



INVESTERARRAPPORT

HÅLLBAR HYBRIDOBLIGATION MAJ 2019 - MAJ 2020

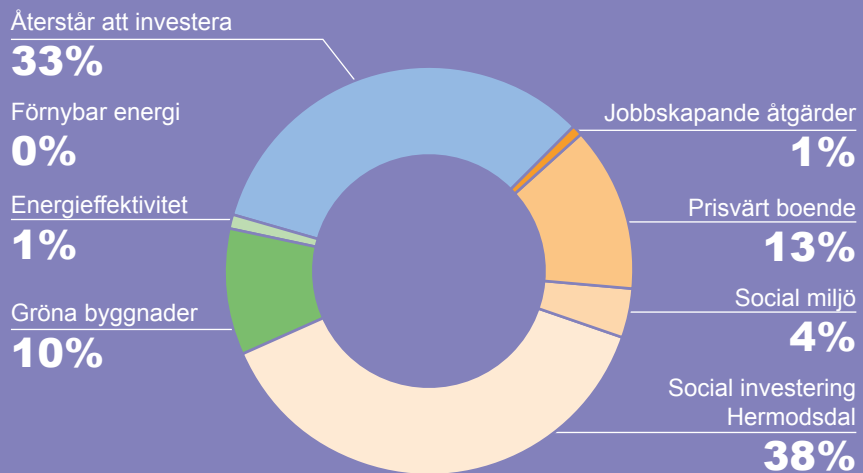
TRIANON 

INNEHÅLL

EXECUTIVE SUMMARY	3
VD-ORD	4
MER OM DEN HÅLLBARA HYBRIDOBLIGATIONEN	5-6
ALLOKERING AV MEDEL.....	7
UTFALL OCH INDIKATORER	8-10
NÅGRA AV VÅRA SOCIALA OCH GRÖNA INVESTERINGAR.....	11-12
OBEROENDE REVISORS RAPPORT	13
OM TRIANON	14
HÅLLBARHET PÅ TRIANON.....	15
KONTAKTA OSS	16

EXECUTIVE SUMMARY

ALLOKERING AV MEDEL



BASFAKTA HÅLLBAR HYBRIDOBLIGATION

Tillämpat hållbart ramverk	Trianon Sustainability Bond Framework 2019
Nasdaq Stockholm ISIN-kod	SE0012453900
Extern revisor	Mazars SET Revisionsbyrå AB
Rapportperiod	Maj 2019 – maj 2020
Look back period	Maximalt 3 år
Datum för publicering av rapporten	18 maj 2020
Frekvens i rapportering	Årlig
Nästa rapport planeras till	Maj 2021
Second Opinion	Cicero Shades of Green. Utlåtande: Medium Green

För allokeringen i sin helhet, se sidan 7.

VD-ORD

HÅLLBARHET ÄR SJÄLVKLART I VÅR AFFÄR

Hållbarhetsarbetet är sedan länge en självklar utgångspunkt i Trianons affärsverksamhet. För oss är det naturligt att kombinera vinstdrivande verksamhet med hållbara fastigheter och hållbart boende för att kunna skapa värde för både kunder och samhälle.


Den hållbara hybridobligationen som vi emitterade 2019 har gett oss ännu större möjligheter att långsiktigt göra både sociala och gröna investeringar och på så sätt säkerställa att våra affärer är bra för våra kunder, för våra investerare, aktieägare och för samhället – lokalt och globalt.

Förvärvet i Hermodsdal i Malmö förra året är ett bra exempel på en social investering. Här vill vi vara med och vända ett socialt utsatt område i positiv riktning genom att vara på plats med en nära förvaltning. Ett tryggt och säkert boende tillsammans med hög sysselsättning och bra skolresultat är avgörande för att både människa och bostadsområde ska må bra.

Det gläder mig att vi under året blivit mer aktiva och konkreta i vårt miljöarbete, bland annat fortsätter våra satsningar på att öka andelen förnybar energi och användningen av solceller. I vår nyproduktion där vi bygger med investeringsstöd når energianvändningen i alla bostäder upp i nivå med Miljöbyggnad Silver.

Det här är vår första investerarpresentation av vår hållbara hybridobligation. Jag hoppas att du ska tycka det är intressant att se hur vårt fokus på hållbarhet kunnat bli ännu tydligare sedan obligationen emitterades.

Trevlig läsning!



Olof Andersson, VD



MER OM DEN HÅLLBARA HYBRIDOBBLIGATIONEN

Av emissionslikviden på 400 Mkr har 150 Mkr använts som delfinansiering av förvärvet som Trianon gjorde våren 2019 i Hermodsdal och Almhög. Bland boende i området är både utbildningsnivån och förvärvsfrekvensen väsentligt lägre än i Malmö som helhet. Att antalet personer som är utan sysselsättning uppgår till över hälften av befolkningen i området påverkar både trygghet och socioekonomisk status i området.

TRYGGARE MED NÄRA FÖRVALTNING

Trianons ambition med sociala och gröna investeringar i Hermodsdal och Almhög under ramverket för hybridobligationen syftar till att rusta upp husen, skapa arbetstillfällen och skapa trygghet för boende. Sedan förvärvet har Trianon öppnat ett lokalt förvaltningskontor med egenanställd personal på området och upprustat utemiljöer för att öka tryggheten i området.

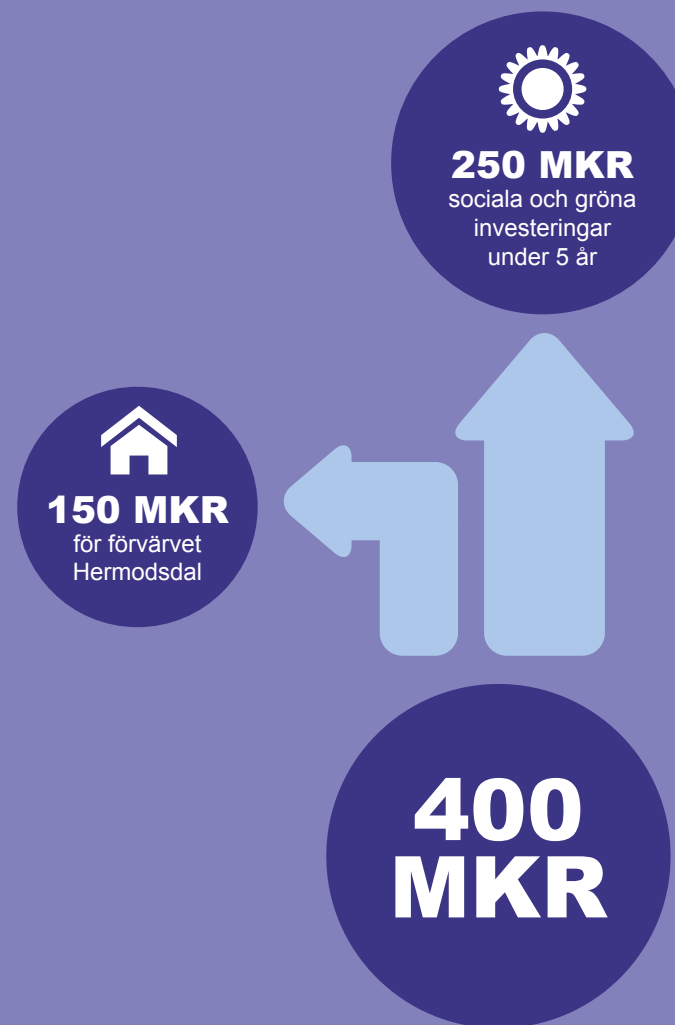
JOBB OCH MENINGSFULL FRITID

Vi har också arbetat med att öka sysselsättningen genom sociala klausuler med leverantörer och ge sommarjobb till ungdomar som bor i våra fastigheter. Samverkan med föreningar och organisationer syftar till att ge ungdomar en meningsfull fritid.

SKILLNAD PÅ RIKTIGT

Förvärvet i Hermodsdal i början på 2019 av 781 lägenheter innebär att Trianon nu har ett bostadsbestånd av drygt 1 100 lägenheter i Hermodsdal och Nydala. Vår ambition här är att, som beskrivet ovan, förändra området genom upprustning av husen, skapa en bättre boendemiljö och ett tryggare område. I dialog med andra intressenter och samarbetspartners kan vi göra skillnad på riktigt och skapa långsiktiga värden för individen och samhället.

Resterande del, 250 Mkr, används under en femårsperiod till en större satsning på sociala och gröna investeringar där ramverket och målen är kopplade till FN:s globala mål för hållbar utveckling.

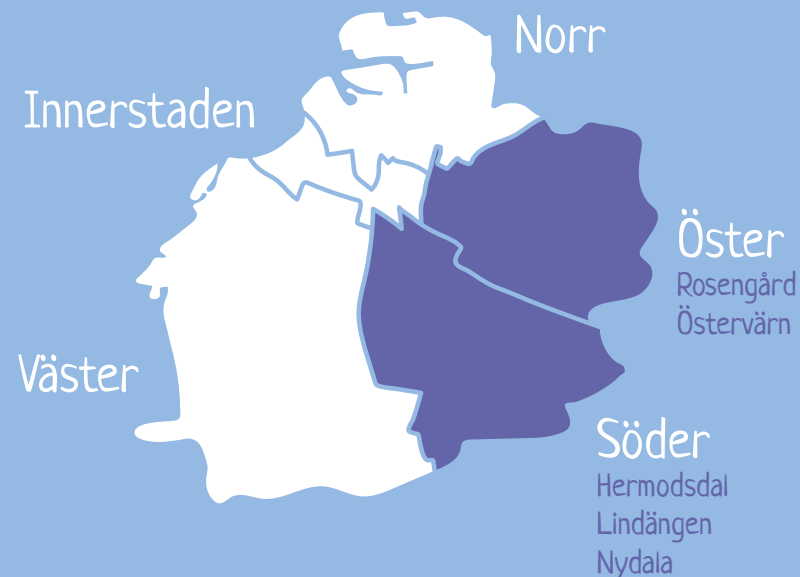


Trianons hållbara hybridobligation som emitterades 2019, har ett ramverk som definierar sociala och gröna investeringar i form av 10 konkreta hållbarhetsmål. Sociala och gröna satsningar inom 6 olika kategorier görs i Trianons bostadsområden i södra och östra Malmö, där huvuddelen av bolagets bostäder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



GLOBALA MÅLEN

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



GEOGRAFISKA OMRÅDEN

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

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

Cirka 75 procent av Trianons lägenheter befinner sig i dessa områden.

KATEGORIER

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

Sociala investeringar

- Jobbskapande åtgärder
- Prisivärt boende
- Social miljö

Gröna investeringar

- Gröna byggnader
- Energieffektivitet
- Förnybar energi

ALLOKERING AV MEDEL













Godkända investeringar	Belopp, Mkr	Andel, %	Hållbarhetsmål, 1-10**
<i>Sociala investeringar</i>			
Jobbskapande åtgärder	4,1	1%	#1-4
Prisvärt boende	53,9	13%	#5, 8-9
Social miljö	16,1	4%	#6-7
Summa sociala investeringar	74,1	19%	
<i>Gröna investeringar</i>			
Gröna byggnader	39,9	10%	#10a
Energieffektivitet	3,7	1%	#10b
Förnybar energi	0,4	0%	#10c
Summa gröna investeringar	43,9	11%	
Social investering Hermodsdal*	150,0	38%	
Totala investeringar	268,0	67%	
Återstår att investera	132,0	33%	
Summa hållbar hybridobligation	400,0	100%	













Totalt sett har vi investerat 67% av likviden om 400 Mkr. Av dessa är 57% sociala investeringar.

* Se sidan 5.











**Se sid 8-10.

UTFALL OCH INDIKATORER

Kategori	Hållbarhetsmål, 1-10	Beskrivning	Utfall år 1 och mål efter 5 år	Globala mål
 Jobbskapande åtgärder	#1	Genom sociala klausuler ställa krav på entreprenörer att visstidsanställa/ge praktik till arbetslösa i Trianons socioekonomiskt utsatta områden.	2019/2020 2 anställda  Mål 2024 30 arbetslösa i arbete	8  10 
	#2	Trianon ska visstidsanställa arbetslösa som bor i Trianons socioekonomiskt utsatta områden.	2019/2020 2 anställda  Mål 2024 10 arbetslösa i arbete	8  10 
	#3	Ge sommarjobb till ungdomar i Trianons socioekonomiskt utsatta områden.	2019/2020 7 sommarjobb  Mål 2024 100 sommarjobb	8  10 
	#4	Ställa inkomstkrav på hyresgäster som flyttar in i våra områden.	Ej mätbart då data ej finns tillgängligt före mätperiodens utgång Mål 2024 10% ökad sysselsättning	8  10 

Kategori	Hållbarhetsmål, 1-10	Beskrivning	Utfall år 1 och mål efter 5 år		Globala mål	
 Prisvärt boende	#5	Renovera med rimliga hyreshöjningar, så att våra hyresgäster har råd att bo kvar.	2019/2020 231* lägenheter		Mål 2024 250 lägenheter	
	#8	Lämna lediga lägenheter till Malmö stad för att bidra till minskad hemlöshet.	2019/2020 32* lägenheter		Mål 2024 100 lägenheter	
	#9	Bygga nya lägenheter med rimlig hyra så att låg- och medelinkomsttagare har råd att flytta in.	2019/2020 65 lägenheter		Mål 2024 500 lägenheter	
 Social miljö	#6	Öka tryggheten i områden genom både fysiska och sociala trygghetsskapande åtgärder.			7 	
	#7	Satsa på barn och unga genom samarbeten med föreningar, idrottsklubbar, staden med flera.	2019/2020 12-13 procent omflyttningstakt		Mål 2024 10% omflyttningstakt i områdena	 

*Inkluderar look-back period åren 2017-2018.

Kategori	Hållbarhetsmål, 1-10	Beskrivning	Indikatorer			Globala mål
 Gröna byggnader	#10a	Bygga nya hyreslägenheter med märkningen Miljöbyggnad Silver eller bättre avseende energi.	2019/2020 61 MWh Årlig besparing av energi jämfört med nybyggnadskrav*	2019/2020 34 ton Årlig besparing av CO ₂ jämfört med nybyggnadskrav*	2019/2020 15 % Lägre energiförbrukning jämfört med nybyggnadskrav*	  
 Energi-effektivitet	#10b	Öka energieffektiviteten med energibesparing på 25% eller mer.	2019/2020 61 MWh Årlig besparing av energi jämfört med nybyggnadskrav*	2019/2020 -120 MWh Årlig besparing av energi**	2019/2020 319 ton Årlig besparing av CO ₂	 
 Förnybar energi	#10c	Investeringar och underhållskostnader för solceller.	2019/2020 0,3 MW Effekt solceller	2019/2020 200 MWh Elproduktion solceller	2019/2020 50 ton Undvikit CO ₂ utsläpp genom elproduktion via egna solceller	 

* Avser Trianons nyproduktionsprojekt under ramverket.

** Den normalårskorrigerade värmeförbrukningen har ökat med cirka 2% och elförbrukningen har minskat med cirka 4% under perioden.

En av anledningarna till detta är att fokus under perioden har varit att genomföra energieffektiverande åtgärder för att minska elförbrukningen under ramverket.

NÅGRA AV VÅRA SOCIALA OCH GRÖNA INVESTERINGAR



Jobbskapande åtgärder

När många av de boende är i arbete skapar detta välmående och trygga bostadsområden med låg omflyttningshastighet. Under året har vi via sociala klausuler kunnat ställa krav i våra upphandlingar så att våra entreprenörer anställt 2 arbetslösa boende i våra områden. Här ser vi en större potential, i och med planerade nybyggnadsprojekt och i samband med att nya skötselavtal förhandlas om. Trianon har i bolaget anställt 2 personer och erbjudit 7 ungdomar i åldern 16-20 år sommarjobb. Inför sommaren 2020 har vi haft ett ännu större intresse och gensvar på vår kommunikation om sommarjobb och planerar att anställa 27 ungdomar.

SJU
sommarjobb

TVÅ
anställda via
sociala klausuler

TVÅ
egna
anställda

Prisvärt boende

Genom att renovera kostnadseffektivt enligt Trianons grundmodell kan vi hålla rimliga hyreshöjningar och våra hyresgäster får ett prisvärt boende. Under 2019/2020 har 114 lägenheter renoverats och dessförinnan 117 lägenheter under perioden 2017-2018. Detta mål kommer att överstigas då renoveringstakten kommer att fortsätta med ett 50-tal lägenheter per år.



231
renoverade
lägenheter

65
nya lägenheter
med rimlig
hyra



Prisvärt boende

När vi bygger nya lägenheter vill vi kunna erbjuda rimliga hyror vilket blir möjligt genom att tidigt involvera en kostnadseffektiv byggplan med både arkitekt och byggherre. Dessutom bygger vi ofta med det statliga investeringsstödet, vilket möjliggör ett boende i nyuppförda fastigheter för grupper som tidigare inte haft ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproduktion. Under 2017 har vi färdigställt 65 nya lägenheter på Vårsången i Lindängen med rimliga hyresnivåer. Vi har ytterligare bostadsprojekt på gång i Rosengård i södra Malmö där vi väntar på att detaljplanen ska vinna laga kraft.



Social miljö

Under 2019 beslutade Trianon att tillsammans med MKB Fastighets AB (Malmö kommunala bostadsbolag) bilda stiftelsen Momentum Malmö som ska investera i och stödja insatser för ökad trygghet och social hållbarhet i Malmö. Genom att bilda en gemensam stiftelse vill vi etablera ett långsiktigt och konkret samarbete med speciellt fokus på Lindängen, Hermodsdal, Nydala och Rosengård. Verksamheten kommer att fokusera på barns och ungdomars uppväxtvillkor och framtidsmöjligheter i socioekonomiskt utsatta områden, i första hand via stöd till civilsamhälle och idéburna organisationer. Trianon har bidragit med 9 Mkr av totalt 42 Mkr till stiftelsen.



Trianon stöder på egen hand aktivt föreningar som ger barn och ungdomar en meningsfull fritid. Exempel är stöd till simskolan på Lindängesbadet, och basketträning med Malbas på Hermodsdal.

Förnybar energi, solceller

För Trianon är det en självklarhet att all el ska vara förnybar och därför är all el som köps in producerad med vattenkraft. Därtill drivs ett arbete med att installera solceller på fastigheter i befintligt bestånd. I dagsläget finns solceller installerade bland annat på taken i Vårsången och på de senast byggda husen i Lindängen.



200 000
kWh i installerade
solceller



OBEROENDE REVISORS RAPPORT

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

Inriktning och omfattning

Vi har fått i uppdrag att lämna en rapport över beloppsuppgifterna på sidan 7 i styrelsens redogörelse "Investerarrapport Hållbar Hybridobligation" för perioden maj 2019 – maj 2020 om hur likvid från emissionen av den hållbara hybridobligationen om 400 Mkr har använts i förhållande till ramverket för den hållbara hybridobligationen.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Uttalanden

Det har inte framkommit några omständigheter vid vår översiktliga granskning av beloppsuppgifterna på sidan 7 i styrelsens redogörelse "Investerarrapport Hållbar Hybridobligation" som utvisar att Fastighets AB Trianon använt emitterat belopp om 400 Mkr till annat än vad som omfattas av ramverket för den hållbara hybridobligationen.

Malmö den 18 maj 2020

Mazars AB

Anders O Persson
Auktoriserad revisor

OM TRIANON

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

AFFÄRSIDÉ

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

FASTIGHETSBESTÅND OCH FASTIGHETSVÄRDE

Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, handels-, kontors- och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns i områdena: City, Limhamn/ Slottsstaden, Lindängen/Hermosdal/Nydala, Rosengård samt Oxie.

TRIANONAKTIEN

Trianons aktie är noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market med kortnamnet TRIAN B.

Siffrorna på denna sida är hämtade från Trianons delårsrapport för första kvartalet 2020. För mer information, se trianon.se.



ANTAL LÄGENHETER

3 400



FASTIGHETSVÄRDE (MDKR)

8,4



ANTAL ANSTÄLLDA

63 PERSONER



FASTIGHETSPORTFÖLJ (KVM)

360 000



ANDEL ANSTÄLLDA BOENDE I VÅRA FASTIGHETER

27%



DIREKTAVKASTNING

4,7%

HÅLLBARHET PÅ TRIANON

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

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

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

Ett område som vi arbetat genomgripande med hållbarhet är bostadsområdet Vårsången på Lindängen i södra Malmö, där en rad olika åtgärder under åren har resulterat i att ett flertal av de boende har kommit i arbete, bostäderna har fått halverad energiförbrukning och omflyttningsgraden* har gått från 20 % till 7 %. Det här vill vi kunna göra i fler av våra områden och i samband med emissionen av den hållbara hybridobligationen har vi koncentrerat insatserna till södra och östra Malmö där en stor del av vårt bostadsbestånd finns.

Mer information om vårt hållbarhetsarbete, se vår [års- och hållbarhetsredovisning 2019](#).

*Omflyttningsfrekvens är antal avflyttningar i förhållande till antal lägenheter under senaste tolv månadersperiod.

SOCIALA OCH GRÖNA FRAMSTEG I LINDÄNGEN, MALMÖ



Halverad
energi-
förbrukning



Minskad
omflyttnings-
grad



Fler
boende i
arbete



Vårsången 8, Lindängen i Malmö

Från vänster:
Viktoria Bergman, styrelseledamot, Birgitta Bengtson, marknadsansvarig,
Mari-Louise Hedbys, vice verkställande direktör och ekonomichef,
Olof Andersson, verkställande direktör, Anna Heide, affärsutvecklingschef

Notering av Trianons hållbara hybridobligation på Nasdaq Stockholm,
Sustainable Bond List 17 maj 2019



**För ytterligare
information kontakta:**

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

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

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