngrinden AB till 2012. Bolagsman i Stall Hat Trick Handelsbolag till 2014 och i Stall Amarillo Estable Handelsbolag, Stall Regule Handelsbolag och Stall Exekemp Handelsbolag till 2013.

Aktieäggande i Bolaget:

Inget.



ELIN THOTT

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning:

Jur. kand., Lunds universitet.

Övriga nuvarande

befattningar:

Styrelseledamot och delägare i Advokatbyrån

Sigeman & Co AB. Styrelseledamot i FPTK Arena AB. Styrelseledamot i den ideella föreningen Fair Play Tennisklubb.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Inga.

Aktieäggande i Bolaget:

Inget.



EBBA LEIJONHUFVUD

Född 1979. Styrelsesuppleant sedan 2017.

Utbildning:

Bachelor of Science, École Hôtelière de Lausanne, Schweiz.

Postgraduate, Digital Marknadsföring, Institute of

Direct and Digital Marketing, London, Storbritannien.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot i Briban Invest Aktiebolag. Marknadsföring på IKEA AG, Schweiz.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Inga.

Aktieäggande i Bolaget:

Inget.



SOFIE KARLSRYD

Född 1986. Styrelsesuppleant sedan 2010.

Utbildning:

Kandidatexamen i Folkhälsovetenskap, Malmö Högskola.

Övriga nuvarande

befattningar:

Styrelseledamot i Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag och Eurocorp AB. Fastighetschef på Wahlborgs Fastigheter AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelsesuppleant i NJF Fastigheter AB till 2016.

Sofie Karlsryd har även innehaft ett flertal uppdrag i avyttrade dotterbolag till Trianon.

Aktieäggande i Bolaget:

Inget.

Ledande befattningshavare**OLOF ANDERSSON**

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

**MARI-LOUISE HEDBYS**

Född 1964. Ekonomichef sedan 2012.

Utbildning:

Ekonomexamen, Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot i Mahema Invest AB. Styrelsesuppleant i Eurocorp No 1 Holding AB, Eurocorp No 2 Holding AB, Eurocorp Brågarp AB och Eurocorp Delfinen AB. Mari-Louise Hedbys innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Verkställande direktör och styrelsesuppleant i KP Ekonomikonsult AB till 2015. Styrelseledamot i Konnichiwa Invest AB och Mo shi wa AB till 2017. Styrelsesuppleant i Fastighets AB Tornbågen till 2016, i Blå Heden AB och Rivan 1 Lund AB till 2015, i RSC Invest AB till 2014 samt i Alfa Diagnosrelaterade Grupper AB till 2012.

Aktieäggande i Bolaget:

Inget.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Med undantag för att Ebba Leijonhufvud är dotter till Jan Barchan (Briban Invest AB) och Sofie Karlsryd är dotter till Olof Andersson (Olof Andersson Förvaltnings AB), förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Utöver vad som anges nedan, föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra

åtaganden. Ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavarna har slutit avtal eller ingått annan överenskommelse med Trianon om förmåner efter det att uppdraget i Bolaget har avslutats.

Olof Andersson, Jan Barchan och Mats Cederholm är, genom Eurocorp AB, delägare i handelsfastigheter på olika ställen i Sverige, där bland annat handelskedjan Jem & Fix bedriver verksamhet. Under det första kvartalet 2017 förvärvade Trianon fastigheten Gefion 1 från Eurocorp. För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Transaktioner med närstående".

Styrelsesuppleanten Sofie Karlsryd är fastighetschef på fastighetsbolaget Wihlborgs Fastigheter AB.

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, (iii) varit föremål för sanktioner eller anklagats av myndighet eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och är offentligrättsligt reglerad eller (iv) fått näringsförbud.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets huvudkontor på Jöns Filsgatan 2, 211 33 Malmö.

Revisor

Bolagets revisor är sedan 1995 MAZARS SET Revisionsbyrå AB, som på årsstämman 2017 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2018. Tomas Ahlgren (född 1953) är huvudansvarig revisor. Tomas Ahlgren är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). MAZARS SET Revisionsbyrå AB:s adress är Box 4211, 203 13 Malmö. MAZARS SET Revisionsbyrå AB har varit revisor under hela den period som den historiska finansiella informationen i detta Prospekt omfattar.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning

Trianon är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen i Bolaget grundas på svensk lag, interna regler och föreskrifter samt Nasdaqs First North Rule Book for Issuers. Trianon har för avsikt att följa Svensk Kod för Bolagsstyrning ("Koden"). Per dagen för detta Prospekt anser Bolaget att Koden efterlevs, med undantag för att två styrelsesuppleanter har utsetts i enlighet med vad som anges nedan.

Trianon har utsett två styrelsesuppleanter, Ebba Leijonhufvud och Sofie Karlsryd, dottrar till Jan Barchan (Briban Invest AB) respektive Olof Andersson (Olof Andersson Förvaltnings AB). Bolagets huvudägare anser att detta är ett ändamålsenligt sätt att förbereda successionen i Bolagets styrelse samt ett sätt att tillförsäkra långsiktig kontinuitet i styrelsearbetet. Varken Ebba Leijonhufvud eller Sofie Karlsryd har några operativa funktioner i Bolaget.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisor samt ersättning till styrelsen och revisorn.

Årsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma sammankallas. Enligt Bolagets bolagsordning sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som

anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträddas av högst två personer. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska vara styrelsen tillhanda i god tid före årsstämman, i enlighet med vad som meddelas på Bolagets hemsida i samband med att tid och ort för årsstämman lämnas.

Valberedning

Vid Bolagets årsstämma den 3 april 2017 beslöts att anta principer för tillsättande av Bolagets valberedning och valberedningens arbete. Valberedningen ska utgöras av styrelseordföranden och en representant för var och en av de tre största aktieägarna baserat på ägandet i Bolaget per utgången av september månad 2017. Om någon av de tre största aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot av valberedningen övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieinnehavet. Valberedningen ska inom sig utse en ordförande att leda arbetet.

Valberedningen kommer att konstitueras och sammanträda i god tid före årsstämman 2018 och dess förslag kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman och på Bolagets webbplats.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Styrelsen utser även Bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter, med högst tre suppleanter.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör samt finansiell rapportering. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består styrelsen av sex ordinarie ledamöter och två suppleanter. För mer information, se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Bolaget har inte inrättat något särskilt revisionsutskott eller ersättningsutskott.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Koncernens ledande befattningshavare utgörs av den verkställande direktören och Bolagets ekonomichef. Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften av Koncernens verksamhet. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling,

Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 3 april 2017 beslöts att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 700 000 SEK, att fördelas med 200 000 SEK till styrelsens ordförande och 100 000 SEK till var och en av övriga styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget samt 50 000 SEK till var och en av styrelsesuppleanterna. För räkenskapsåret 2016 utgick inget arvode till styrelsen. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Ersättning och anställningsvillkor för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Trianon ska erbjuda marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor som möjliggör att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningen till den verkställande direktören och ekonomichefen får utgöras av fast lön, rörlig ersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner.

Under räkenskapsåret 2016 utgick arvode till Bolagets verkställande direktör med totalt cirka 1,2 MSEK.

Enligt verkställande direktörens anställningsavtal gäller en uppsägningstid om tolv månader vid uppsägning från Bolagets sida. Om verkställande direktören säger upp sig är uppsägningstiden sex månader. Utöver lön under uppsägningstiden har verkställande direktören vidare rätt till avgångsvederlag om sex månadslöner vid uppsägning från Bolagets sida. Enligt anställningsavtalet för ekonomichefen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

Respektive anställningsavtal för verkställande direktören och ekonomichefen innehåller sedvanliga konkurrensklausuler som omfattar en period om tolv månader efter anställningens upphörande.

Huvudägarna Olof Andersson Förvaltnings AB, Briban Invest AB och Cedelma AB avser att, i samband med Erbjudandets slutförande, utställa köpoptioner till vissa personer i Bolagets ledning. För mer information, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Incitamentsprogram".

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bolaget. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Bolagets revisor är MAZARS SET Revisionsbyrå AB med Tomas Ahlgren som huvudansvarig revisor. För mer information, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Under räkenskapsåret 2016 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisorer till cirka 0,9 MSEK varav cirka 0,8 MSEK avsåg revisionsuppdrag och cirka 0,1 MSEK avsåg andra uppdrag. För information om den ersättning som utbetalats till revisorerna under räkenskapsåret 2016 se not 7 i avsnittet "Historisk finansiell information".



AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till minst 70 000 000 SEK och högst 280 000 000 SEK, och antalet aktier till lägst 28 000 000 och högst 112 000 000. Aktierna kan vara antingen A- eller B-aktier. Per dagen för Prospektet finns totalt 28 115 500 aktier i Bolaget, varav 1 521 118 A-aktier och 26 594 382 B-aktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 2,50 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och B-aktier är fritt överlåtbara. A-aktierna omfattas av hembud enligt Bolagets bolagsordning.

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

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 10 416 667 B-aktier, varav högst 6 250 000 nyemitterade B-aktier som erbjuds av Bolaget och högst 4 166 667 befintliga B-aktier som erbjuds av Huvudägarna.

De nya aktierna avses ges ut genom beslut av styrelsen omkring den 20 juni 2017, baserat på bemyndigande från årsstämman i Bolaget den 3 april 2017. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer Trianon tillföras en emissionslikvid om cirka 300 MSEK, före emissionskostnader. Vederlaget för de aktier som överläts av Huvudägarna uppgår till cirka 200 MSEK, före kostnader, och tillfaller Huvudägarna.

Bolagets aktiekapital kommer i samband med Erbjudandet att öka med högst 15 625 000 SEK och medföra en utspädning om högst cirka 18,2 procent av aktierna och 13,0 procent av antalet röster i Bolaget.

De befintliga B-aktier som erbjuds av Huvudägarna erbjuds pro rata i förhållande till Huvudägarnas befintliga ägande i Bolaget. Totalt kommer 1 958 333

B-aktier erbjudas av Olof Andersson Förvaltnings AB, 1 958 333 B-aktier av Briban Invest AB och 250 001 B-aktier av Cedelma AB.¹

I syfte att täcka eventuell övertilldelning har Huvudägarna vidare utställt Övertilldelningsoptionen, varvid de har åtagit sig att, på begäran av Joint Bookrunners, överlåta ytterligare högst 1 562 500 B-aktier, motsvarande högst 15 procent av antalet aktier i Erbjudandet. Teckningskursen för de aktier som eventuellt överläts inom ramen för Övertilldelningsoptionen kommer att vara densamma som i Erbjudandet.

Efter genomförandet av Erbjudandet, förutsatt full teckning, kommer antalet aktier och röster i Bolaget att uppgå till 34 365 500 respektive 4 805 556,2 och aktiekapitalet kommer att uppgå till 85 913 750 SEK.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

De rättigheter som är förenade med aktierna i Bolaget kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Rösträtt, företrädesrätt och rätt till utdelning etc.

Varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma. Varje B-aktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Om Bolaget ger ut nya A- och B-aktier ska varje aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier aktieägaren innehar sedan tidigare. Om Bolaget ger ut endast A- eller B-aktier ska varje aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier aktieägaren innehar sedan tidigare, oavsett aktieslag. Om Bolaget ger ut teckningsoptioner eller konvertibler ska varje aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt i enlighet med vad som anges ovan. Samtliga aktier i Bolaget medför lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation.

¹Adresser till Huvudägarna är för Olof Andersson FörvaltningsAktiebolag, och Briban Invest AB, Jöns Filsgatan 2, 211 33 Malmö och för Cedelma AB, Cederholm, Norr Mälärstrand 16, 112 20 Stockholm.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag.

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

Hembuds- och omvandlingsförbehåll

Bolagets A-aktier är föremål för hembudsförbehåll enligt Bolagets bolagsordning. Hembudsförbehållet innebär att en köpare av A-aktier, som inte tidigare äger aktier i Bolaget, är skyldig att hembjuda de förvärvade A-aktierna till övriga A-aktieägare genom skriftligt meddelande till Bolagets styrelse.

A-aktierna är vidare föremål för ett omvandlingsförbehåll enligt Trianons bolagsordning som innebär att en A-aktie kan omvandlas till en B-aktie i Bolaget på innehavarens begäran.

Central värdepappersförvaring

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. ISIN-koden för Bolagets B-aktie är SE0009921471. ISIN-koden för Bolagets A-aktie är SE0009921463.

Certified Adviser

Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier har en Certified Adviser som övervakar att tillämpliga regler efterlevs. Trianon har utsett Avanza Bank AB till dess Certified Adviser. Avanza Bank AB har adress Regeringsgatan 103, 111 39 Stockholm.

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan Bolagets bildande den 5 juni 1973, samt de förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet som kommer att genomföras i samband med Erbjudandet.

Beslutstidpunkt	Händelse	Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen		Aktiekapital (SEK)	
		A-aktier	B-aktier	A-aktier	B-aktier	Förändring	Totalt
1991-06-20	Nyemission	74 000	20 600	504 000	610 000	946 000	6 846 000
1992-01-03	Utbyte av konvertibler	37 000	-	541 000	630 600	370 000	7 216 000
2008-10-29	Nyemission	1 082 000	342 000	1 623 000	972 600	14 240 000	21 456 000
2010-05-17	Nyemission	168 391	54 221	1 791 391	1 026 821	2 226 120	23 682 120
2010-06-03	Nyemission	1 621 700	50 000	3 413 091	1 076 821	21 217 000	44 899 120
2011-06-09	Nyemission	682 618	215 364	4 095 709	1 292 185	8 979 820	53 878 940
2012-06-29	Nyemission	-	1 001 992	4 095 709	2 294 177	10 019 920	63 898 860
2015-04-16	Nyemission	409 571	229 418	4 505 280	2 523 595	6 389 890	70 288 750
2017-04-03	Aktiesplit (1:4)	-	-	18 021 120	10 094 380	-	70 288 750
2017-04-03	Omstämpling	- 16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	-	70 288 750
Juni 2017	Erbjudandet ¹	-	6 250 000	1 521 118	32 844 382	15 625 000	85 913 750
Summa		-	-	1 521 118	32 844 382		85 913 750

¹ Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas.

Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

De finns inte några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

Ägarstruktur och ägarförhållanden

Tabellen nedan beskriver Bolagets ägarstruktur dels omedelbart före Erbjudandet, dels omedelbart efter Erbjudandets genomförande, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet.

Aktieägare	Ägande omedelbart före Erbjudandets genomförande					Ägande efter Erbjudandets genomförande (förutsatt full teckning och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet)				
	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal röster	Procent av totalt antal aktier	Procent av totalt antal röster	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal röster	Procent av totalt antal aktier	Procent av totalt antal röster
Olof Andersson Förvaltnings AB	722 746	12 491 538	1 971 899,80	47,00 %	47,17 %	722 746	9 798 830	1 702 629,0	30,62 %	35,43 %
Briban Invest AB	722 746	12 491 534	1 971 899,40	47,00 %	47,17 %	722 746	9 798 826	1 702 628,6	30,62 %	35,43 %
Cedelma AB	75 626	1 611 310	236 757,00	6,00 %	5,66 %	75 626	1 267 559	202 381,9	3,91 %	4,21 %
Summa	1 521 118	26 594 382	4 180 558,20	100,00 %	100,00 %	1 521 118	20 865 215	3 607 639,5	65,14%	75,07%
Nya aktieägare	-	-	-	-	-	-	11 979 167	1 197 916,7	34,86 %	24,93 %
Summa	-	-	-	-	-	1 521 118	32 844 382	4 805 556,2	100,00 %	100,00 %

Emissionsbemyndigande

Vid årsstämman i Bolaget den 3 april 2017 beslutades att lämna två emissionsbemyndiganden till styrelsen.

Enligt det första bemyndigandet har Bolagets styrelse rätt att, längst intill tiden för nästa årsstämma, vid ett tillfälle, utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om emission av nya B-aktier. Styrelsens beslut om Erbjudandet avses baseras på detta bemyndigande och det kommer inte att användas för något annat ändamål.

Enligt det andra bemyndigandet har Bolagets styrelse rätt att, längst intill tiden för nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om emission av nya aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler, dock att sådan emission inte får utnyttjas i större utsträckning än att tio miljoner aktier ges ut och/eller kan komma att ges ut genom konvertering av konvertibler eller utnyttjande av teckningsoptioner som getts ut med stöd av bemyndigandet. Sådant emissionsbeslut ska även kunna fattas med bestämmelse om apport, kvittning eller annat villkor. Syftet med bemyndigandet är att möjliggöra finansiering samt företagsförvärv. Vid utnyttjande av bemyndigandet ska teckningskursen och övriga villkor vara marknadsmässiga. Genom

ingående av Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig vissa begränsningar avseende utgivande av nya aktier, vilket påverkar möjligheterna för Bolaget att utnyttja bemyndigandet. För mer information, se avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information – Placeringsavtal”.

Aktieägaravtal och kontroll över Bolaget

Bolagets befintliga aktieägare har ingått ett aktieägaravtal med sedvanliga bestämmelser kring bland annat bolagsstyrning, kapitalanskaffning och försäljning av Bolaget. Aktieägaravtalet kommer att upphöra i samband med noteringen på Nasdaq First North Premier. Inget aktieägaravtal avseende aktierna i Bolaget kommer därmed att vara i kraft efter noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier. Trots detta kommer Huvudägarna, genom sina aktieinnehav, även efter Erbjudandet att ha ett betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för godkännande. Bolaget har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen inte missbrukas. Däremot utgör såväl aktiebolagslagens regler till skydd för minoritetsaktieägare som Nasdaq First North Premiers regler om bland annat informationsgivning ett skydd mot majoritetsägares eventuella missbruk av kontrollen över ett bolag.

Åtagande att avstå från att sälja aktier

I enlighet med Placeringsavtalet som avses ingås omkring den 20 juni 2017 mellan Bolaget, Joint Bookrunners och Huvudägarna kommer Huvudägarna att åta sig, med vissa förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav i Bolaget under en period om 24 månader efter det att handeln i Bolagets aktier har inletts på Nasdaq First North Premier ("Lock up-perioden"). I enlighet med Placeringsavtalet kommer dessutom Bolaget att åta sig att inte, med vissa undantag, (i) emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, åta sig att sälja, eller annars överföra eller avyttra, direkt eller indirekt, några aktier i Bolaget eller några andra motsvarande värdepapper som kan konverteras till eller är möjliga att utnyttja eller byta till sådana aktier, eller (ii) köpa eller sälja optioner eller annat instrument eller ingå swap-avtal eller andra arrangemang som skulle ha motsvarande ekonomiska konsekvenser som det föregående eller som helt eller delvis överlåter den ekonomiska risken förknippad med ägandet i Bolaget till annan förrän tidigast tolv månader efter det att handeln i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier har inletts. Joint Bookrunners får dock bevilja undantag från dessa åtaganden. För ytterligare information om Placeringsavtalet, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Placeringsavtal".

Incitamentsprogram

Huvudägarna Olof Andersson Förvaltnings AB, Briban Invest AB och Cedelma AB avser att, i samband med Erbjudandets slutförande, utställa köpoptioner till vissa personer i Bolagets ledning. Priset för köpoptionerna kommer att vara marknadsmässigt och baseras på det slutliga priset i Erbjudandet. Köpoptionerna kommer att löpa under en tid om tre år och berättiga till förvärv av B-aktier i Bolaget under juni 2020 till en kurs motsvarande priset i Erbjudandet. Totalt kommer högst 70 000 B-aktier att omfattas av köpoptionerna. Eftersom incitamentsprogrammet endast avser befintliga aktier i Bolaget ger det inte upphov till någon ytterligare utspädning.



BOLAGSORDNING

Antagen på bolagsstämman den 3 april 2017.

1 § Firma

Bolagets firma är Fastighets AB Trianon. Bolaget är publikt (publ).

2 § Säte

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

3 § Verksamhetsföremål

Bolaget ska uppföra, köpa, förvalta och sälja fast egendom samt annan därmed förenlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 70 000 000 kronor och högst 280 000 000 kronor.

5 § Antal aktier

Antal aktier ska vara lägst 28 000 000 stycken och högst 112 000 000 stycken.

6 § Aktieslag

Aktierna ska utges i två serier, serie A och serie B. Aktier av serie A medför en (1) röst per aktie och aktier av serie B medför en tiondels (1/10) röst per aktie. Aktier av vardera aktieslaget ska kunna utges till ett antal motsvarande hela antalet aktier i bolaget.

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

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

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

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

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

7 § Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter, med högst tre styrelsesuppleanter.

8 § Revisor

Bolaget ska ha en eller två revisorer med högst två suppleanter. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

9 § Kallelse till bolagsstämman

Kallelse till bolagsstämman ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Industri.

10 § Anmälan om deltagande i bolagsstämman

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämman ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift eller annan framställning av hela aktieboken som avses i 7 kap. 28 § tredje stycket aktiebolagslagen (2005:551), avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels 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.

Aktieägaren får vid bolagsstämman medföra biträden (högst två), dock endast om aktieägaren anmält detta enligt föregående stycke.

11 § Ärenden på årsstämma

På årsstämman ska följande ärenden förekomma:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. val av en eller två justeringspersoner;
4. godkännande av dagordningen;
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;
7. beslut om:
 - a. fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen;
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen; och
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktören;
8. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor;
9. val av styrelse och revisor;
10. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen.

Vid bolagsstämma må envar röstberättigad rösta för hela antalet av honom ägda och företrädde aktier, utan begränsning i röstetalet.

12 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

13 § Omvandlingsförbehåll

Aktier av serie A skall på begäran av ägare till sådana aktier kunna omvandlas till aktier av serie B. Framställning därom skall skriftligen göras hos bolaget, varvid skall anges hur många aktier som önskas omvandlade. Aktier av serie A skall omvandlas

till aktier av serie B om ej någon A-aktieägare löser hembjuden aktie enligt 12 § nedan. Omvandlingen skall därefter utan dröjsmål anmälas för registrering hos Bolagsverket och är verkställd när registrering skett samt anteckning gjorts i avstämningsregistret.

14 § Hembudsförbehåll

Om en A-aktie har övergått till en ny ägare, som inte förut är A-aktieägare, har övriga A-aktieägare rätt att lösa aktien. Aktiens nya ägare ska snarast anmäla aktieövergången till bolagets styrelse på det sätt som aktiebolagslagen föreskriver (hembud). Lösen får ej ske av ett mindre antal aktier än hembudet omfattar.

Styrelsen ska genast lämna en underrättelse om hembudet till varje lösningsberättigad med känd postadress. I underrättelsen ska lämnas uppgift om den tid inom vilken lösningsanspråk ska framställas.

Lösningsanspråk ska framställas inom två månader från behörigt hembud enligt ovan. Om lösningsanspråk framställs av fler än en lösningsberättigad, ska samtliga aktier så långt det är möjligt fördelas mellan de lösningsberättigade som framställt lösningsanspråk i förhållande till det antal A-aktier de förut äger. Återstående aktier ska fördelas genom lottning.

Om aktien har övergått genom försäljning, ska lösenbeloppet motsvara köpeskillingen. För inlösen ska inga andra villkor gälla.

Om förvärvaren och den som har begärt att få lösa in aktierna inte kommer överens i frågan om inlösen, får den som har begärt inlösen väcka talan inom två månader från den dag lösningsanspråket framställdes hos bolagets styrelse. Sådan tvist ska avgöras av skiljemän.

Lösenbeloppet ska betalas inom en månad från den tidpunkt då lösenbeloppet blev bestämt.

15 § Avstämningsbolag

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

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Legal koncernstruktur

Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) (organisationsnummer 556183-0281) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 5 juni 1973 och registrerades vid Bolagsverket den 15 augusti 1973. Bolaget har sitt säte i Malmö. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Utöver moderbolaget Fastighets AB Trianon (publ) innefattar Koncernen 31 direkta och indirekta dotterbolag, varav samtliga utom ett (Malmö Häggen AB) är helägda. I Koncernen finns även sex intressebolag. För ytterligare information se koncernstrukturen sist i detta avsnitt.

Väsentliga avtal

Hyresavtal

Den 31 mars 2017 hade Bolaget och dess dotterbolag ingått totalt 253 lokalhyreskontrakt, främst avseende kontor, handel och samhällsfastigheter, samt 1 273 bostadshyreskontrakt. Bland de största hyresgästerna återfinns Malmö stad, Migrationsverket, City Gross Sverige AB, Coop Sverige Fastigheter AB, Axfood (Dagab Inköp & Logistik AB), Tactel AB och Mix Mat i Rosengård AB. Hyresvärdet uppgick till 64,7 MSEK per 31 december 2016 för de tio största hyresgästerna. Bolagets lokal- och bostadshyresavtal baseras till övervägande del på en i branschen accepterad avtalsmall. Hyresförhållandena med Bolagets kommersiella hyresgäster har vanligtvis en löptid på mellan tre till fem år samt uppsägningstider om nio månader. Utöver lokal- och bostadshyresavtal har Bolaget, i begränsad omfattning, ingått avtal för bland annat garage och parkeringsplatser.

Leverantörsavtal

De största leverantörerna till Koncernen är E.ON Sverige, avseende leverans av fjärrvärme och naturgas för uppvärmning samt el, samt VA Syd, avseende leverans av kommunalt vatten och omhändertagande av hushållsavfall.

Fastighetsförvärv och –överlåtelser

I enlighet med Trianons strategi genomför Trianon kontinuerligt fastighetsförvärv och –överlåtelser inom ramen för den löpande verksamheten. Koncernens fastighetsöverlåtelseavtal följer vanligtvis för branschen sedvanliga marknadsvillkor såvitt avser garantier, garantitid samt ansvars- och beloppsbegränsningar. Nedan följer information om de mest väsentliga fastighetstransaktionerna under perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Per dagen för detta Prospekt föreligger inget ersättningsanspråk avseende någon av de garantier som lämnats i samband med nedanstående fastighetstransaktioner och Trianon känner per dagen för detta Prospekt inte heller till någon omständighet eller något sakförhållande som förväntas leda till sådant ersättningsanspråk.

Förvärv av Entréfastigheterna

Den 26 maj 2017 offentliggjordes att Trianon (via det helägda dotterbolaget Trianon Rolf AB) ingått avtal med Commerz Real om att förvärva Entréfastigheterna. Den totala köpeskillingen för Entréfastigheterna uppgår till 425,9 MSEK (inklusive stämpelskatt och tillkommande förvärvskostnader), varav 150 MSEK avses finansieras med del av emissionslikviden från Erbjudandet och resterande del genom upptagande av ny skuldfinansiering. Trianon väntas tillträda fastigheterna den 26 juni 2017.

Entréfastigheterna består av två byggnadskroppar med en uthyrbar yta om cirka 40 000 kvadratmeter, varav drygt 19 000 kvadratmeter är uthyrda per dagen för förvärvet.

Säljaren av Entréfastigheterna har utställt sedvanliga garantier avseende bland annat ägandet av fastigheterna, att det inte finns några myndighetsförelägganden avseende fastigheterna samt att inga av de befintliga hyresavtalen har sagts upp. Säljarens ansvar för eventuella garantibrott begränsas av vad som delgivits Trianon i samband med förvärvet. Säljarens garantiansvar är vidare föremål för vissa begränsningar i tid och belopp. Enligt överlåtelseavtalet ansvarar Trianon för erläggande av stämpelskatt för Entréfastigheterna, motsvarande ett

belopp om cirka 23 MSEK. I samband med förvärvet av Entréfastigheterna övertar Trianon ansvaret för de pågående entreprenadarbetena på fastigheterna. Parterna har emellertid överenskommit att viss del av de kostnader som uppstår i anledning därav ska bäras av säljaren.

Bolaget har ingått en avsiktsförklaring med Malmö stad som innebär att Malmö stad avser att verka för att teckna hyresavtal i Entréfastigheterna för samhällsservice och kultur. Trianon och Malmö stad har för avsikt att ingå hyresavtal avseende Entréfastigheterna under hösten 2017. Sådant avtal kommer att vara föremål för beslut av relevanta politiska organ inom Malmö Stad. Avsiktsförklaringen innehåller ett åtagande från Malmö Stad att ersätta Trianon för de investeringar och hyresgästpassningar som krävs i fastigheten.

För mer information om förvärvet av Entréfastigheterna, se avsnittet ”Förvärvet av Entréfastigheterna”.

Malmö Landshövdingen 1

I september 2016 förvärvade Trianon genom en bolagsaffär tomträtten till fastigheten Malmö Landshövdingen 1 av NRF Sweden Holding AB. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 278 MSEK. NRF har utställt sedvanliga garantier, bland annat att bolaget som förvärvades är inskriven innehavare av tomträtten, att hyresavtal avseende fastigheten inte sagts upp samt att relevanta skatter relaterade till fastigheten och det fastighetsägande bolaget före överlåtelsen rätteligen betalats. NRF:s garantiansvar löper ut den 30 november 2017 och är föremål för sedvanliga beloppsbegränsningar. NRF:s garantiansvar är vidare, med vissa undantag, begränsat av bland annat sådan information som tillhandahållits Trianon före avtalets ingående.

Malmö Gunghästen 1

I mars 2016 förvärvade Trianon genom en bolagsaffär fastigheten Malmö Gunghästen 1 från Linköpingsinvest AB, JHFF Fastighets AB, Peter Rading, Christer Rading, Vävplingen Förvaltning AB samt Lerudden Förvaltning AB. Fastighetsvärdet uppgick till 138 MSEK. Säljarna har utställt vissa garantier, bland annat att byggnaderna på fastigheten uppförts i enlighet med relevanta tillstånd och regelverk, att hyresavtal avseende

fastigheten inte sagts upp samt att relevanta skatter relaterade till fastigheten och det fastighetsägande bolaget före överlåtelsen rätteligen betalats. Säljarnas garantiansvar löper ut den 1 oktober 2017 och är föremål för sedvanliga beloppsbegränsningar samt begränsningar av, bland annat, sådan information som tillhandahållits Trianon före avtalets ingående.

Förvärv av fastighetsportfölj från Annabostäder

I april 2015 förvärvade Trianon genom bolagsaffärer dels tomträtterna till fastigheterna Malmö Håkanstorp 9, Malmö Katrinelund 19 och Malmö Månskäran 1 från Annaholding AB, dels fastigheterna Malmö Gåsen 2, Malmö Gåsen 8, Malmö Ankan 14, Malmö Strutsen 26, Malmö Hämplingen 8, Malmö Vakteln 10, Malmö Vakteln 14, Malmö Kil 1, Malmö Torna 8 och Malmö Notarien 1 från Annaholding II AB. Enligt överlåtelseavtalen åtar sig Annaholding respektive Annaholding II ett sedvanligt garantiansvar avseende bolagen och fastigheterna. Garantiansvaret är beloppsbegränsat samt av, bland annat, sådan information som tillhandahållits Trianon före avtalens ingående.

Finansiella arrangemang

Fastighetsbolag, inklusive Trianon, har ofta en betydande skuldsättning och ett flertal kreditgivare. Trianons finansiella arrangemang bygger huvudsakligen på traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Trianon arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintlig finansiering och med att uppta ny finansiering för att säkerställa Koncernens behov av långfristig finansiering och likviditet.

Som säkerhet för Koncernens kreditfaciliteter ställs normalt pant i fastigheter, aktier i dotterbolag samt borgensåtaganden. Samtliga sådana säkerhetsavtal innehåller en generell pantsättning enligt vilken respektive bank inte är skyldig att släppa panten så länge den aktuella långgivaren har någon form av åtagande kvar gentemot banken. Den 31 mars 2017 uppgick summa pantbrev i Koncernens fastighetsbestånd till 2 246 MSEK.

Låneavtalen är förenade med vissa finansiella villkor (s.k. covenant) som behöver vara uppfyllda för att säkerställa den fortsatta finansieringen. Villkoren avser vissa framtida nivåer för bland annat

soliditet och räntetäckningsgrad. För det fall Trianon inte fullgör sådana finansiella villkor kan avtalen komma att sägas upp och förfalla till omedelbar betalning. Merparten av åtagandena gentemot långivande banker är även förenade med så kallade cross default-bestämmelser, innebärande att ett lån enligt ett visst låneavtal kan komma att sägas upp och förfalla till omedelbar betalning för det fall Trianon eller något annat bolag i Koncernen bryter mot villkoren i något annat av Koncernens låneavtal.

Merparten av Koncernens upplåning löper med rörlig ränta. För att minska exponeringen mot ränteförändringar avseende den del av finansieringen som löper med rörlig ränta, använder Trianon sig av ränteswappar. För detta ändamål har Bolaget ingått ett derivatavtal med Nordea Finland ABP samt Danske Bank. Den 31 mars 2017 hade Trianon ett utestående nominellt belopp på 985 SEK i ränteswappar. För åtagandena under derivatavtalet har Bolaget pantsatt samtliga av Bolaget i andra sammanhang lämnade säkerheter till Nordea.

För mer information om Bolagets finansiella arrangemang, se avsnittet ”Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information”.

Projektportfölj

Utöver förvaltning av befintliga fastigheter och fastighetstransaktioner består även Trianons löpande verksamhet dels av nybyggnation av fastigheter, dels av anpassningar av befintligt fastighetsbestånd efter hyresgästernas önskemål genom ombyggnationer och renoveringar. Denna del av verksamheten innebär även att Trianon i vissa fall engagerar sig i utveckling av hela områden tillsammans med bland annat andra fastighetsbolag och Malmö stad.

Trianon innehar ingen egen byggekapalet utan anlitar underentreprenörer för Koncernens utvecklingsprojekt. Nedan beskrivs de mest väsentliga projekt som ingår i Koncernens portfölj per dagen för Prospektet.

Malmö Lerteglet

I juni 2015 ingick Bolaget avtal om förvärv av Fastighetsaktiebolaget Lerteglet 1 respektive Fastighetsaktiebolaget Murtegetlet från Kristineberg Holding AB, varvid avsikten är att fastigheterna Malmö Lerteglet 1 respektive Malmö Murtegetlet 1 indirekt ska förvärvas. Båda överlåtelseavtalen är villkorade av att respektive målbolag tecknar avtal om köp med Malmö kommun avseende köp av

nämnda fastigheter senast den 1 juli 2017. Om så inte sker så har båda parter rätt att begära att de båda aktieöverlåtelseavtalen förfaller och blir utan verkan. Aktieöverlåtelseavtalen är inte ömsesidigt beroende av varandra.

Bolaget förvärvade i oktober 2015 samtliga aktier i Trianon Lerteglet 2. Tillträdet till aktierna var villkorat av att Trianon Lerteglet 2 ingick köpeavtal med Malmö kommun om fastigheten Malmö Lerteglet 2, belägen invid Oxie station samt Oxie centrumanläggning, vilket gjordes den 21 oktober 2015. Mot bakgrund av att det beviljade bygglovets överstiger omfattningen av det initialt beräknade bygglovets ska Trianon Lerteglet 2 erlagga ytterligare drygt 771 000 SEK i tilläggsköpeskilling enligt det underliggande köpeavtalet.

Trianon Lerteglet 2 AB ingick därefter ett samverkansavtal med Byggnadsfirman Otto Magnusson AB avseende nybyggnad av 98 lägenheter på fastigheten. Samverkansavtalet bygger på de standardiserade branschvillkoren ABT 06 och innehåller sedvanliga bestämmelser avseende bland annat garantitider och försäkringar. Parterna har i enlighet med samverkanstanken avtalat om att de har ett gemensamt övergripande ansvar för projektet. Till avtalet finns vidare en incitamentsmodell knuten som reglerar parternas ekonomiska utfall vid förändringar av projektekonomin. Incitamentsmodellen innebär att Trianon Lerteglet 2 AB kan bli betalningsskyldigt i det fall den verkliga kostnaden för projektet överstiger det avtalade riktpriiset, oavsett vad eller vem som orsakat den ökade kostnaden. Projektkostnaden är beräknad till cirka 161 MSEK, varav Trianons investering uppgår till 136 MSEK och resterande genom investeringsstöd om 25 MSEK. Projektet beräknas vara färdigställt under det andra kvartalet 2018.

Malmö Vårsången 8

Det helägda dotterbolaget Trianon Vårsången 2 AB har den 29 januari 2015 respektive den 23 februari 2016 ingått entreprenadavtal med Peab Sverige AB som rör nyproduktion av fem huskroppar på fastigheten Malmö Vårsången 8 innehållande lägenheter, förskola, tvättotek, café, gym, kontor och butiker. Entreprenadavtalen bygger på de standardiserade branschvillkoren ABT 06. Projektkostnaden är beräknad till cirka 323 MSEK, varav Trianons investering uppgår till 283 MSEK och resterande genom investeringsstöd om 40 MSEK. Projektet byggstartades under 2015 och beräknas vara färdigställt under 2017.

Tvister

Trianon har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden av väsentlig karaktär (inklusive ännu inte avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetet om som kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Miljö

Trianon bedriver inte någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Vid fastighetstransaktioner hanteras miljörisker, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet, genom till exempel bestämmelser i överlåtelseavtalet eller genom förberedande åtgärder och undersökningar. I samband med utveckling av egna fastigheter utförs avhjälpandeåtgärder avseende föroreningar i enlighet med krav ställda av behörig myndighet. Trianon är för närvarande inte föremål för några krav avseende avhjälpandeåtgärder på grund av föroreningar även om det på fastigheten Malmö Paulina 47 finns en förorening i mark (PCB) som är rapporterad till behörig myndighet.

Försäkringar

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

Skatt

Bolaget är för närvarande föremål för en utredning från Skatteverket samt en momsrelaterad process i Kammarrätten enligt vad som anges nedan. De belopp som utredningen respektive processen berör är sammantaget begränsade och bedöms, vid en för Trianon negativ utgång, inte ha någon väsentlig inverkan på Bolagets finansiella ställning.

Skatteverket påbörjade under hösten 2016 en utredning avseende vissa avdrag som det helägda dotterbolaget Trianon Vårsången AB yrkat i inkomstdeklarationen för inkomståren 2014 och 2015. De yrkade avdragen avser kostnader för de omfattande renoveringar som gjorts av fastigheten Vårsången 6. Av korrespondensen med Skatteverket framgår att Skatteverket ifrågasätter Bolagets rätt till reparationsavdrag avseende åtgärder som ansetts vara värdehöjande. Detsamma gäller renovering av lägenheter som drabbats av skador i samband med översvämning. Även direktavdrag för utgifter för energieffektivisering i samband med byte av fönster har ifrågasatts. De yrkade avdragen uppgår till cirka 27,4 MSEK för räkenskapsåret 2014 och cirka 18,7 MSEK för räkenskapsåret 2015.

Bolagets bedömning är att Skatteverket kan komma att vägra avdrag för viss del av det yrkade beloppet, men att en större del av det troligen kommer att godkännas. Det finns emellertid en risk för att Skatteverket, om resultatet av ovanstående utredning är negativt för Bolaget, inleder en utsträckt utredning som involverar andra bolag i Koncernen.

Det tidigare dotterbolaget Hyresbostäder Luggude AB är inblandat i en process mot Skatteverket avseende rätt till avdrag för ingående moms för räkenskapsåret 2013. Frågan avser byggkostnader för renoveringar, återställande och ombyggnation av fastigheten Luggude 7, Malmö. Hyresbostäder Luggude AB har i processen yrkat avdrag för ingående moms om cirka 1,7 MSEK för räkenskapsåren 2012, 2013 samt 2014. Skatteverket har nekat avdrag för ett belopp om cirka 1 MSEK avseende räkenskapsåret 2013 samt vill påföra skattetillägg om 83 000 SEK. Skatteverkets beslut som är föremål för överklagan gäller räkenskapsåret 2013. Förvaltningsrätten avslog i maj 2016 Bolagets överklagande av Skatteverkets beslut. I maj 2017 meddelade Kammarrätten sitt beslut i enlighet med Trianons talan. För det fall domstolens beslut överklagas av Skatteverket kommer ärendet att hänvisas till en överinstans och, under förutsättning att Högsta Förvaltningsdomstolen beviljar prövningstillstånd, kan ytterligare handläggningstid förväntas.

Immateriella rättigheter

Trianon äger rättigheterna till varumärket "Trianon". Bolaget äger i övrigt inga immateriella rättigheter av väsentlig karaktär.

Intressebolag

I Koncernen finns sex intressebolag. Intressebolagen äger totalt tre fastigheter. I intressebolagen saknas i vissa fall aktieägaravtal, vilket innebär att aktiebolagslagens bestämmelser är tillämpliga beträffande bolagens styrning. Trianon kan därmed inte självständigt kontrollera hur intressebolagen styrs.

Teckningsåtaganden och intresseanmälningar

Grenspecialisten Förvaltning AB, LMK Venture Partners AB, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Prior&Nilsson Fond och Kapitalförvaltning AB (Cornerstone Investors) har åtagit sig att förvärva totalt 5 208 334 B-aktier i Erbjudandet, motsvarande 43,5 procent av det totala antalet B-aktier i Erbjudandet (förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet). Cornerstone Investors kommer därmed efter Erbjudandets genomförande, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas, att inneha 15,2 procent av aktierna och 10,8 procent av rösterna i Bolaget. Närmare information om Cornerstone Investors och deras respektive åtaganden följer nedan:

Grenspecialisten

Grenspecialisten – ett investment office som ägs av Martin Gren, medgrundare av Axis Communications.

LMK Venture Partners

LMK Venture Partners AB är ett bolag i LMK-koncernen (Lars Mikael Karlsson) ett nordiskt privatägt investmentbolag med investeringar i ett flertal bolag, inklusive Hotel Kungsträdgården, Lapland resorts och Axis Communications (innehav avyttrat under 2015). Grunden för LMK-koncernens finansiella tillgångar härstammar från Axis Communications, där Mikael Karlsson var medgrundare tillsammans med Martin Gren och Keith Bloodworth. LMK-koncernens investeringar är inriktade på att bidra till att skapa fler framgångsrika svenska bolag.

Länsförsäkringar

Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) är en svensk fondförvaltare helägd av Länsförsäkringar Bank. Länsförsäkringar Fondförvaltnings fondvolym uppgick till 138,2 miljarder kronor vid årsskiftet 2016, och bolaget erbjuder ett fyrtiotal fonder, varav Länsförsäkringars Fastighetsfond är en aktivt förvaltad fond med fokus på fastighetsbolag. Fonden placerar i fastighets-, bygg- och projektutvecklingsföretag med aktier noterade på börserna i de nordiska länderna.

Prior&Nilsson

Prior&Nilsson är ett oberoende fondbolag som grundades 2002 av Torgny Prior och PO Nilsson. Bolaget fokuserar på aktiv förvaltning och förvaltar hedgefonderna Yield och Idea samt värdepappersfonderna Sverige Aktiv och Realinvest. Bolaget bedriver även diskretionär förvaltning av finansiella tillgångar för stiftelser och privatpersoner.

Cornerstone-investerarna	Teckningsåtagande (MSEK)	Antal B-aktier	Procent av Erbjudandet ¹	Ägande efter Erbjudandet (kapital)
Grenspecialisten	100	2 083 334	17,4	6,1%
LMK Venture Partners	60	1 250 000	10,4	3,6%
Länsförsäkringar	60	1 250 000	10,4	3,6%
PriorNilsson	30	625 000	5,2	1,8%
Total	250	5 208 334	43,5	15,2%

¹ Baserat på att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet.

Cornerstone Investors erhåller ingen ersättning för sina respektive åtaganden och deras investering görs på samma villkor som övriga investerare i Erbjudandet. Joint Bookrunners och Bolagets styrelse bedömer att Cornerstone Investors har god kreditvärdighet och således kommer att kunna infria sina respektive åtaganden. Dessa är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang. Cornerstone Investors åtaganden är vidare förenade med vissa villkor avseende bland annat att en viss spridning av Bolagets aktier uppnås i samband med Erbjudandet. För det fall något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk för att Cornerstone Investors inte uppfyller sina åtaganden.

Utöver Cornerstone Investors har ett antal investerare med lokal förankring (Malmökonsortiet) anmält intresse om att förvärva B-aktier upp till ett sammanlagt värde om cirka 100 MSEK i Erbjudandet. Malmökonsortiet består av sammanlagt 17 investerare, däribland Idoffs Fastighets AB som indikerat intresse att förvärva aktier i Erbjudandet för 25 MSEK, AB Idoff (15 MSEK), MGB Förvaltnings AB (7 MSEK), Quaes Sweden AB (7 MSEK), Lars Idoff (7 MSEK), Infinity Capital AB (5 MSEK) och AB Medulla (5 MSEK).

Det föreligger ingen bindande anmälan om förvärv av aktier i Erbjudandet från någon av investerarna i Malmökonsortiet och det finns således ingen garanti för att någon, eller samtliga, investerare i Malmökonsortiet kommer att anmäla sig för förvärv av aktier i Erbjudandet.

Transaktioner med närstående

Det föreligger inga väsentliga avtalsrelationer eller transaktioner mellan Trianon och dess närstående, med undantag för vad som anges nedan. Samtliga nedanstående transaktioner med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor.

Befintliga aktieägare i Bolaget eller närstående till aktieägarna har lämnat lån till Bolaget på totalt cirka 57 MSEK. Lånen fördelar sig med 10 MSEK från Mats Cederholm, cirka 14 MSEK från Olof Andersson Förvaltnings AB, 20 MSEK från Briban Invest AB och cirka 13 MSEK från Västraby Gård Energi AB (ett helägt dotterbolag till Briban Invest AB). Lånet från Västraby Gårds Energi AB lämnades i december 2015, medan övriga lån lämnades under hösten 2016, i samband med Bolagets förvärv av fastigheten Malmö Landshövdingen 1. Ägarlånen löper med fasta räntesatser mellan cirka 2 till 5 procent och bedöms

även i övrigt vara förenade med marknadsmässiga villkor. Under det första kvartalet 2017 har en del av ägarlånen återbetalats och per 31 mars 2017 uppgick den totala skulden till cirka 20 MSEK. Ägarlånen klassificeras som långfristiga lån och kommer inte att återbetalas under den kommande tolv månadersperioden.

Under 2017 förvärvade Trianon genom en bolagsaffär fastigheten Gefion 1 från Eurocorp AB, ett bolag som till cirka 86 procent ägs av Huvudägarna. Även styrelsesuppleanten Sofie Karlsryd har ett mindre innehav i det säljande bolaget. Köpeskillingen uppgick till totalt 48 MSEK och fastställdes baserat på ett värderingsintyg från en oberoende tredje part (för mer information, se avsnittet "Värderingsrapporter").

Under 2016 utsmyckades Fastigheten Vipán 9 med ett konstverk som Jan Barchans sambo tillsammans med ytterligare en konstnär gjort. Kostnaden för konstverket, som är integrerat i fastighetens fasad, uppgick till cirka 1,1 MSEK.

Vidare har ett av dotterbolagen i Koncernen hyrt ut en lokal om 107 kvadratmeter till ett bolag som ägs till 50 procent av Olof Anderssons dotter och där Olof Andersson är styrelsesuppleant. Årshyran för lokalen, inklusive tillägg, uppgår till cirka 262 000 SEK och avtalstiden löper fram till 31 mars 2020. Därutöver hyrs en av Trianons lägenheter ut till Olof Anderssons föräldrar. Lägenheten omfattar 124 kvadratmeter och hyrs ut till en månadshyra om 15 000 SEK, vilket motsvarar övriga lägenheter i huset, samt med en uppsägningstid om tre månader. Slutligen utför Bolaget redovisningstjänster för ägarbolagen Olof Andersson Förvaltnings AB och Briban Invest AB för vilket de faktureras med 70 000 SEK respektive 200 000 SEK per år. Beslut om detta fattas årligen av styrelsen. Dessa tjänster kommer inte att tillhandahållas efter noteringen på Nasdaq First North Premier.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Joint Bookrunners komma att genomföra transaktioner i syfte att hålla marknadspriset på Trianon-aktien på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq First North Premier, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i aktierna på Nasdaq First North Premier och avslutas

senast 30 kalenderdagar därefter. Joint Bookrunners har dock ingen skyldighet att genomföra någon stabilisering och det finns ingen garanti för att stabilisering kommer att genomföras.

Stabilisering, om påbörjad, kan vidare komma att avbrytas när som helst utan förvarning. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett pris som är högre än det pris som fastställts i Erbjudandet. Joint Bookrunners kommer att offentliggöra huruvida stabilisering utförts eller inte, det datum då stabiliseringen inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes, samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringstransaktioner genomfördes.

Placeringsavtal

Enligt villkoren i Placeringsavtalet som avses ingås omkring den 20 juni 2017 mellan Bolaget, Huvudägarna samt Joint Bookrunners åtar sig Bolaget att emittera högst 6 250 000 nya B-aktier i Bolaget samt att Huvudägarna åtar sig att överlåta högst 4 166 667 B-aktier till de förvärvare som anvisats av Joint Bookrunners. För det fall Joint Bookrunners misslyckas med att anvisa sådana förvärvare har Joint Bookrunners åtagit sig att själva förvärva de aktier som omfattas av Erbjudandet. Huvudägarna avser vidare lämna Övertilldelningsoptionen som innebär en utfästelse att, på begäran av Joint Bookrunners, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier, överlåta ytterligare högst 1 562 500 B-aktier, motsvarande 15 procent av det totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning inom ramen för Erbjudandet.

Genom Placeringsavtalet lämnar Bolaget och Huvudägarna sedvanliga garantier till Joint Bookrunners, främst att informationen i Prospektet är korrekt, att Prospektet och Erbjudandet uppfyller relevanta krav i lagar och regelverk samt att inga legala eller andra hinder föreligger för Bolaget eller Huvudägarna att ingå avtalet eller för Erbjudandets genomförande. Placeringsavtalet föreskriver att Joint Bookrunners åtaganden att förmedla förvärvare till eller, för det fall Joint Bookrunners misslyckas med detta, själva förvärva aktier i Erbjudandet, är villkorade bland annat av att garantierna som lämnas är korrekta. Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget och Huvudägarna att, med sedvanliga förbehåll, åta sig att under vissa förutsättningar hålla Joint Bookrunners skadeslösa mot vissa anspråk.

Genom Placeringsavtalet kommer Huvudägarna att åta sig, med sedvanliga förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav under Lock up-perioden (se vidare avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Åtagande att avstå från att sälja aktier"). I enlighet med Placeringsavtalet kommer dessutom Bolaget att åta sig att inte, med vissa undantag, (i) emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, åta sig att sälja, eller annars överföra eller avyttra, direkt eller indirekt, några aktier i Bolaget eller några andra värdepapper som kan konverteras till eller är möjliga att utnyttja eller byta till sådana aktier, eller (ii) köpa eller sälja optioner eller andra instrument eller ingå swap-avtal eller andra arrangemang som helt eller delvis överlåter den ekonomiska risken förknippad med ägandet av aktie i Bolaget till annan förrän tidigast 365 dagar efter dagen då handeln på Nasdaq First North Premium inleds. Joint Bookrunners kan dock medge undantag från dessa begränsningar.

Rådgivares intressen

Handelsbanken och Carnegie är finansiella rådgivare till Trianon i samband med Erbjudandet. Handelsbanken och Carnegie kan även i framtiden komma att tillhandahålla olika bank-, finans- och investeringstjänster samt kommersiella och andra tjänster till Trianon, för vilka ersättning kan komma att utgå. Vidare är Handelsbanken långivare till Bolaget, se avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Kreditavtal".

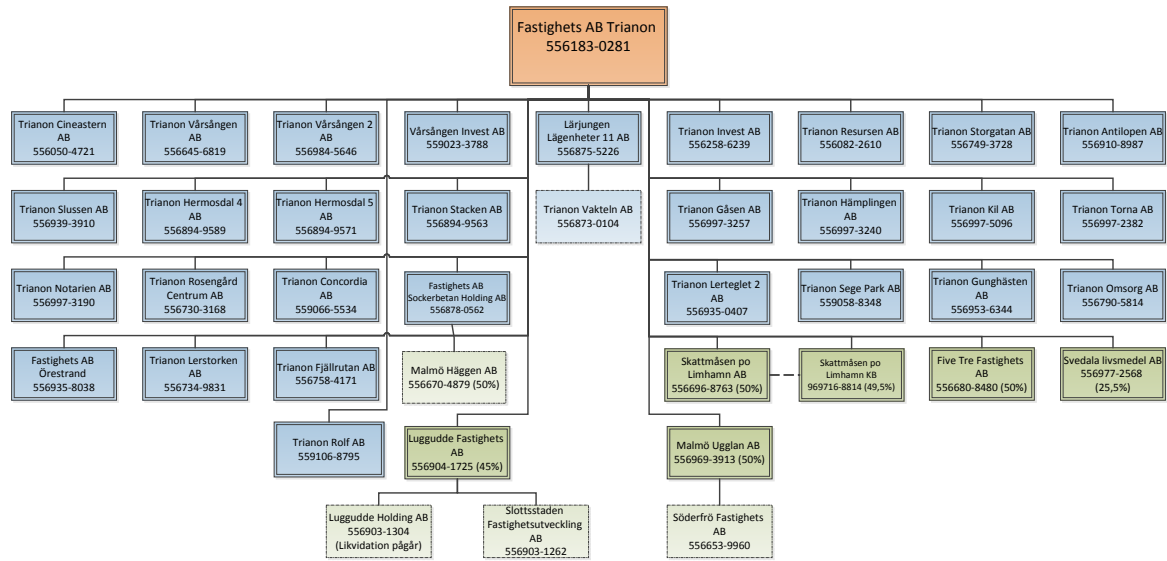
Kostnader för Erbjudandet

Erbjudandet kommer vid full teckning att tillföra Trianon cirka 300 MSEK. Från emissionsbeloppet uppskattas avdrag göras för kostnader hänförliga till ersättning till bland annat finansiella och legala rådgivare samt uppskattade övriga transaktionskostnader föranledda av Erbjudandet (emissionskostnader) om cirka 16 MSEK. Netto beräknas Bolaget därmed tillföras cirka 284 MSEK.

Handlingar som hålls tillgängliga för granskning

Bolagsordning samt årsredovisningar för räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016, inklusive revisionsberättelser, för samtliga bolag i Koncernen hålls tillgängliga för granskning under kontorstid på Bolagets huvudkontor, Jöns Filsgatan 2, 211 33 Malmö. Handlingarna avseende moderbolaget i Koncernen finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, ([www](http://www.trianon.se)).trianon.se.

Koncernstruktur



- Trianon Vakteln AB är dotterbolag till Lärjungens Lägenheter 11 AB
- Alla gröna rutor är intresseföretag till Fastighets AB Trianon



SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet och upptagandet till handel av B-aktierna i Bolaget på Nasdaq First North Premier för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende B-aktierna i Bolaget från och med det att B-aktierna har upptagits till handel på Nasdaq First North Premier.

Sammanfattningen behandlar inte:

- A-aktier i Bolaget,
- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto och omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget 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 och upptagandet till handel av B-aktierna i Bolaget på Nasdaq First North Premier kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Sammanfattningen nedan är baserad på antagandet att B-aktierna i Bolaget anses vara marknadsnoterade i skattehänseende (skulle B-aktierna inte anses vara marknadsnoterade gäller delvis andra skatteregler än de nedan redovisade). Någon garanti för att B-aktierna kommer att anses vara marknadsnoterade lämnas dock inte.

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.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. 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.

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 SEK och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procents skatt. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivits ovan.

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 företagets bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

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

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 Bolaget, 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.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Delårsrapport för perioden januari – mars 2017 **125**

Finansiell information för räkenskapsåren 2014 – 2016

Koncernens rapport över totalresultat **149**

Rapport över finansiell ställning för koncernen **150**

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen **151**

Rapport över kassaflöden för koncernen **152**

Tilläggsupplysningar **153**

Q1

TRIANON STARTAR ÅRET STARKT

DELÅRSRAPPORT 1/1 - 31/3 2017
FASTIGHETS AB TRIANON

- Hyresintäkterna ökade med 49 procent och uppgick till 54 Mkr (36).
- Driftsöverskottet uppgick till 32 Mkr (20) och överskottsgraden till 59 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 30 Mkr (25).
- Periodens totalresultat uppgick till 99 Mkr varav 89 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie om 12,70 kr.

Perioden i korthet

- Trianon har tilldelats markanvisning i området Sege Park i Malmö om cirka 6 600 kvm BTA, vilket skulle innebära nyproduktion av cirka 80-100 lägenheter. Markanvisningsavtal beräknas tecknas första halvåret 2017.
- I februari 2017 tilldelades Trianon Malmö stads näringslivspris i kategorin miljö och hållbar utveckling. Priset tilldelades för arbetet med fastigheten Vårsången där ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet förenats på ett innovativt sätt.
- Trianon har i februari 2017 sökt investeringsstöd för hyresbostäder för nybyggnationerna på fastigheterna

Vårsången 8 och Lerteglet 2 i Malmö. Det innebär investeringsstöd på i storleksordningen 40 mkr för fastigheten Vårsången 8 samt 25 mkr för fastigheten Lerteglet 2. Dessa stöd kommer att innebära en reduktion av produktionskostnaderna och därmed också en förstärkning av bolagets egna kapital. Stödet har beviljats i mars 2017.

- Trianon har i mars 2017 förvärvat ytterligare 17,5 procent av intressebolaget Malmö Häggen AB. Bolaget innehar fastigheten Häggen 13 i Malmö. Efter förvärvet uppgår innehavet till 67,5 procent och bolaget konsolideras i koncernredovisningen och 32,5 procent redovisas som minoritetsandel.
- Trianon har i mars 2017 förvärvat fastigheten Gefion 1 i Malmö. Fastigheten tillträdts den 31 mars 2017 och har ett fastighetsvärde på 48 Mkr.

Händelser efter periodens utgång

- Ett tvåårigt avtal med hyresgästföreningen har tecknats gällande bostäder, vilket innebär en hyreshöjning med 0,88 procent under 2017 samt 1 procent under 2018.

Nyckeltal	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Förvaltningsresultat, Mkr	30	25	127
Periodens totalresultat, Mkr	99	63	402
Balansomslutning, Mkr	3 916	2 450	3 479
Eget kapital per aktie, kr	180,81	122,63	168,09
Resultat per aktie, kr	12,70	8,97	57,18
EPRA NAV per aktie, kr	224,70	150,79	209,10
Hyresintäkter, Mkr	54	36	174
Driftsöverskott, Mkr	32	20	112
Hyresvärde, Mkr	268	154	231
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4%	94,0%	96,0%
Uthyrningsbar yta inkl garage, tkvm	211	133	195
Belåningsgrad, %	56,4%	55,7%	56,4%
Soliditet, %	33,5%	35,2%	34,0%

VD HAR ORDET



Året har börjat starkt med en god ekonomisk utveckling för Trianon. Under det första kvartalet ökade hyresintäkterna med 18 Mkr jämfört med samma period föregående år, driftsöverskottet ökade med 12 Mkr och förvaltningsresultatet med 5 Mkr. Bolagets resultat efter skatt uppgår till 99 Mkr för det första kvartalet, vilket är det bästa kvartalsresultatet i bolagets historia.

Vi hade en nettouthyrning under kvartalet på 3,9 Mkr, vilket innebär att vakansgraden sjönk till 1,4 procent exkluderat Rosengård Centrum och fastigheten Concordia 14, som båda är under ombyggnad. Även i Rosengård Centrum går uthyrningen bra. Vi ser ett stort intresse och har goda förhoppningar om att få vår fastighet fullt uthyrd.

Under kvartalet förvärvade vi ytterligare 17,5 procent av aktierna i Malmö Häggen AB, som innehar fastigheten Häggen 13 på Värnhemstorget. Det innebär att nu vi äger 67,5 procent av bolaget och koncernen inte fortsättningsvis redovisar detta som ett intressebolag. Bolaget är i kvartalsrapporten konsoliderat i koncernens balansräkning och från och med andra kvartalet kommer även så att vara i koncernens resultaträkning. Vi förvärvade också fastigheten Gefion 1 på Svågertorp den 31 mars 2017, som har en uthyrningsbar yta för lokaler om cirka 800 kvm och ett fastighetsvärde på 48 Mkr.

I vår nyproduktion på fastigheten Vårsången 8 i Lindängen färdigställde vi ytterligare ett hus, vilket innebär att fyra av fem hus nu är byggda. Det femte huset kommer att vara uppfört den 1 juli 2017 med beräknad inflyttning tredje kvartalet 2017. Vidare utvecklas vårt projekt i Oxie på 100 lägenheter i enlighet med plan, både vad avser tid och budget. Husen beräknas att vara färdigställda den 1 april 2018. Under kvartalet ansökte vi, och fick beviljat, investeringsstöd för Vårsången 8 om 40 Mkr och Lerteglet 1 i Oxie om 25 Mkr, vilka båda utbetalas efter erhållet slutbesked. Stöden är inte uppbokade som fordran i balansräkningen, vilket innebär en minskning av produktionskostnaden och kommer att stärka både likviditeten och det egna kapitalet.

Förhandlingen med hyresgästföreningen är nu avslutad. Vi kom överens om ett 2-års avtal som innebär hyreshöjningar om 0,88 procent från den 1 april 2017 och 1 procent från och med den 1 februari 2018.

Allt detta sammantaget borgar för att vi ytterligare förstärker vår intjäningsförmåga. Med en soliditet på 34 procent och en belåningsgrad på 56 procent står vi väl rustade för att utveckla bolaget vidare i enlighet med våra mål.

Olof Andersson, VD

KORT OM TRIANON

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

Affärsidé

Trianon ska äga, förvalta, utveckla samt bygga fastigheter i Malmö. Genom lokalt engagemang och starkt kundfokus ska Trianon verka för en hållbar stadsutveckling.

Vision

Trianon ska vara det mest lönsamma och välskötta fastighetsbolaget i Malmö.

Mål

- Trianon har som mål att inom tre till fem år fördubbla fastighetsvärdet, med utgångspunkt i värdet per 31 december 2016.
- För att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 10 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.

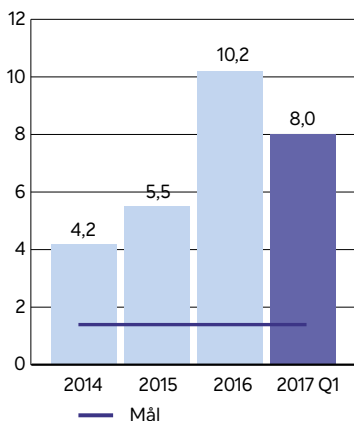
Strategi

- Fortsatt fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö.
- Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och handelsfastigheter.
- Skapa lönsam tillväxt genom fortsatt utveckling av projektportföljen.

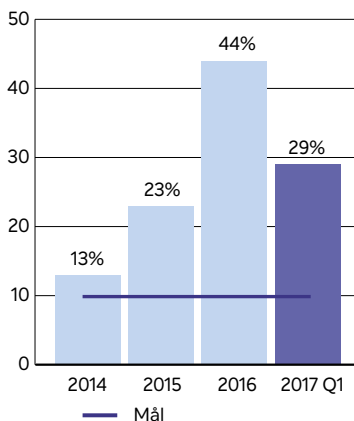
Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd består i huvudsak av bostads-, handels-, kontors-, samt samhällsfastigheter belägna i Malmö i områdena: City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård samt Oxie.

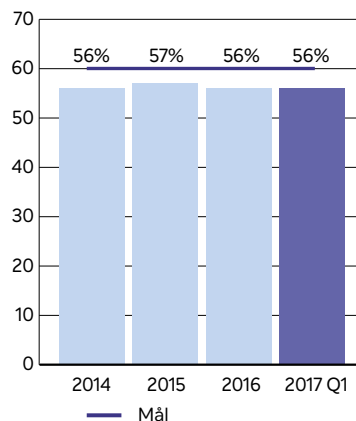
Räntetäckningsgrad, ggr



Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



Belåningsgrad, %



Trianon heläger 42 fastigheter och deläger ytterligare 3 fastigheter per 31 mars 2017. Total uthyrningsbar yta inkluderande bolagets andel av delägda fastigheter uppgår till 211 000 kvadratmeter inklusive garage.

Fastighetsvärdet uppgick till 3 842 Mkr vid periodens slut.

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. Detta ska vi göra genom att:

- bidra till en bättre miljö genom energieffektiviseringar av våra befintliga fastigheter
- arbeta med sociala klausuler i upphandlingar så att fler av våra hyresgäster får möjlighet till att komma i sysselsättning
- söka medarbetare i vårt eget fastighetsbestånd och vara en engagerad arbetsgivare
- vara en aktiv samarbetspartner med andra intressenter i våra områden så att vi uppnår

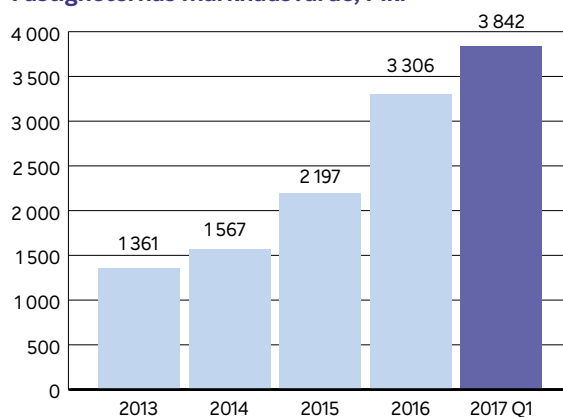
en ökad trygghet och social samvaro i vårt fastighetsbestånd

- stötta ungdomar på olika sätt bland våra hyresgäster

Ägare

Bolaget ägs av Olof Andersson Förvaltnings AB (47 procent), Briban Invest AB (47 procent) samt Cedelma AB (6 procent).

Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 54 mkr (36). Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under de tre sista kvartalen 2016 samt färdigställda nybyggnadsprojekt.

Under kvartalet har det fjärde huset färdigställts på nybyggnationen av fastigheten Vårsången 8 och inflyttning pågår.

Uthyrningsarbetet har fortsatt under kvartalet och två nya lokalkontrakt har tecknats i City och tre på Rosengård Centrum. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent. Ombyggnadsvakans i fastigheterna Landshövdingen 1 och Concordia 14 motsvarar cirka 1 procent.

Det totala hyresvärdet uppgick till 268 Mkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 22 Mkr (17). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kostnader för uppvärmning av fastigheterna som belastar det första kvartalet motsvarar normalt cirka 45–50 procent av årskostnaden, vilket gör att fastighetskostnaderna för första kvartalet normalt sett är högre än de följande kvartalen.

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 40 lägenheter har renoverats under perioden och resultatet har belastats med renoveringskostnader om cirka 2,6 Mkr för dessa.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 32 Mkr (20) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 59,1 procent (54,6).

Trianon arbetar med en aktiv förvaltning av fastigheterna för att uppnå en förbättrad överskottsgrad både genom att sänka energikostnaderna samt att öka hyresintäkterna genom både nyuthyrning och renovering av lägenheter i det befintliga beståndet.

Övriga intäkter inkl andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgår till 7 Mkr (11) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 0,6 Mkr.

Under perioden har ägandet i intressebolaget Malmö Häggen AB ökat med 17,5 procent och Trianons ägarandel efter transaktionen uppgår per 31 mars 2017 till 67,5 procent. Resultatandelen för detta bolag har under perioden redovisats som resultat från andel i intressebolag. Från och med nästa kvartal kommer resultatet att konsolideras i koncernens resultaträkning. Balansräkningen är konsoliderad per 31 mars 2017.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 4 Mkr (3) för perioden. De finansiella kostnaderna har belastats med 0,4 Mkr (0,6) i pantbrevskostnader.

Räntekostnader exklusive kostnader för derivat uppgick till 4 Mkr (3) för perioden. Snittränta per 31 mars 2017 inklusive kostnader för derivat uppgick till 2,0 procent.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 95 Mkr (76) för perioden. Samtliga fastigheter förutom två stycken har externvärderats i mars 2017. Ökningen består till största delen av värdeförändring av befintliga fastigheter samt av redovisad värdeförändring av en tidigare delägd fastighet.

Värdeförändring från finansiella derivatinstrument uppgick till +4 Mkr (-20) för perioden.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 24 Mkr (12) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och värdeförändringar av derivatinstrument.

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 99 Mkr (63), varav 89 Mkr (63) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Utfall per kvartal

Mkr	Hysesintäkter	Fastighetskostnader	Driftsöverskott
Q1 - 2017	54	-22	31
Q4 - 2016	52	-21	31
Q3 - 2016	45	-13	32
Q2 - 2016	41	-14	27

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres, vakans, eller ränteförändring. Trianons resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande förvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Dessutom påverkas resultaträkningen av värdeförändringar avseende derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per 1 april 2017, fastighetskostnader och fastighetsadministration under de fyra föregående kvartalen för fastighetsbeståndet per 31 mars 2017 varvid fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställt under denna period räknats upp till helårskostnad samt bedömda kostnader på årsbasis för central administration utifrån verksamhetens aktuella storlek. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive kostnad för derivatinstrument per 31 mars 2017 om 2,0 procent.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	17-03-31	16-12-31
Hyresvärde	268	231
Rabatter & vakanser	-13	-9
Hysesintäkter	255	222
Fastighetskostnader	-82	-73
Fastighetsadministration	-7	-7
Driftsöverskott	166	142
Överskottsgrad	65%	64%
Central administration	-18	-18
Andel av förvaltningsresultat från intresseföretag	2	5
Finansiella intäkter och kostnader	-44	-38
Förvaltningsresultat	106	91
Förvaltningsresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	103	91
Innehav utan bestämmande inflytande	3	0

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsinnehav

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö och består av bostäder, kontor, handel och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns i områdena City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård och Oxie.

Fastighetsinnehavet består av 42 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 180 514 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 61 procent bostäder, fördelat på 1 434 st lägenheter.

Under perioden har 44 Mkr investerats i befintliga fastigheter, varav den största delen avser de två nybyggnadsprojekten Vårsången 8 samt Lerteglet 2.

Vid slutet av första kvartalet fanns 253 kommersiella hyreskontrakt med ett totalt hyresvärde om 140 Mkr och en genomsnittlig återstående kontraktstid om 3,6 år.

Förvärv & avyttringar

Under det första kvartalet 2017 förvärvades ytterligare 17,5 procent av fastigheten Häggen 13 i centrala Malmö och efter förvärvet uppgår den totala ägarandelen till 67,5 procent. Fastigheten består av 232 lägenheter samt handel och lokaler med en total uthyrningsbar yta om 18 232 kvm plus garage.

Fastigheten Gefion 1 förvärvades i mars 2017 av det närstående bolaget Eurocorp AB. Fastigheten som består av handel och restauranger har en uthyrningsbar yta om 798 kvm och befinner sig på handelsområdet Svågertorp i Malmö.

Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten

totalt 1 500kvm. Fastigheten förvärvades med ett överenskommet fastighetsvärde om 48 Mkr. Transaktionen beskrivs närmare under avsnittet närstående transaktioner.

Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

Nyproduktion

I den pågående nyproduktionen på fastigheten Vårsången 8 har ytterligare ett hus färdigställt under kvartalet. Huset omfattar 32 bostäder och 1 lokal och har en uthyrningsbar yta om 3 012 kvm. Det sista huset på fastigheten kommer att färdigställas under tredje kvartalet 2017 och kommer att omfatta 33 lägenheter och 3 lokaler om totalt cirka 2 400 kvm.

Nybyggnationen på fastigheten Lerteglet 2 vid Oxie station fortskrider enligt plan. Fastigheten kommer att omfatta 100 lägenheter och beräknas att stå färdigt under det andra kvartalet 2018.

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter har externvärderats vid periodens utgång utom Concordia 14 samt Lerteglet 2. Värderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi AB, Croisette Real Estate Partner samt Bryggan Fastighetsekonomi AB. Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats. Fastigheten Lerteglet 2 där nybyggnation pågår har värderats till anskaffningsvärde. Fastigheten Concordia 14 förvärvad 30 september 2016 har också värderats till anskaffningsvärde eftersom den planeras att konverteras till bostäder.

Verkligt värde har för fastigheten Vårsången 8 minskats med beräknat återstående investeringsbelopp eftersom den har värderats som färdigställd.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	17-03-31	16-12-31
Ingående balans	3 306	2 197
Investeringar via bolag*	47	438
Investeringar via intressebolag**	350	0
Investeringar i befintliga fastigheter	44	250
Värdetförändring	95	421
Summa	3 842	3 306

* Förvärv av fastighet

** Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag

Trianons fastighetsbestånd per 31 mars 2017

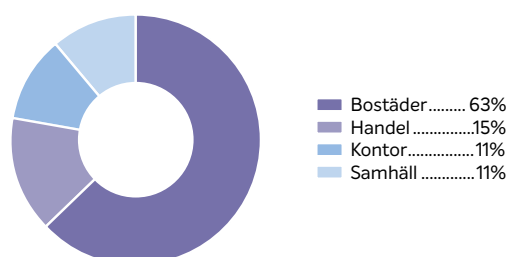
Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger per 31 mars 2017 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis per 1 april 2017 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade/ färdigställda fastigheter räknats om såsom de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm*	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm
Bostäder	22	1 342	110 043	2 398	21 796	151	1 374
Handel	6	6	39 715	563	14 165	60	1 499
Kontor	5	1	12 110	424	34 971	27	2 202
Samhäll	8	85	18 646	420	22 531	30	1 626
Total	41	1 434	180 514	3 805	21 077	268	1 483
Område							
City	15	439	50 951	1 331	26 123	84	1 657
Limhamn/Slottsstaden	15	223	26 793	708	26 409	42	1 566
Lindängen/Hermodsdal	8	772	61 300	1 212	19 774	81	1 314
Rosengård	3	0	41 470	554	13 357	61	1 464
Total	41	1 434	180 514	3 805	21 077	268	1 483
Projekt	1	-	-	38	-	-	-
Totalt	42	1 434	180 514	3 842	21 077	268	1 483

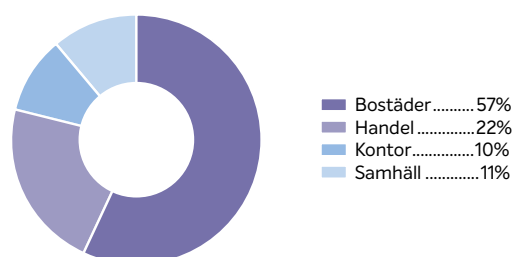
* Uthyrningsbar yta inkluderar ej garage om 27 000 kvm.

Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK	Överskottsgrad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direktavkastning
						exkl admin
Bostäder	96%	145	91	62%	95	4,0%
Handel	95%	57	35	62%	37	6,5%
Kontor	93%	25	19	75%	19	4,5%
Samhäll	94%	29	21	75%	22	5,2%
Total	95%	255	166	65%	173	4,5%
Område						
City	95%	80	54	68%	56	4,2%
Limhamn/Slottsstaden	98%	41	29	71%	30	4,3%
Lindängen/Hermodsdal	96%	77	46	60%	48	4,0%
Rosengård	94%	57	36	61%	38	6,8%
Total	95%	255	166	65%	173	4,5%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	95%	255	166	65%	173	4,5%

Fastighetsvärde per kategori



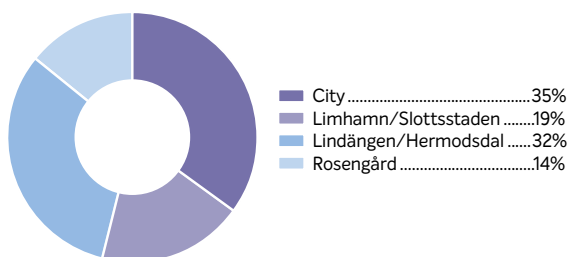
Hyresvärde per kategori



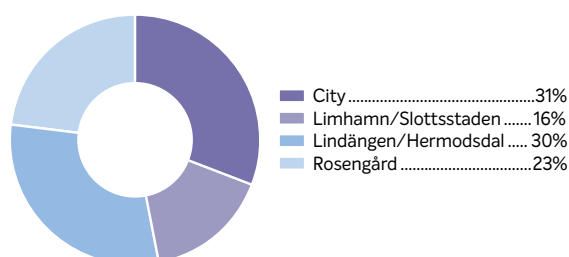
Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707	
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Concordia 14	Kontor	City	1 044	
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 922	55
Druvan 1	Kontor	City	2 736	
Drömmen 12	Bostad	City	2 143	29
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	1 712	21
Gefion 1*	Handel	Lindängen	798	
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	9 454	
Gåsen 2	Bostad	Limhamn	232	2
Gåsen 8	Bostad	Limhamn	2 070	22
Hermodsdal 4	Bostad	Lindängen	5 160	80
Hermodsdal 5	Bostad	Lindängen	5 160	80
Håkanstorp 9	Samhäll	City	903	16
Häggen 13	Bostad	City	18 232	232
Hämplingen 8	Bostad	Limhamn	1 071	6
Katrinelund 19	Samhäll	City	318	
Kil 1	Bostad	Limhamn	1 574	12
Landshövdingen 1	Handel	Rosengård	31 627	
Liljan 12	Kontor	City	780	
Mercurius 5	Kontor	City	4 312	
Månskäran 1	Samhäll	Rosengård	389	
Notarien 1	Bostad	City	1 960	21
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	2 077	39
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	733	13
Residenset 4	Kontor	City	3 238	1
Slussen 2	Bostad	City	1 120	25
Stacken 1	Bostad	Lindängen	5 199	70
Storken 32	Samhäll	City	2 537	
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	1 324	23
Torna 8	Bostad	Limhamn	991	16
Torshammaren 9	Handel	Lindängen	740	
Vakteln 10	Bostad	Limhamn	893	8
Vakteln 14	Handel	Limhamn	916	6
Vakteln 3	Bostad	Limhamn	5 612	34
Vipan 9	Handel	Limhamn	4 927	
Vårsången 6	Bostad	Lindängen	30 688	400
Vårsången 8	Bostad	Lindängen	11 843	121
Lerteglet 2	Bostad	Oxie		
Summa			180 514	1 434

* Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten totalt 1 500kvm

Fastighetsvärde per område



Hyresvärde per område



FINANSIERING

Skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut inklusive utnyttjad checkkredit, uppgick till 2 124 Mkr (1 295) vid periodens slut. Utnyttjande av beviljad checkkredit om 74 Mkr (25) uppgick till 56 Mkr (0). Ökningen består av nyupptagna lån i förvärvade fastigheter samt investeringar i nybyggnadsprojekt genom ökning av byggnadskreditiv. Upplåning i koncernen sker från tre olika svenska banker.

Utav lånen till kreditinstitut om 2 124 Mkr uppgick 220 Mkr av finansiering av nybyggnadsprojektet Vårsången 8 genom byggnadskreditiv. Denna finansiering kommer att övergå till en traditionell fastighetsfinansiering efter färdigställande under tredje kvartalet 2017.

Under kvartalet har lån om 154 Mkr refinansierats med en kapitalbindning om 3 år. Ytterligare 83 Mkr har förlängts med en kapitalbindning om 2 år.

Ägarlån uppgår till 53 Mkr (53) vid periodens slut.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1,3 år.

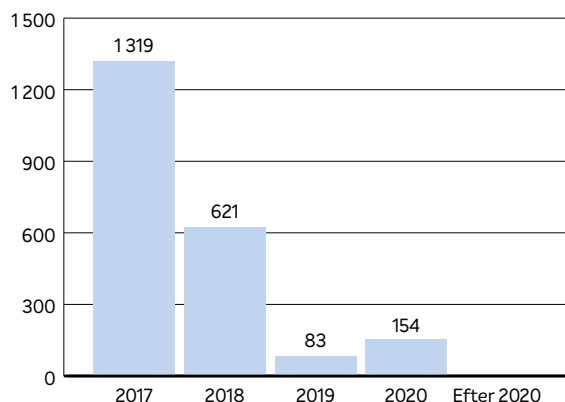
Trianon arbetar aktivt med att öka den genomsnittliga kapitalbindningen. Detta görs genom en pågående dialog med de finansierande bankerna angående förlängningar och refinansiering av befintliga lån.

Under det andra kvartalet 2017 skall 383 Mkr förlängas samt under det tredje kvartalet 2017 ytterligare 558 Mkr och då finns möjlighet att binda kapitalet på en längre löptid.

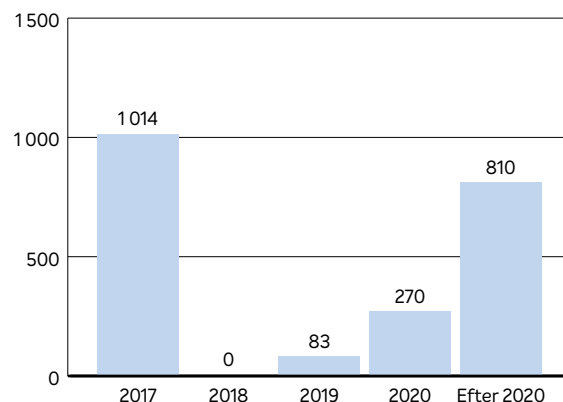
Räntesäkringar sker genom ränteswappar och vid periodens utgång var 985 Mkr säkrat genom ränteswappar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,6 år.

Den genomsnittliga räntan vid periodens slut uppgick till 2,0 procent (1,6) inklusive kostnader för derivat och 0,9 procent (0,7) exklusive kostnader för derivat. Belåningsgraden uppgick till 56,4 procent (55,7).

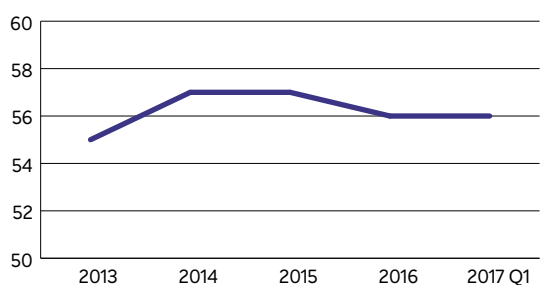
Kapitalbindning



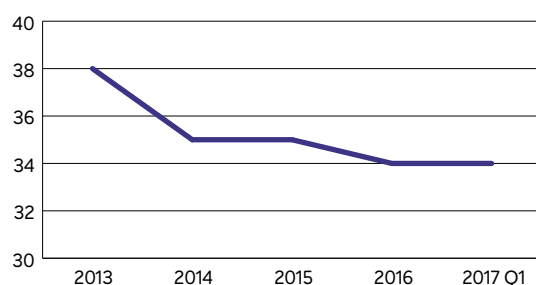
Räntebindning



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



Finansiella derivatinstrument

Förfalldag	Mkr
17-05-02	20
17-06-26	5
20-12-29	150
21-06-23	40
23-06-22	135
24-01-04	200
25-03-18	100
25-06-22	100
25-06-23	135
26-06-22	100
	985

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 1 313 Mkr (862), varav 1 271 Mkr (862) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Soliditeten uppgick till 33,5 procent (35,2) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 9 Mkr (13). Outnyttjad checkkredit uppgick till 18 Mkr (25) vid periodens utgång.

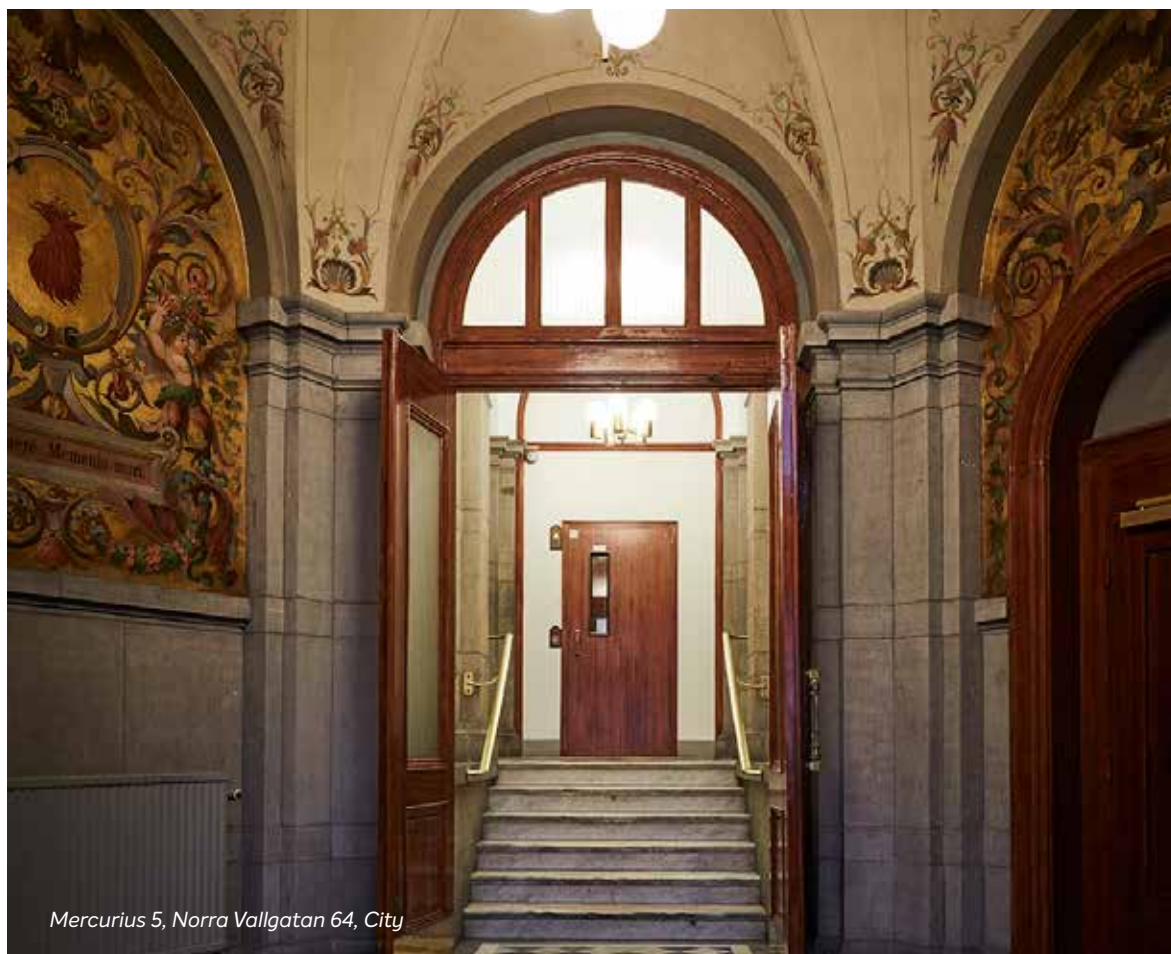
Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -15 Mkr (12).

Kassaflödet har minskat på grund av investeringar i nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. De har delvis finansierats genom upptagande av lån i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 13 Mkr (13) för perioden.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 9 Mkr (13).



Mercurius 5, Norra Vallgatan 64, City

KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	54	36	174
Övriga intäkter	0	0	2
Fastighetskostnader	-22	-17	-64
Driftnetto	32	20	112
Central administration	-5	-4	-19
Resultat från andelar i intresseföretag	7	11	46
Finansiella intäkter	0	0	2
Finansiella kostnader	-4	-3	-14
Förvaltningsresultat	30	25	127
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	95	76	421
Värdoförändring derivat	-2	-25	-44
Resultat före skatt	123	75	503
Skatt på periodens resultat	-24	-12	-102
Periodens resultat	99	63	402
Övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat	99	63	402
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	89	63	402
Innehav utan bestämmande inflytande	10	0	0
Periodens resultat, kr per aktie	12,70	8,97	57,18
Genomsnittligt antal aktier under perioden, tusental	7 028,9	7 028,9	7 028,9

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	3 842	2 327	3 306
Materiella anläggningstillgångar	1	0	1
Finansiella anläggningstillgångar	26	72	106
Uppskjuten skattefordran	22	24	22
Summa anläggningstillgångar	3 891	2 423	3 435
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	16	14	21
Likvida medel	9	13	23
Summa omsättningstillgångar	25	27	44
SUMMA TILLGÅNGAR	3 916	2 450	3 479
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 271	862	1 181
Innehav utan bestämmande inflytande	42	0	0
Summa eget kapital	1 313	862	1 181
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	2 033	1 284	1 795
Övriga långfristiga skulder	53	13	53
Derivatinstrument	74	76	77
Uppskjuten skatteskuld	256	145	232
Summa långfristiga skulder	2 415	1 519	2 158
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	35	11	32
Derivatinstrument	0	0	1
Checkräkningskredit	56	0	8
Övriga kortfristiga skulder	95	58	98
Summa kortfristiga skulder	188	69	140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 916	2 450	3 479

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	70	292	437	799	0	799
Periodens resultat			402	402	0	402
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Summa totalresultat för året			402	402	0	402
Utdelning			-19	-19	0	-19
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	0	0	-19	-19	0	-19
Utgående eget kapital 2016-12-31	70	292	819	1 181	0	1 181
Ingående eget kapital 2017-01-01	70	292	819	1 181		1 181
Periodens resultat			99	89	10	99
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Summa totalresultat för året			99	89	10	99
Förvärv av verksamheter under året					32	32
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital			0	0		
Utgående eget kapital 2017-03-31	70	292	918	1 271	42	1 313

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	30	25	127
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-11	-16	-66
Betald inkomstskatt	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	19	9	60
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	8	6	-1
Förändringar av rörelseskulder	-14	-2	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13	13	74
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-44	-54	-250
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	3	0	-230
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	0	0	-1
Uttag från andelar i intresseföretag	0	1	6
Avytting av finansiella anläggningstillgångar	0	0	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41	-53	-474
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	21	56	464
Amortering av lån	-8	-4	-22
Utbetald utdelning	0	0	-19
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13	52	422
Periodens kassaflöde	-15	12	22
Likvida medel vid periodens ingång	23	1	1
Likvida medel vid periodens utgång	9	13	23

Segmentsrapportering

Typ	Hyresintäkter jan-mars 2017	Fastighets- kostnader jan-mars 2017	Driftsnetto jan-mars 2017	Överskottsgrad jan-mars 2017	Verkligt värde 31 mars 2017
Bostäder	28	-13	15	54,4%	2 436
Handel	13	-5	7	58,6%	563
Kontor	6	-2	4	69,2%	424
Samhäll	7	-2	5	68,7%	420
Summa	54	-22	32	59,0%	3 842

Från och med första kvartalet 2017 följs verksamheten upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i fyra segment; bostäder, handel, kontor och samhäll. Den del som överväger i förhållande till hyresvärdet för fastigheten bestämmer vilket segment en fastighet tillhör.

Uppföljningen sker på hyresintäkter, fastighetskostnader, driftsnetto samt verkligt värde.

Segmentet bostäder påverkas under kvartalet av att inflyttning ej skett fullt ut i nybyggnationen i fastigheten Vårsången 8 samt Vakteln 3.

Fastigheten Häggen 13, konsoliderad per 31 mars 2017, ingår i verkligt värde i segmentet bostäder. Från och med nästa kvartal kommer hyresintäkter och driftsnetto inkludera även denna fastighet.

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella

	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Avkastning på eget kapital, %	29,1%	30,4%	44,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	9,9	10,2
Soliditet, %	33,5%	35,2%	34,0%
Genomsnittlig ränta, %	2,0%	1,6%	2,0%
Förvaltningsresultat, Mkr	30	25	127
Resultat före skatt, Mkr	123	75	503
Periodens resultat, Mkr	99	63	402
Eget kapital, Mkr	1 313	862	1 181
EPRA NAV, Mkr	1 579	1 060	1 470
Balansomslutning, Mkr	3 916	2 450	3 479

Aktierelaterade

	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Antal utestående aktier, tusental	7 028,9	7 028,9	7 028,9
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	7 028,9	7 028,9	7 028,9
Eget kapital per aktie, kr	180,81	122,63	168,09
Resultat per aktie, kr	12,70	8,97	57,18
EPRA NAV per aktie, kr	224,70	150,79	209,10

Fastighetsrelaterade

	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter, Mkr	54	36	174
Driftsöverskott, Mkr	32	20	112
Hysesvärde, Mkr	268	154	231
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4%	94,0%	96,0%
Överskottsgrad, %	59,1%	54,6%	64,0%
Belåningsgrad, %	56,4%	55,7%	56,4%
Uthyrningsbar yta, tkvm	211	133	195

Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	54	36	174
Övriga intäkter	0	0	2
Fastighetskostnader	-22	-17	-64
Driftsnetto	32	20	112
Överskottsgrad, %	59,1%	54,6%	64,0%
Eget kapital	1 313	862	1 181
Balansomslutning	3 916	2 450	3 479
Soliditet, %	33,5%	35,2%	34,0%
Skuld till kreditinstitut	2 033	1 284	1 795
Övriga långfristiga skulder	53	13	53
Skuld till kreditinstitut	35	11	32
Checkräkningskredit	56	0	8
Likvida medel	-9	-13	-23
Räntebärande nettoskuld	2 169	1 296	1 866
Förvaltningstillgångar	3 842	2 327	3 306
Belåningsgrad, %	56,4%	55,7%	56,4%
Resultat före skatt	123	75	503
Återläggning av värdeförändringar	-93	-50	-377
Återläggning av räntekostnader	4	3	14
Justerat resultat före skatt	34	28	141
Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	9,9	10,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	89	63	402
Beräknat årstakt	357	252	402
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 226	830	908
Avkastning på eget kapital, %	29,1%	30,4%	44,2%
Eget kapital	1 271	862	1 181
Återläggning av uppskjuten skatt	256	145	232
Återläggning av derivat	74	76	78
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-22	-24	-22
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	1 579	1 060	1 470

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	4	17
Resultat från andel i intresseföretag	0	0	2
Övriga rörelseintäkter	0	0	0
Summa rörelseintäkter	4	4	19
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Rörelseresultat	0	0	5
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7	-6	-24
Resultat efter finansiella poster	-7	-5	3
Bokslutsdispositioner	0	0	11
Resultat före skatt	-7	-5	14
Skatt på periodens resultat	0	0	-2
Periodens resultat/Totalresultat	-7	-5	12

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	151	152	151
Fordringar på koncernföretag	165	145	235
Finansiella anläggningstillgångar	570	356	551
Summa anläggningstillgångar	887	654	937
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	4	4	5
Kassa och bank	0	12	16
Summa omsättningstillgångar	4	16	22
SUMMA TILLGÅNGAR	891	670	959
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital	382	391	388
Avsättningar för skatter	6	6	6
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	218	164	281
Skulder till koncernföretag	237	86	209
Övriga skulder	20	13	53
Summa långfristiga skulder	475	263	543
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	1	1	1
Övriga skulder	27	8	21
Summa kortfristiga skulder	28	9	22
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	891	670	959

Aktier

Vid bolagsstämman den 3:e april 2017 beslöts att genomföra en uppdelning (split) av bolagets aktier, varigenom bolagets aktier delas upp i 28 115 500 aktier (7 028 875) varav 18 021 120 A-aktier (4 505 280) och 10 094 380 B-aktier (2 523 595).

Därefter beslöts att stämpla om 16 500 002 A-aktier till B-aktier, varefter det finns 1 521 118 A-aktier i bolaget och 26 594 382 B-aktier i bolaget.

Utdelning

Bolagsstämman beslutade att dela ut 3 kronor per aktie, totalt 21 086 625 kronor. Utbetalning av utdelningen ska ske senast den 3 juli 2017.

Ägande

Bolaget ägs till 47 procent av Olof Andersson Förvaltnings AB, 47 procent av Briban Invest AB samt 6 procent av Cedelma AB.

Styrelse

Till ordinarie styrelseledamöter, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, omvaldes Olof Andersson, Mats Cederholm och Jan Barchan samt nyvaldes Elin Thott, Boris Lennerhov och Viktoria Bergman. Till suppleanter omvaldes Sofie Karlsryd samt nyvaldes Ebba Leijonhufvud.

Närstående transaktioner

Förutom de närstående transaktioner som beskrivs i årsredovisningen för 2016 har bolaget förvärvat fastigheten Gefion 1 av det närstående bolaget Eurocorp AB.

Fastigheten har förvärvats till ett överenskommet fastighetsvärde om 48 Mkr, vilket motsvarar värdet enligt extern värdering gjord i mars 2017. Fastigheten tillträdde 31 mars 2017 och har ett hyresvärde om cirka 4 mkr.

Redovisningsprinciper

Trianon följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IRFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats.

Styrelsen har beslutat att från och med kvartalsrapport första kvartalet 2017 att följa verksamheten uppdelad i segment.

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2016. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2016.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2016 års årsredovisning.

Malmö 3 maj 2017

Mats Cederholm Styrelseordförande	Olof Andersson Styrelseledamot, VD
Jan Barchan Styrelseledamot	Elin Thott Styrelseledamot
Boris Lennerhov Styrelseledamot	Viktoria Bergman Styrelseledamot

GRANSKNINGSINTYG

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag per den 31 mars 2017 och till den hörande rapporter över resultat, förändring i eget kapital och förändring i kassaflödet under den tremånadersperiod som slutade per detta datum samt en sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade finansiella delårsinformationen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 mars 2017 samt av dess finansiella resultat och kassaflöde för den tremånadersperiod som slutade per detta datum i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 3 maj 2017

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt, med återläggning av värdeförändringar derivat och fastigheter samt finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsnetto i procent av hyresintäkter.





ROSENGÅRD CENTRUM

HÄR FINNS MÖJLIGHET ATT UTVECKLA
FASTIGHETEN MED MER ÄN 100.000 KVM BTA
FÖR BÅDE BOSTÄDER, HANDEL OCH SERVICE.

Trianon är fastighetsbolaget som äger, förvaltar, utvecklar samt bygger bostäder och kommersiella fastigheter i Malmö. Företaget verkar för ett hållbart boende både socialt och miljömässigt och har sitt fastighetsbestånd i områden som centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Oxie, Rosengård och Hermodsdal. Bolaget har tre delägare; Olof Andersson, Jan Barchan och Mats Cederholm, vilka har valt att fokusera på Malmö där Trianon är ett av de större onoterade privatägda fastighetsbolagen. Företaget är entreprenörsdrivet med en organisation och ett arbetssätt som präglas av flexibilitet, snabbhet och hög servicenivå. Företagsstrategin har sin grund i lyhördhet, att noggrant följa samhällsutvecklingen och upptäcka nya trender för att finna intressanta affärsmöjligheter.

FINANSIELL KALENDER:

Kvartal 2 2017	24 augusti 2017
Kvartal 3 2017	25 oktober 2017
Bokslutskommuniké 2017	28 februari 2018

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

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

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



Fastighets AB Trianon

Jöns Filsgatan 2, 211 33 Malmö

Telefon: 040-611 34 00

Fax: 040-611 99 19

Email: info(@)trianon.se

Org. nr. 556183-0281

Finansiell information för räkenskapsåren 2014 – 2016

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK		Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
	1-3, 26-28			
Hyresintäkter	4	174,4	137,4	113,5
Övriga rörelseintäkter	9	1,7	0,3	0,5
Summa intäkter		176,1	137,7	114,0
Fastighetskostnader	5	-64,5	-51,3	-43,2
Driftsnetto		111,6	86,4	70,8
Central administration	6,7	-18,9	-13,6	-12,7
Resultat från andelar i intresseföretag	8	46,0	14,0	5,7
Övriga rörelsekostnader	9	-0,1	-0,4	-0,3
Finansiella intäkter	10	1,8	0,8	0,2
Finansiella kostnader	11	-13,8	-15,8	-15,2
Förvaltningsresultat		126,7	71,4	48,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	420,9	132,0	84,8
Värdeförändring derivat	3	-44,2	-3,3	-70,7
Resultat före skatt		503,5	200,2	62,7
Skatt på årets resultat	12	-101,6	-40,2	-6,3
Årets resultat		401,9	160,0	56,3
Övrigt totalresultat		0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för året		401,9	160,0	56,3
<i>Årets resultat hänförbart till:</i>				
Moderbolagets aktieägare		401,9	160,0	56,3
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0	0,0
<i>Årets totalresultat hänförbart till:</i>				
Moderbolagets aktieägare		401,9	160,0	56,3
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0	0,0

Koncernens rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	31-dec 2016	31-dec 2015	31-dec 2014
TILLGÅNGAR	1-3, 26-28			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	13	3 306,1	2 197,2	1 567,1
Materiella anläggningstillgångar	14	0,7	0,4	2,4
Summa materiella anläggningstillgångar		3 306,7	2 197,6	1 569,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i intresseföretag	16	73,3	28,4	16,4
Fordringar hos intresseföretag	29	32,6	33,1	1,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		105,9	61,6	18,1
Uppskjuten skattefordran	21	22,4	19,3	19,8
Summa anläggningstillgångar		3 435,1	2 278,4	1 607,5
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar	3	1,3	1,3	1,8
Fordringar hos intresseföretag	29	0,8	3,8	17,2
Övriga fordringar		14,9	11,8	7,1
Upplupna intäkter	18	3,6	3,7	7,9
Summa omsättningstillgångar		20,7	20,5	34,0
Likvida medel		23,2	1,3	27,7
Summa omsättningstillgångar		43,9	21,7	61,7
SUMMA TILLGÅNGAR		3 479,0	2 300,1	1 669,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1-3, 26-28			
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital	19	70,3	70,3	63,9
Övrigt tillskjutet kapital		292,1	292,1	223,4
Årets resultat		819,1	436,5	292,5
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 181,5	798,9	579,8
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skuld till kreditinstitut	20	1 794,9	1 227,8	807,0
Övriga långfristiga skulder	20	53,4	13,4	76,0
Derivatinstrument	17	77,2	56,2	71,1
Uppskjuten skatteskuld	21	232,4	128,6	89,4
Summa långfristiga skulder		2 157,9	1 426,0	1 043,5
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skuld till kreditinstitut	20	32,3	15,3	14,7
Derivatinstrument	17	1,0	0,4	0,0
Checkräkningskredit	20	8,4	0,2	0,0
Leverantörsskulder		44,1	22,8	7,5
Aktuell skatteskuld		3,0	0,3	1,4
Övriga skulder		18,4	12,9	4,3
Förutbetalda intäkter	22	32,4	23,3	18,0
Summa kortfristiga skulder		139,6	75,2	45,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 479,0	2 300,1	1 669,2

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital 2014-01-01	63,9	223,4	250,6	537,9
Årets resultat			56,3	56,3
Övrigt totalresultat			0,0	0,0
Summa totalresultat för året			56,3	56,3
Utdelning			-14,4	-14,4
<i>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</i>			-14,4	-14,4
Utgående eget kapital 2014-12-31	63,9	223,4	292,5	579,8
Ingående eget kapital 2015-01-01	63,9	223,4	292,5	579,8
Årets resultat			160,0	160,0
Övrigt totalresultat			0,0	0,0
Summa totalresultat för året			160,0	160,0
Nyemission	6,4	68,7		75,1
Utdelning			-16,0	-16,0
<i>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</i>	6,4	68,7	-16,0	59,1
Utgående eget kapital 2015-12-31	70,3	292,1	436,5	798,9
Ingående eget kapital 2016-01-01	70,3	292,1	436,5	798,9
Årets resultat			401,9	401,9
Övrigt totalresultat			0,0	0,0
Summa totalresultat för året			401,9	401,9
Utdelning			-19,3	-19,3
<i>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</i>			-19,3	-19,3
Utgående eget kapital 2016-12-31	70,3	292,1	819,1	1 181,5

Rapport över kassaflöde för Koncernen

MSEK	Not	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25			
Förvaltningsresultat		126,7	71,4	48,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-66,3	-30,0	-10,7
Betald inkomstskatt		0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		60,4	41,5	37,8
Förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar		-1,2	22,9	-12,0
Förändringar av rörelseskulder		14,3	3,4	-10,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		73,6	67,7	15,8
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter		-249,8	-159,0	-46,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-229,7	-234,7	-26,4
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-0,5	-0,1	-2,4
Försäljning av förvaltningsfastighet		0,0	0,0	0,0
Försäljning av förvaltningsfastighet via dotterföretag		0,0	10,1	51,5
Förvärv av andelar i intresseföretag		0,0	-0,2	0,0
Uttag från andelar i intresseföretag		5,6	2,2	2,0
Investering i finansiella anläggningstillgångar		0,0	-33,1	0,0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0,5	0,0	2,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-473,8	-414,7	-20,0
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		463,6	347,5	66,1
Amortering av lån		-22,0	-9,0	-34,4
Återbetalning av övriga lån och depositioner		0,0	-77,1	-5,0
Emission		0,0	75,1	0,0
Utbetald utdelning		-19,3	-16,0	-14,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		422,2	320,6	12,4
Årets kassaflöde		22,0	-26,4	8,2
Likvida medel vid årets ingång		1,3	27,7	19,5
Likvida medel vid årets utgång		23,2	1,3	27,7

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

Dessa historiska finansiella rapporter omfattar det svenska moderbolaget Fastighets AB Trianon (publ), 556183-0281 samt dess svenska dotterbolag och intressebolag.

Fastighets AB Trianon är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Malmö.

Fastighets AB Trianons verksamhet är att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter, företrädesvis i centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Hermodsäl, Rosengård och Oxie.

Not 2 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisningsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Nya redovisningsprinciper

Ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som tillämpats från den 1 januari 2016 är av mycket begränsad omfattning och har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Vid upprättandet av koncernredovisningen per den 31 december 2016 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu inte trätt i kraft. Nedan redogörs i korthet för de standarder och uttalanden som kan bli tillämpliga vid utformning av koncernens framtida finansiella rapporter.

International Accounting Standard Board (IASB) har givit ut ett antal förändringar i standarder som träder i kraft 2017. Ingen av dessa förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IASB har vidare gett ut två omfattande standarder vilka båda träder i kraft 2018:

IFRS 9 Financial Instruments. Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 2018. Koncernen bedömer preliminärt att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 Revenues from Contracts with Customers. Standarden behandlar redovisning av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Den kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2018. Koncernen bedömer preliminärt att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna men leda till utökade upplysningskrav.

Grunder för rapporternas upprättande

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljoner kronor om inte annat anges.

I årsredovisningen har värdering av posterna skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument för vilka värdering skett till verkligt värde.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

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). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles ingår i koncernens egna kapital. Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet, och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Under innevarande räkenskapsår har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

Tillgångsförvärv

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten som identifierats vid upprättandet av förvärvsanalysen. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilken inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter samt eventuellt avdragen rabatt för uppskjuten skatt. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i rapport över finansiell ställning till verkligt värde se nedan under punkten förvaltningsfastigheter.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av eventuell avtalad villkorad köpeskilling. Uppskjuten skatt redovisas på identifierade övervärden. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultatet när de uppstår.

Eventuell positiv skillnad mellan anskaffningskostnaden för aktier och koncernens andel av det verkliga värdet på den förvärvade rörelsens identifierbara tillgångar och skulder redovisas som koncernmässig goodwill. Är skillnaden negativ redovisas den direkt i resultaträkningen. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. I koncernredovisningen har redovisningsprinciperna för dotterbolag, i förekommande fall, anpassats för att uppnå en enhetlig tillämpning av koncernens principer.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar övervärden som identifieras vid förvärvet. Om ägarandelen i ett intresseföretag minskas men investeringen fortsätter att vara ett intresseföretag omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner – d v s som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Rapport över kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas i normalfallet på tillträdesdagen.

Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Ersättningar till anställda

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har företaget inga ytterligare förpliktelser. Ersättning till anställda såsom lön och pension redovisas som kostnad under den period när de anställda utfört de tjänster som ersättningen avser.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En

sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller när den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är för närvarande 22 %.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med individuella avkastningskrav per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter till verkligt värde genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Som externa värderingsmän har Forum Fastighetsekonomi AB, Croisette Real Estate Partner samt Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, vilka samtliga är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare, anlitats, vilket gjordes senast i december 2016. Vid utgången av räkenskapsåret har samtliga fastigheter externvärderats. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I de fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod.

Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov. Avskrivningarna baseras på följande nyttjandeperioder:

Inventarier, verktyg och installationer; 5 år

Avskrivningarna på inventarier har fördelats enligt följande:

TSEK	Koncern		
	2016	2015	2014
Fastighetskostnader	0,2	0,1	0,6
Central administration	0,1	0,1	0,1
Summa	0,3	0,2	0,7

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Finansiella instrument

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar

värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar samt låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under det finansiella instrumentets förväntade löptid, eller i tillämpliga fall, en kortare period, till den finansiella tillgången eller finansiella skuldens nettovärde.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvats.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna klass av finansiella instrument utgörs av finansiella tillgångar som innehåses för handel. En finansiell tillgång klassas i denna kategori om den förvärvats huvudsakligen i syfte att säljas inom kort.

Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I denna klass återfinns finansiella tillgångar som kan säljas och som inte är derivat. Finansiella instrument i denna kategori värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat. Koncernen har under räkenskapsåren 2015 respektive 2016 inga instrument som är hänförliga till denna kategori.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning. Samtliga av koncernens derivat för räkenskapsåret 2015 respektive 2016 ingår i denna kategori.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehåser utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som en övrig extern kostnad.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

I likvida medel i balansräkningen ingår kassa och banktillgodohavanden samt kortfristiga likvida placeringar med en ursprunglig löptid på maximalt 3 månader.

Derivatinstrument

Koncernen tillämpar inte någon säkringsredovisning utan derivaten redovisas i kategorin Finansiella tillgångar respektive finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen

aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

Trianonkoncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, refinansieringsrisk och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk.

Ränterisk & räntebindning

Trianon har en belåningsgrad som uppgår till 57%. Den räntebärande upplåningen medför att koncernen exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändrade marknadsräntor.

Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 985 Mkr säkrats med ränteswapar.

Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken exklusive swapar uppgick vid årsskiftet 2016-12-31 till 0,61% och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4 mån. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 8,5 Mkr, beräknat på den del av skulden som inte säkrats, för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2016.

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränterisken har avtal tecknats om ränteswapar om totalt 985 Mkr enligt följande:

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)
2009-01-29	17-05-02	20	-1
2011-06-23	21-06-23	40	-6
2011-07-18	17-06-26	5	0
2014-07-04	24-01-04	200	-31
2015-03-18	25-03-18	100	-2
2015-12-29	20-12-29	150	-4
2016-06-22	21-06-22	100	0
2016-06-22	26-06-22	100	0
2016-06-22	23-06-22	135	-16
2016-06-22	25-06-23	135	-17
Summa		985	-78

Räntederivat med nominellt belopp om 25 Mkr förfaller under år 2017, vilket redovisas som kortfristigt.

Övriga räntederivat redovisas som långfristiga. Räntederivaten är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder, se ytterligare information om beräkning av verkligt värde i not 26.

Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i resultaträkningen.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en soliditet, som sett över tid, ska uppgå till minst 30%. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2016 till 1 889 Mkr, varav 8 Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit om 25 Mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Koncernens samtliga långfristiga lån omfattas av ramavtal. Ramavtalen omförhandlas vid nästa tillfälle 2018 och omfattar både kredittid och

räntevillkor. Detta innebär att samtliga lån förfaller 2018. Enligt avtal omfattande 49% av krediterna skall koncernens räntetäckningsgrad (resultat efter finansiella intäkter och kostnader, ökat med externa räntekostnader i relation till externa räntekostnader) ej understiga 1,5 ggr.

Enligt avtal omfattande 16% av krediterna skall koncernens soliditet (Eget kapital/balansomslutning) ej understiga 30%.

Båda kriterierna har uppfyllts för båda räkenskapsåren. Den långfristiga skulden till närstående bolag om 53 mkr övertas av kreditinstitut i takt med amorteringen.

Efter bokslutsdagen har 6% av den långfristiga skulden bundits på tre år.

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

Kortfristiga skulder förfaller i allt väsentligt till betalning inom 360 dagar från balansdagen.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust.

För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Nedskrivningar

Accumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Mkr	Koncern		
	2016	2015	2014
Kundfordringar	3,5	2,7	4,1
Reserv osäkra kundfordringar	-2,2	-1,4	-2,3
Summa kundfordringar	1,3	1,3	1,8

Utav kvarstående kundfordringar är endast en mindre del äldre än 1 månad. Reserverat i år är 2,0 Mkr (0,8).

Ungefär hälften av reserven av osäkra fordringar avser en reservering från tidigare år och avser till största delen ett objekt.

Av resterande reserv har en post om ca 1 mkr reserverats i år och denna avser en lokalhyresgäst.

Not 4 Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

Mkr	Koncern		
	2016	2015	2014
Bostäder	91,3	82,1	67,6
Lokaler	78,2	50,0	41,0
Garage och parkeringsplatser	3,6	3,6	3,3
Övrigt	1,3	1,7	1,6
Summa	174,4	137,4	113,5

Kontraktsförfallostruktur

Kommersiella lokalkontrakt, löptid	Antal kontrakt	Kontraktvärde	Andel av värde
2017	37	12,4	10%
2018	59	19,8	16%
2019	56	35,3	29%
2020	30	27,9	23%
Övriga t.o.m. 2041	22	24,6	20%
Summa	204	120,0	100%

Kontraktvärde avser bashyra per år inklusive tillägg.

Not 5 Fastighetskostnader

Mkr	Koncern		
	2016	2015	2014
El- och värmekostnader	16,4	12,9	10,8
Övriga driftskostnader	12,0	4,7	3,8
Reparation och underhåll	17,4	15,1	15,2
Fastighetsskatt	6,7	5,0	4,9
Tomträttsavgäld	2,2	1,3	0,8
Övriga fastighetskostnader	9,7	12,2	7,8
Summa	64,5	51,3	43,2

Not 6 Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	2016	Koncern 2015	2014
<i>Medeltal anställda koncernen:</i>			
Män	16	17	16
Kvinnor	17	12	7
Summa	33	29	23

	2016	Koncern 2015	2014
<i>Könsfördelning inom företagsledningen:</i>			
Styrelseledamöter			
Män	3	3	3
Kvinnor	0	0	0
Summa	3	3	3

	2016	Koncern 2015	2014
<i>Löner och andra ersättningar:</i>			
Styrelsen och verkställande direktören	1,2	1,1	1,2
Övriga anställda	8,6	8,4	6,1
Summa	9,8	9,5	7,3

	2016	Koncern 2015	2014
<i>Sociala kostnader:</i>			
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	0,3	0,3	0,3
Pensionskostnader för övriga anställda	0,7	0,6	0,4
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3,4	3,2	2,4
Summa	4,4	4,0	3,0

	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
<i>Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och verkställande direktören 2016:</i>				
Styrelse	0	0	0	0
Verkställande direktören	1,2	0	0,3	1,5
Summa	1,2	0	0,3	1,5

	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
<i>Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och verkställande direktören 2015:</i>				
Styrelse	0	0	0	0
Verkställande direktören	1,1	0,0	0,3	1,4
Summa	1,1	0,0	0,3	1,4

	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
<i>Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2014:</i>				
Styrelse	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkställande direktören	1,2	0,0	0,3	1,4
Summa	1,2	0,0	0,3	1,4

Avgångsvederlag:

Inga avgångsvederlag finns.

Not 7 Central administration

I kostnaderna för central administration ingår bl.a. kostnader för koncernledning, IT, marknadsföring, finansiella rapporter, revisionsarvode samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Mkr	Koncern		
	2016	2015	2014
<i>Mazar SET</i>			
Revisionsuppdrag	0,8	0,8	0,6
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,1	0,0	0,0
Summa	0,9	0,8	0,7

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstaddade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster.

Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag

Mkr	Koncern		
	2016	2015	2014
Andel i intresseföretagets resultat	41,7	13,9	5,7
Utdelning andelar i intressebolag	4,4	0,0	0,0
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag	0,0	0,1	0,0
Summa	46,0	14,0	5,7

Not 9 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter

Mkr	Koncern		
	2016	2015	2014
Övriga rörelseintäkter	1,7	0,3	0,5
Summa	1,7	0,3	0,5

Övriga rörelsekostnader

Mkr	Koncern		
	2016	2015	2014
Övriga rörelsekostnader	0,1	0,4	0,3
Summa	0,1	0,4	0,3

Not 10 Finansiella intäkter

Mkr	Koncern		
	2016	2015	2014
<i>Finansiella intäkter</i>			
Ränteintäkter intresseföretag	1,6	0,6	0,1
Ränteintäkter övriga	0,2	0,1	0,1
Summa	1,8	0,8	0,2

Not 11 Finansiella kostnader

Mkr	Koncern		
	2016	2015	2014
<i>Finansiella kostnader</i>			
Räntekostnader övriga	10,9	11,0	15,0
Pantbrevskostnad och liknande finansiella kostnader	2,9	4,9	0,1
Summa	13,8	15,8	15,2

Not 12 Skatt på årets resultat

Mkr	2016	Koncern 2015	2014
<i>Aktuell skatt</i>			
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-0,9	-0,1	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0	0,0
Summa aktuell skatt	-0,9	-0,1	0,0
<i>Uppskjuten skatt</i>			
Obeskattade reserver	-0,3	0,0	0,3
Finansiella instrument	4,8	-3,2	13,7
Underskottsavdrag	-1,8	2,5	4,2
Justering uppskjuten skatt föregående år	0,0	0,5	0,0
Skillnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden	-103,4	-39,9	-24,6
Summa uppskjuten skatt	-100,7	-40,1	-6,3
Summa skatt	-101,6	-40,2	-6,3
Resultat före skatt	502,4	200,2	62,7
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-110,5	-44,0	-13,8
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0	0,0
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	0,0	-0,5	-0,5
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd			
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag	0,0	0,5	5,7
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	8,6	2,7	-0,8
Nyttjad ej värderad skattefordran	0,0	0,3	0,0
Nyttjat ej värderat skattemässigt underskott	0,8	1,0	0,0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1,0	0,1	0,0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-0,5	-0,3	-0,1
Justering uppskjuten skatt tidigare år	-0,1	0,0	0,0
Övriga poster	-0,7	0,1	3,3
Summa skattekostnad	-101,6	-40,2	-6,3

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncern		
	2016	2015	2014
<i>Förvaltningsfastigheter</i>			
Ingående balans	2 197,2	1 567,1	1 360,7
Investeringar via bolag	438,2	354,7	178,0
Övriga investeringar	249,8	159,0	46,8
Omklassificering	0,0	2,9	0,0
Försäljningar	0,0	-17,1	-97,0
Värdeförändring	420,9	130,6	78,6
Utgående redovisat värde	3 306,1	2 197,2	1 567,1

Värdeförändring kvarstående fastigheter uppgår till 420,9 (130,6) Mkr och värdeförändring avyttrade fastigheter uppgår till 0 (1,5) Mkr, tillsammans total värdeförändring 420,9 (132,0) Mkr.

Koncernens förvaltningsfastigheter innehåller i syfte att generera hyresintäkter och

värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 40 stycken fastigheter varav 11 stycken bostadsfastigheter samt 29 stycken blandfastigheter. Samtliga fastigheter har värderats externt i december 2016 enligt nedan.

Mkr	Koncern		
	16-12-31	15-12-31	14-12-31
<i>Förvaltningsfastigheter enligt</i>			
Extern värdering	3 201,7	2 074,1	315,4
Intern värdering	0,0	0,0	1 249,6
Pågående projekt	104,3	123,1	2,1
Utgående redovisat värde	3 306,1	2 197,2	1 567,1

Samtliga fastigheter i Trianons bestånd värderas av externa oberoende värderingsinstitut med erkända kvalifikationer.

Vid årsskiftet 2016 har samtliga fastigheter externvärderats. Det verkliga värdet på tre stycken av fastigheterna har minskats med beräknade investeringar under kommande år 2017, eftersom dessa värderats i färdigställt skick.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

Värderingen har som huvudmetod utförts genom s. k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter.

Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 2% per år
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknning
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 3% till 8%

Pågående projekt har värderats till anskaffningsvärde. Räntekostnad om 3 mkr har aktiverats i koncernen under året.

Nybyggnadsprojektet på fastigheten Vårsången 8 har värderats som färdigställt då fastighetens verkliga värde har kunnat värderas på ett tillförlitligt

sätt. Denna har externvärderats så som färdigställd i december 2016.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 26). Bokfört värde / verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs årligen utifrån värdering.

Påverkan på periodens resultat	Koncern		
	16-12-31	15-12-31	14-12-31
Fastighetsintäkter	174,4	137,4	113,5
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-64,5	-51,3	-43,2
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	0,0	0,0	0,0

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt.

Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antagande om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5-10 procent.

Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Trianons fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 166 mkr.

Tabellen visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antagande och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Vakansgraden avser endast kommersiella lokaler då bolaget bedömer att risk för vakans i bostadsfastigheter är låg.

	Förändring +/-	Resultateffekt
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	+408/-328
Hysesintäkt	50 kr/kvm	+/-178
Driftskostnad	25 kr/kvm	+/-89
Vakansgrad (kommersiellt)	1,0 procentenhet	+/-23

Not 14 Materiella anläggningstillgångar

Mkr	Koncern		
	16-12-31	15-12-31	14-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4,2	6,5	4,0
Omklassificeringar	0,0	-2,3	0,0
Investeringar	0,5	0,1	2,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4,7	4,2	6,5
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3,8	-4,0	-3,3
Omklassificeringar	0,0	0,5	0,0
Årets avskrivningar	-0,3	-0,2	-0,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4,1	-3,8	-4,0
Utgående redovisat värde	0,7	0,4	2,4

Not 15 Andelar i koncernföretag

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag	Organisationsnummer	Säte
Trianon Cineasten AB	556050-4721	Malmö
Trianon Resursen AB	556082-2610	Malmö
Trianon Invest AB	556258-6239	Malmö
Trianon Fjällrutan AB	556758-4171	Malmö
Trianon Storgatan AB	556749-3738	Malmö
Fastighets AB Tornbågen	556639-2303	Malmö
Trianon Lerstorken AB	556734-9831	Malmö
Lärjungen Lägenheter 11 AB	556875-5226	Malmö
Trianon Antilopen AB	556910-8987	Malmö
Trianon Slussen AB	556939-3910	Malmö
Fastighets AB Örestrand	556935-8038	Malmö
Trianon Hermodsdal 4 AB	556894-9589	Malmö
Trianon Hermodsdal 5 AB	556894-9571	Malmö
Trianon Stacken AB	556894-9563	Malmö
Trianon Gåsen AB	556997-3257	Malmö
Trianon Hämplingen AB	556997-3240	Malmö
Trianon Kil AB	556997-5096	Malmö
Trianon Torna AB	556997-2382	Malmö
Trianon Notarien AB	556997-3190	Malmö
Trianon Omsorg AB	556790-5814	Malmö
Trianon Lerteglet 2 AB	556935-0407	Malmö
Fastighets AB Sockerbetan Holding	556878-0562	Malmö
Trianon Vårsången AB	556645-6819	Malmö
Trianon Vårsången 2 AB	556984-5646	Malmö
Vårsången Invest AB	559023-3788	Malmö
Trianon Gunghästen AB	556953-6344	Malmö
Trianon Rosengård Centrum AB	556730-3168	Malmö
Trianon Concordia AB	559066-5534	Malmö
Trianon Samhällsfastigheter AB	559058-8348	Malmö
<i>Uppgifter om Lärjungen Lägenheter 11 AB dotterbolags organisationsnummer och säte:</i>		
Trianon Vakteln AB	556873-0104	Malmö

Not 16 Andelar i intresseföretag

Mkr	Koncern		
	16-12-31	15-12-31	14-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28,4	16,4	12,8
Förvärv	4,4	0,1	0,0
Resultatandel	46,1	13,9	5,7
Årets uttag/Försäljningar	-5,6	-2,1	-2,0
Utgående anskaffningsvärden	73,3	28,4	16,4

Finansiell information i sammandrag för respektive intresseföretag, vilka alla är onoterade, vilket framgår enligt nedan:

Företag	Organisations- nummer	Säte	Kapital- andel (%)	Röstandel (%)	Bokfört värde	Bokfört värde	Bokfört värde
Skattmåsen po Limhamn AB	556696-8763	Malmö	50%	50%	0,3	0,3	0,3
Skattmåsen po Limhamn KB	969716-8814	Malmö	49,5%	49,5%	18,0	14,4	15,9
Luggudde Fastighets AB	556904-1725	Malmö	45%	45%	0,1	5,0	0,0
Malmö Ugglan AB	556969-3913	Malmö	50%	50%	0,8	1,0	0,0
Malmö Häggen AB	556670-4879	Malmö	50%	50%	49,6	7,7	0,0
Five Tre Fastighets AB	556680-8480	Malmö	50%	50%	4,7	0,0	0,0
Svedala Livsmedel AB	556977-2568	Malmö	25,5%	25,5%	-0,1	0,0	0,0
NJF Fastigheter AB	556688-7310	Malmö	50%	50%	0,0	0,0	0,3
Fastighets AB Stora Nygatan 30	556889-7259	Malmö	50%	50%	0,0	0,0	0,0
					73,3	28,4	16,4

Företag	Organisations- nummer	Säte	Tillgångar	Skulder	Resultat
Skattmåsen po Limhamn AB	556696-8763	Malmö	0,7	0,1	0,0
Skattmåsen po Limhamn KB	969716-8814	Malmö	79,2	40,5	9,7
Luggudde Fastighets AB	556904-1725	Malmö	0,2	0,4	-1,4
Malmö Ugglan AB	556969-3913	Malmö	23,2	21,6	-0,5
Malmö Häggen AB	556670-4879	Malmö	380,2	286,0	81,8
Five Tre Fastighets AB	556680-8480	Malmö	31,5	22,1	5,0
Svedala Livsmedel AB	556977-2568	Malmö			

Bokslut ej färdigställt vid bokslutsdagen för intressebolaget Svedala Livsmedel AB.

Not 17 Räntederivat

Mkr	Koncern		
	16-12-31	15-12-31	14-12-31
Ingående redovisat värde	56,6	71,1	8,7
Orealiserad värdeförändring	21,7	-14,5	62,5
Utgående redovisat värde	78,3	56,6	71,1
Varav kortfristig del	1,0	0,4	0,0

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncern		
	16-12-31	15-12-31	14-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1,1	0,9	0,3
Förutbetalda tomträttsavgifter	1,6	0,9	0,5
Övriga förutbetalda kostnader	0,5	1,6	6,1
Upplupna ränteintäkter	0,0	0,0	0,2
Upplupna hyresintäkter	0,2	0,0	0,1
Övriga upplupna intäkter	0,2	0,3	0,9
Summa	3,6	3,7	7,9

Not 19 Eget Kapital*Koncernen*

Aktiekapital:

Innehavare av aktier är berättigade till utdelning som fastställs vid bolagsstämman och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie för A-aktier samt 1/10 dels röst per B-aktie. Alla aktier har samma rätt till koncernens kvarvarande nettotillgångar.

Kvotvärdet per aktie uppgår till 10 kronor per aktie.

Tillskjutet kapital

Tillskjutet kapital består av inbetalt kapital till bolaget genom nyemission.

Balanserade vinstmedel:

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår tidigare uppskrivningsfonder, intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag samt övrigt kapital som ej betecknas som tillskjutet enligt ovan.

Utdelning:

Utdelning om 3 kr per aktie kommer att föreslås till bolagsstämman 2017. Utdelning föregående år uppgick till 2,75 kr per aktie och ett belopp om 19 330 tkr.

Moderbolaget

Aktiekapital:

Aktiekapitalet består vid årets slut av 4 505 280 A-aktier med vardera en röst och 2 523 595 B-aktier med vardera 1/10 dels röst, sammanlagt 7 028 875 aktier.

Bundna fonder:

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat:

Utgörs av föregående års fria egna kapital efter att en eventuell vinstutdelning lämnats. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Not 20 Upplåning

Mkr	16-12-31	Koncern 15-12-31	14-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 794,9	1 227,8	807,0
Skuld till koncernföretag	0,0	0,0	0,0
Övriga skulder	53,4	13,4	76,0
Summa långfristig upplåning	1 848,3	1 241,2	883,0
Amortering inom 2-5 år	129,1	61,2	36,0
Amortering senare än 5 år	1 719,2	1 180,0	847,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån från banker och övriga kreditinstitut	32,3	15,3	8,2
Checkräkningskredit	8,4	0,2	0,0
Övriga skulder	0,0	0,0	6,5
Summa kortfristig upplåning	40,7	15,5	14,7
<i>Villkor och återbetalningstider</i>			
Kreditfacilitet			
Checkräkningskredit beviljat belopp	25,0	25,0	25,0

Not 21 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skattefordran

Mkr	16-12-31	Koncern 15-12-31	14-12-31
<i>Skatt avseende</i>			
Skattemässiga underskott i koncernföretag:			
Ingående balans	6,7	4,2	0,0
Förändring i resultaträkningen	-1,8	2,5	4,2
Utgående redovisat värde	5,0	6,7	4,2
Finansiella instrument:			
Ingående balans	12,5	15,6	1,9
Förändring i resultaträkningen	4,8	-3,2	13,7
Utgående redovisat värde	17,2	12,5	15,6
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:			
	0,2	0,1	0,0
Utgående redovisat värde	22,4	19,3	19,8

Uppskjuten skatteskuld

Mkr	Koncern		
	16-12-31	15-12-31	14-12-31
<i>Skatt avseende</i>			
Obeskattade reserver i koncernföretag:			
Ingående balans	0,3	0,3	0,6
Förändring i resultaträkningen	0,3	0,0	-0,3
Utgående redovisat värde	0,6	0,3	0,3
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:			
Ingående balans	128,3	89,1	66,2
Avyttring koncernföretag	0,0	-0,7	-1,8
Förändring i resultaträkningen	103,5	39,9	24,6
Utgående redovisat värde	231,8	128,3	89,1
Summa utgående redovisat värde	232,4	128,6	89,4

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncern		
	16-12-31	15-12-31	14-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	2,2	2,0	1,5
Upplupna räntor	4,2	4,0	3,3
Förutbetalda hyresintäkter	17,4	12,6	9,7
Övriga poster	8,5	4,8	3,5
Summa	32,4	23,3	18,0

Not 23 Ställda säkerheter

Mkr	Koncern		
	16-12-31	15-12-31	14-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter:			
Fastighetsinteckningar	1 910,0	1 423,0	863,4
Summa	1 910,0	1 423,0	863,4

Not 24 Eventualförpliktelser

Mkr	Koncern		
	16-12-31	15-12-31	14-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	0,0	2,4	2,4
Summa	0,0	2,4	2,4

Not 25 Kassaflödesanalys

Mkr	16-12-31	Koncern 15-12-31	14-12-31
<i>Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys</i>			
Betalda räntor:			
Erhållen ränta	1,8	0,8	1,7
Erlagd ränta	-31,5	-31,2	-22,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,3	0,2	1,0
Orealiserad resultatandel i intresseföretag	-46,0	-14,0	-5,7
Justering till betalda räntor	-20,6	-16,6	-6,0
Koncernbidrag			
Övriga poster	0,1	0,4	
Summa	-66,3	-30,0	-10,7

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster

Förvärvade tillgångar och skulder:			
Förvaltningsfastigheter	438,2	354,7	177,7
Rörelsefordringar	3,5	8,2	0,5
Likvida medel	7,3	1,3	0,3
Långfristiga skulder	-190,8	-105,4	-144,4
Kortfristiga rörelseskulder	-21,3	-22,8	-7,4
Summa nettotillgångar	237,0	236,0	26,7
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-7,3	-1,3	-0,3
Påverkan på likvida medel	229,7	234,7	26,4

Not 26 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansielladerivatinstrument.

Mkr Koncernen	Lånefordringar och kundfordringar			Finansiella skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen			Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
	16-12-31	15-12-31	14-12-31	16-12-31	15-12-31	14-12-31	16-12-31	15-12-31	14-12-31
Fordringar hos intresseföretag	33,4	36,9	18,9						
Kundfordringar	1,3	1,3	1,8						
Övriga fordringar	14,9	11,8	7,1						
Upplupna intäkter	0,4	0,3	1,1						
Likvida medel	23,2	1,3	27,7						
Skuld till kreditinstitut							1 835,6	1 243,3	821,7
Räntederivat				78,3	56,6	71,1			
Leverantörsskulder							44,1	22,8	7,5
Övriga skulder							74,7	26,3	80,4
Upplupna kostnader							6,4	7,8	6,8
Summa	73,3	51,5	56,6	78,3	56,6	71,1	1 960,9	1 300,2	916,4

Verkliga värden

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonteringseffekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, d.v.s. räntederivat värderas i enlighet med nivå 2.

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras enligt följande nivåer:

Finansiella instrument i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen.

En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Finansiella instrument i nivå 2.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verklig värdevärdering av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Not 27 Händelser efter balansdagen

Trianon har tilldelats markanvisning i området Sege Park i Malmö om ca 6 600 kvm BTA, vilket skulle innebära nyproduktion av ca 80-100 lägenheter. Markanvisningsavtal beräknas tecknas första halvåret 2017.

I februari 2017 tilldelades Trianon Malmö stads näringslivspris i kategorin miljö och hållbar utveckling. Priset tilldelades för arbetet med fastigheten Vårsången där ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet förenats på ett innovativt sätt.

Trianon har i februari 2017 sökt investeringsstöd för hyresbostäder för nybyggnationerna på fastigheterna Vårsången 8 och Lerteglet 2 i Malmö. Om dessa beviljas, kan det innebära investeringsstöd på i storleksordningen 40 mkr för fastigheten Vårsången 8 samt 25 mkr för fastigheten Lerteglet 2. Om dessa stöd beviljas kommer det att innebära en förstärkning av bolagets egna kapital.

Vakansgraden har minskat ytterligare efter räkenskapsårets utgång och Trianon närmar sig nu målet med en vakansgrad på 0%.

Not 28 Transaktioner med närstående

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor.

Följande transaktioner har skett med närstående:

Mkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående			Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående			Inköp av varor och tjänster hos närstående		
	16-12-31	15-12-31	14-12-31	16-12-31	15-12-31	14-12-31	16-12-31	15-12-31	14-12-31
Koncernen									
Närståenderelation:									
Intrasseföretag	0,3	0,0	0,0	1,6	0,6	0,2	0,0	0,0	0,0
Övriga närstående	0,3	0,3	0,0	-1,0	-1,1	-0,5	0,0	0,0	0,0
Summa	0,6	0,3	0,0	0,7	-0,4	-0,3	0,0	0,0	0,0

Mkr	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående			
	16-12-31	15-12-31	14-12-31	16-12-31	15-12-31	14-12-31
Koncernen						
Närståenderelation:						
Intrasseföretag	33,4	36,9	18,9	0,0	0,0	0,0
Övriga närstående	0,0	0,0	0,0	57,7	13,4	82,5
Summa	33,4	36,9	18,9	57,7	13,4	82,5

Med övriga närstående bolag avses ägarbolagen Brihan Invest AB respektive Olof Andersson Förvaltnings AB samt de bolag som dessa kontrollerar. Styrelseledamöterna respektive Verkställande Direktören har bestämmande inflytande i ägarbolagen.

REVISORS RAPPORT AVSEENDE HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Till styrelsen i Fastighets AB Trianon (publ)

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för Fastighets AB Trianon (publ) på sidorna 125-172, som omfattar balansräkningen per 31 december 2016, 31 december 2015 och 31 december 2014 och resultaträkningen, kassaflödesanalysen och redogörelsen för förändringar i eget kapital för dessa år samt ett sammandrag av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning av Fastighets AB Trianons (publ) ställning per 31 december 2016, 31 december 2015 och 31 december 2014 och resultat, redogörelse för förändringar i eget kapital och kassaflöde för dessa år.

Malmö den 9 juni 2017
Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Fastighetstyp	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Ankan 14	Bostäder	Limhamn/Slottsstaden	2 307	32
Antilopen 1	Handel	Limhamn/Slottsstaden	707	
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Brockfågeln 11	Bostäder	Limhamn/Slottsstaden	1 359	10
Concordia 14	Kontor	City	1 044	
Concordia 35	Bostäder	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostäder	City	5 922	55
Druvan 1	Kontor	City	2 736	
Drömmen 12	Bostäder	City	2 143	29
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen/Hermodsdal	1 712	21
Gefion 1	Handel	Lindängen/Hermodsdal	798	
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	9 454	
Gåsen 2	Bostäder	Limhamn/Slottsstaden	232	2
Gåsen 8	Bostäder	Limhamn/Slottsstaden	2 070	22
Hermodsdal 4	Bostäder	Lindängen/Hermodsdal	5 160	80
Hermodsdal 5	Bostäder	Lindängen/Hermodsdal	5 160	80
Håkanstorp 9	Samhäll	City	903	16
Häggen 13	Bostäder	City	18 232	232
Hämplingen 8	Bostäder	Limhamn/Slottsstaden	1 071	6
Katrinelund 19	Samhäll	City	318	
Kil 1	Bostäder	Limhamn/Slottsstaden	1 574	12
Landshövdingen 1	Handel	Rosengård	31 627	
Liljan 12	Kontor	City	780	
Mercurius 5	Kontor	City	4 312	
Månskäran 1	Samhäll	Rosengård	389	
Notarien 1	Bostäder	City	1 960	21
Onsjö 7	Bostäder	Limhamn/Slottsstaden	2 077	39
Paulina 47	Samhäll	Limhamn/Slottsstaden	733	13
Residenset 4	Kontor	City	3 238	1
Slussen 2	Bostäder	City	1 120	25
Stacken 1	Bostäder	Lindängen/Hermodsdal	5 199	70
Storken 32	Samhäll	City	2 537	
Strutsen 26	Bostäder	Limhamn/Slottsstaden	1 324	23
Torna 8	Bostäder	Limhamn/Slottsstaden	991	16
Torshammaren 9	Handel	Lindängen/Hermodsdal	740	
Vakteln 10	Bostäder	Limhamn/Slottsstaden	893	8
Vakteln 14	Handel	Limhamn/Slottsstaden	916	6
Vakteln 3	Bostäder	Limhamn/Slottsstaden	5 612	34
Vipan 9	Handel	Limhamn/Slottsstaden	4 927	
Vårsången 6	Bostäder	Lindängen/Hermodsdal	30 688	400
Vårsången 8	Bostäder	Lindängen/Hermodsdal	11 843	121
Lerteglet 2	Bostäder	Oxie	0	
Totalt			180 514	1 434

ORDLISTA

BTA

Byggnadsteknisk bruttoarea.

Miljonprogramsområde

Miljonprogrammet var ett program för bostadsbyggande i Sverige som riksdagen beslutade om under 1965 där målet var att bygga en miljon nya bostäder i Sverige under de kommande tio åren. Ett miljonprogramsområde är ett bostadsområde som byggdes under detta program.

Omflyttningsfrekvens

Andelen avflyttade lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter i fastigheten.

Vakansgrad

Anger andelen vakans i fastighetsbeståndet. Definierad som icke-uthyrda kvadratmeter i relation till totala antalet kvadratmeter i beståndet med undantag av kvadratmeter som renoveras eller är under omflyttning samt projektfastigheter som genomgår nybyggnation eller ombyggnation.

WAULT

Weighted average unexpired lease term är ett mått på den intäktsviktade kvarvarande kontraktstiden och definieras som återstående kontraktsvärde dividerat med årligt hyresvärde.

Direktavkastning

Beräknat driftnetto på årsbasis i relation till fastigheternas värde vid periodens slut.

Driftnetto

Hysesintäkter minus kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång såsom drift- och underhållskostnader samt personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästerna. Måttet mäter bolagets överskott från fastighetsverksamheten.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra i förhållande till hyresvärde.

Fastighet

Med fastigheter avses såväl fastigheter innehavda med äganderätt som fastigheter innehavda med nyttjanderätt.

Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga intäktskälla. Fördelningen görs på bostäder, handel, kontor och samhällsfastigheter.

BILAGA: VÄRDERINGSRAPPORT FÖR ENTRÉFASTIGHETERNA

SAMMANFATTNING VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av Fastighets AB Trianon har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av fastigheterna Malmö Uno 5 & Rolf 6 (Entré Malmö). Fastigheterna utgörs av ett köpcentrum med låg uthyrningsgrad och kan anses vara en projektfastighet. Fastigheterna är belägen på Värnhem i Malmö. Den uthyrningsbara arean uppgår till ca 38 800 kvm (enligt erhållit underlag i form av hyreslista och planritningar). Värderingstidpunkt för värderingen var 2017-05-24 (revidering av bedömning per 2017-05-11 – med andra värderingsförutsättningar).

Underlag

Fastigheten besiktigades vid ett par tillfällen i början på maj 2017, dock var de delar där ombyggnad pågår inte tillgängliga. Hyres- och driftkostnadsdata har erhållits tillsammans med översiktlig information om pågående förhandlingar med hyresgäster, uppsägningar, investeringar etc. Officiella uppgifter om fastigheterna har vid behov hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner mm har inhämtats från respektive myndighet.

Förutsättningar (villkorad värdering)

Då fastigheten är under pågående ombyggnation och i stora delar har projektkaraktär med betydande osäkerheter har ett antal mer eller mindre osäkra antaganden behövt göras. Säljaren förutsätts stå för kostnaden för att färdigställa pågående arbeten. Vidare baseras värderingen på ett ungefärligt antagande om uthyrningsbara ytor där ombyggnation pågår (främst T-huset). För fullständiga förutsättningar hänvisas till aktuellt värdeutlåtanden per 2017-05-24 samt fullständigt värdeutlåtande per 2017-05-11.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl.

I kassaflödeskalkylen har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Inflationen (KPI-förändring) är 1,5% under 2017 och 2,0% under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor, men det är flera hyresförhållande där det löpande pågår förhandlingar. Efter marknadsanpassning av hyresvillkoren bedöms utvecklingen sedan följa 100% av KPI.
- Antagande om uthyrningsperiod för vakanta ytor har i huvudsak satts till mellan 6 och 18 månader.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI. I takt med att uthyrningsgraden ökar kan vissa kostnader komma att öka, men merparten bedöms kunna återvinnas i driftstillägg från hyresgästerna.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till ett viktat genomsnitt om 6,05 % med hänsyn till fastighetstyp, läge och hyreskontraktsstruktur (delvis projektkaraktär) och kalkylräntan är lika med direktavkastningskravet gånger inflationen.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastighetens marknadsvärde vid värderingstidpunkt 2017-05-24, med angivna förutsättningar, har bedömts till **540.000.000 kronor** (femhundrafyrtio miljoner kronor).

Malmö 2017-06-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Kungsgatan 29 Box 7044 103 86 Stockholm 08 696 95 50	Drottninggatan 36 411 14 Göteborg 031 10 78 50	Baltzarsgatan 18 211 33 Malmö 040 12 60 70	Kungsgatan 56C 601 86 Norrköping 011 12 61 21	V Kvarngatan 64 611 32 Nyköping 0155 778 70	Svidjevägen 8 9047 40 Umeå 076 846 99 55	Stora Gatan 16 722 15 Västerås 021 665 53 15	Kyrkgatan 60 831 34 Östersund 076 114 99 88
---	--	--	---	---	--	--	---



Denna sida har med avsikt lämnats tom.

Denna sida har med avsikt lämnats tom.

Denna sida har med avsikt lämnats tom.

BOLAGET

Fastighets AB Trianon (publ)

Jöns Filsgatan 2

211 33 Malmö

Telefonnummer: 040-611 34 00

(www).trianon.se

JOINT BOOKRUNNERS

Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11-12

106 70 Stockholm

Carnegie Investment Bank AB (publ)

Regeringsgatan 56

111 56 Stockholm

REVISOR

Mazars Set Revisionsbyrå AB

Box 4211

203 13 Malmö

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Vinge KB

Östergatan 30

203 13 Malmö

LEGAL RÅDGIVARE TILL JOINT BOOKRUNNERS

Roschier Advokatbyrå AB

Brunkebergstorg 2

103 90 Stockholm

CERTIFIED ADVISOR TILL BOLAGET

Avanza Bank AB

Regeringsgatan 103

111 39 Stockholm



Fastighets AB Trianon

Jöns Filsgatan 2, 211 33 Malmö

Telefon: 040-611 34 00

Fax: 040-611 99 19

Email: info(@)trianon.se