



TITANIA

**INBJUDAN TILL FÖRVÄRV AV B-AKTIER I TITANIA HOLDING AB
[PUBL]**

Finansiell rådgivare



Global Coordinator och Joint Bookrunner



Joint Bookrunner



INNEHÅLL

- 3** Innehåll
- 4** Sammanfattning
- 10** Riskfaktorer
- 20** Inbjudan till teckning och förvärv av B-aktier i Titania Holding AB [publ]
- 21** Bakgrund och motiv
- 22** Villkor och anvisningar
- 27** Marknadsöversikt
- 35** Verksamhetsbeskrivning
- 54** Värderingsintyg
- 59** Utvald finansiell information
- 72** Operationell och finansiell översikt
- 82** Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information
- 84** Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer
- 88** Bolagsstyrning
- 91** Aktiekapital och ägarstruktur
- 95** Bolagsordning
- 97** Legala frågor och kompletterande information
- 102** Segmentrapport
- 106** Dokument införlivade genom hänvisning
- 107** Definitionslista
- 108** Adresser

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Pris i Erbjudandet	20 SEK per B-aktie
Anmälningstid för allmänheten	30 november - 8 december 2021
Besked om tilldelning	10 december 2021
Första dag för handel	10 december 2021
Likviddag	14 december 2021

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2021	25 februari 2022
Årsredovisning 2021	31 mars 2022
Årsstämma	31 maj 2022
Delårsrapport Q1 2022	18 maj 2022
Delårsrapport Q2 2022	17 augusti 2022
Delårsrapport Q3 2022	16 november 2022

VISSA DEFINITIONER

Cornerstone-investerare	Jacob Karlsson AB, Dammskogen Förvaltning AB och Fjärde AP-fonden
Huvudägarna	Einar Janson Invest AB, org.nr 556845-3574, och Nikan Ghahremani Invest AB, org.nr 556850-9664
Joint Bookrunners	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial and Avanza Bank Holding AB
Managers	Catella Corporate Finance AB, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial and Avanza Bank Holding AB
Nasdaq First North Growth Market	Nasdaq First North Growth Market, en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq
SEK	Svenska kronor
Titania	Titania Holding AB [publ], org.nr 556887-4274

ÖVRIGT

Kortnamn för B-aktierna	TITA B
ISIN-kod för B-aktierna	SE0017132129

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

Inledning och varningar Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Varje beslut om att investera i värdepapperen medför risk och en investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Vid talan i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kårande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

Emittenten Titania Holding AB [publ] org.nr. 556887-4274, Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm, Sverige. Telefonnummer: 08-668 44 44
LEI-kod: 54930092UHPOQCPUQW37
Kortnamn för B-aktierna: TITA B
ISIN-kod för B-aktierna: SE0017132129

Information om Säljande Aktieägarna Einar Janson Invest AB, org.nr 556845-3574, Drottninggatan 99, 113 60 Stockholm, Sverige. Bolagets LEI-kod är 549300BXLD4QFNVXPL42.
Nikan Ghahremani Invest AB, org.nr 556850-9664, Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm, Sverige. Bolagets LEI-kod är 549300FQPV78JONBXZ28.

Behörig myndighet Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet.
Finansinspektionens besöksadress: Brunngatan 3, 111 38 Stockholm
Finansinspektionens postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm
E-post: finansinspektionen@fi.se
Telefon: 08-408 980 00
Webbplats: www.fi.se
Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 29 november 2021.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?

Emittentens säte och bolagsform Emittenten av värdepapperen är Titania Holding AB [publ] org.nr. 556887-4274. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget är ett offentligt svenskt aktiebolag, bildat och inkorporerat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Verksamheten bedrivs i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform styrs av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 54930092UHPOQCPUQW37.

Emittentens huvudsakliga verksamhet Bolagets huvudsakliga verksamhet består främst av (i) projektutveckling av byggrätter, (ii) byggproduktion på fastigheter och (iii) förvaltning av befintliga bebyggda fastigheter i Stockholmsregionen.

Emittentens största aktieägare Per dagen för Prospektet utgörs Bolagets största aktieägare av de som framgår nedan.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Einar Janson Invest AB	10 000 000	30 000 000	40 000 000	80 %	80 %
Nikan Ghahremani Invest AB	2 500 000	7 500 000	10 000 000	20 %	20 %

Viktigaste administrerande direktörer Bolagets styrelse består av Knut Pousette, Gunilla Öhman och Einar Janson. Bolagets ledning består av Einar Janson och Anders Söderlund.

Oberoende revisor KPMG AB, med huvudansvarig revisor Fredrik Sjölander.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Sammanfattning av finansiell nyckelinformation

UTVALDA POSTER FRÅN RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

TSEK (om ej annat anges)	1 januari - 31 december		1 januari - 30 september	
	2020, IFRS ¹	2019, IFRS ²	2021, IFRS ³	2020, IFRS ³
Nettoomsättning	64 502	131 472	53 610	48 074
Rörelseresultat efter värdeförändringar	121 640	140 040	125 648	83 020
Årets resultat / periodens resultat	98 264	83 678	67 316	54 779
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	1,97	1,66	1,35	1,10

UTVALDA POSTER FRÅN KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK (om ej annat anges)	1 januari - 31 december	
	2019, K3 ⁴	2018, K3 ⁴
Nettoomsättning	151 546	504 331
Rörelseresultat	-66 643	47 572
Årets resultat	-86 213	28 450

UTVALDA POSTER FRÅN RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

TSEK (om ej annat anges)	31 december		30 september
	2020, IFRS ¹	2019, IFRS ²	2021, IFRS ³
Summa tillgångar	1 128 192	1 057 513	1 407 761
Summa eget kapital	347 612	257 813	419 008

UTVALDA POSTER FRÅN KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK (om ej annat anges)	31 december	
	2019, K3 ⁴	2018, K3 ⁴
Summa tillgångar	1 654 328	1 126 704
Summa eget kapital	285 838	370 674

UTVALDA POSTER FRÅN RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK (om ej annat anges)	1 januari - 31 december		1 januari - 30 september	
	2020, IFRS ¹	2019, IFRS ²	2021, IFRS ³	2020, IFRS ³
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-126 178	-114 667	-117 497	-110 170
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 399	-22 028	70 435	-37 210
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	167 639	22 050	63 363	136 232
Årets kassaflöde / periodens kassaflöde	15 062	-114 645	16 302	-11 148

UTVALDA POSTER FRÅN KONCERNENS KASSAFLÖDEANALYS

TSEK (om ej annat anges)	1 januari - 31 december	
	2019, K3 ⁴	2018, K3 ⁴
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 042	173 056
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-497 063	-98 253
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130 888	29 010
Årets kassaflöde	-114 133	103 813

NYCKELTAL

TSEK (om ej annat anges)	1 januari - 31 december	
	2019, K3 ⁴	2018, K3 ⁴
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK ⁵	-1,72	0,57

¹ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåret 2020 vilka ingår i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

² Medtagna som jämförelsetal i årsredovisningen för år 2020 om vilken en revisionsberättelse har avlämnats.

³ Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september.

⁴ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2018 vilka ingår i Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 respektive 2018.

⁵ Ett oreviderat alternativt nyckeltal som inte definieras enligt K3 och som inte är ett substitut för nyckeltal som definieras enligt K3.

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

Väsentliga riskfaktorer hänförliga till emittenten utgörs av följande:

- Risker relaterade till Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på vinstmarginalen för Koncernens projekt och dess förmåga att generera tillväxt samt skada Koncernens rykte och varumärke, särskilt mot bakgrund av att fastighetsutvecklingsprojekt är en betydande del av Koncernens verksamhet, vilket skulle ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter.
- Risker relaterade till att Koncernen misslyckas med att analysera och anpassa sig till efterfrågan och trender på marknaden. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens intäkter och därmed dess resultat samt avkastningen på Koncernens investeringar, vilket skulle medföra lägre framtida vinst och försämrad finansiell ställning.
- Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna leda till en minskning av hyresintäkterna och lägre beläggningsgrad samt ökade kostnader och därmed Koncernens resultat.
- Risker relaterade till förvärv och avyttringar samt andra transaktionsrelaterade risker. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna leda till lägre avkastning på Koncernens investeringar, vilket i sin tur skulle medföra lägre framtida vinst och försämrad finansiell ställning.
- Risker relaterade till kvalitetssäkring av byggnader. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna medföra ökade kostnader för Koncernen och således en negativ inverkan på dess resultat samt innebära negativ publicitet för Koncernen och potentiell skada på dess varumärke.
- Risker relaterade till Koncernen är beroende av leverantörer och andra parter. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna leda till förseningar och ökade kostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens vinstmarginal och resultat.
- Risker relaterade till att rekrytera och bibehålla kvalificerad personal. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens framtidsutsikter.
- Risker relaterade till makroekonomiska förhållanden. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, framtidsutsikter och resultat samt dess räntekostnader.
- Likviditets- och finansieringsrisk. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna leda till ökade finansiella kostnader, vilket skulle ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och verksamhet.
- Ränterisk. Om denna risk skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter samt att Koncernens verksamhet skulle behöva skalas ned.
- Risker relaterade till värdet på Koncernens fastigheter. Om en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens möjlighet att disponera över sina fastigheter utan att lida förlust, vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och resultat, samt leda till högre finansiella kostnader, ökad belåningsgrad och lägre soliditet.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

<i>Erbjudna värdepapper/ Värdepapper som är föremål för upptagande av handel</i>	B-aktier i Titania Holding AB [publ] org.nr. 556887-4274. ISIN-kod för B-aktierna: SE0017132129. Värdepappren är denominerade i SEK.
<i>Totalt antal aktier i Bolaget</i>	Per dagen för detta Prospekt är 12 500 000 A-aktier och 37 500 000 B-aktier utestående i Bolaget och aktiekapitalet uppgår till 500 000 SEK. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,01 SEK. Efter genomförandet av Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till 715 000 SEK, under antagande att Erbjudandet fulltecknas. Erbjudandet avser B-aktier.
<i>Rättigheter som samman- hängar med värdepapperen</i>	Bolaget har två aktieslag, serie A och serie B. Varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till tio röster på bolagsstämman, och varje B-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna tagits upp till handel. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen 2005:551.
<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Med undantag för åtagandena att inte överlåta aktier i Bolaget under en viss tid från det att handeln med Bolagets B-aktier inletts på Nasdaq First North Growth Market från Einar Janson Invest AB och Nikan Ghahremani Invest AB ("Huvudägarna") är aktierna i Bolaget fritt överlåtbara i enlighet med tillämplig lag.
<i>Utdelning och utdelnings- policy</i>	Titantias övergripande mål är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Titania avser därför att inte ge någon aktieutdelning under de närmaste åren då överskott från verksamheten kommer gå till att påbörja fler produktionsprojekt samt till att förvärva fler fastigheter och projekt.

Var kommer värdepapperen att handlas?

<i>Upptagande till handel</i>	B-aktierna i Bolaget planeras att tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market omkring den 10 december 2021, under förutsättning att vissa villkor, däribland spridningskravet för Bolagets aktier, uppfylls senast den första dagen för handel. Nasdaq First North Growth Market är en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument såsom det har implementerats i den nationella lagstiftningen i Sverige, Danmark och Finland. Marknadsplatsen utgör en del av Nasdaq-koncernen. Emittenter på Nasdaq First North Growth Market är inte föremål för samma regler som emittenter noterade på den reglerade huvudmarknaden, som definierad i EU-lagstiftning samt implementerad i nationell lagstiftning. De är istället föremål för mindre omfattande regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag.
-------------------------------	---

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen utgörs av följande:

- Det finns en risk att likviditeten i Titanias aktie kan vara begränsad, exempelvis genom att en aktiv och likvid marknad inte kommer att utvecklas eller, om en sådan utvecklas, att den inte kommer att bestå efter att Erbjudandet genomförts. Det finns även en risk att kursen på Titanias aktie kan vara volatil eller sjunka och att kursen inte återspeglar det pris som investerare är villiga att köpa och sälja aktierna till efter Erbjudandet.
 - Det finns en risk att befintliga aktieägares samt styrelseledamöters och ledande befattningshavares försäljning av aktier kan få kursen på Titanias aktie att sjunka.
 - Titanias möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror exempelvis på Bolagets framtida intjänning, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital och utgifter för investeringar. Det finns en risk att utdelningsbara medel inte finns tillgängliga under något enskilt räkenskapsår, vilket skulle minska avkastningen på en investerares investerade kapital.
-

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Allmänna villkor

Erbjudandet: Erbjudandet omfattar högst 23 585 000 B-aktier i Bolaget (exklusive den övertilldelningsoption som beskrivs nedan), varav 2 085 000 B-aktier erbjuds av Säljande Aktieägarna och 21 500 000 nyemitterade B-aktier erbjuds av Bolaget. Erbjudandet är uppdelat i två delar: (i) erbjudandet till allmänheten i Sverige och (ii) erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt.

Övertilldelningsoption: Erbjudandet kan komma att omfatta upp till ytterligare högst 1 415 000 befintliga B-aktier, motsvarande högst 6 procent av det totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen kan utnyttjas av Danske Bank, helt eller delvis under 30 kalenderdagar från den första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Growth Market.

Erbjudandepreis: Priset per B-aktie i Erbjudandet är 20 SEK och har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Catella och Danske Bank baserat på ett antal faktorer, inklusive diskussioner med Cornerstoneinvesterarna, en jämförelse med marknadspriset på andra jämförbara noterade fastighetsbolag, en analys av tidigare transaktioner för fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om Bolagets verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar.

Tilldelning: Beslut om tilldelning av B-aktier kommer att fattas av Bolaget och de Säljande Aktieägarna i samråd med Managers varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av B-aktierna bland allmänheten för att underlätta en regelbunden och likvid handel med Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Growth Market.

Förväntad tidplan

Anmälningssperiod för allmänheten: 30 november 2021 till 8 december 2021
Anmälningssperiod för institutionella investerare: 30 november 2021 till 9 december 2021
Första dag för handel i Bolagets B-aktie: Omkring den 10 december 2021
Likviddag: 14 december 2021

Utspädning till följd av erbjudandet

Nyemissionen kan medföra att antalet B-aktier i Bolaget ökar till högst 59 000 000 vilket motsvarar en utspädning om cirka 30,1 procent av det totala antalet aktier och cirka 11,7 procent av det totala antalet röster för befintliga aktieägare i Bolaget, under antagande att Erbjudandet fulltecknas.

Emissionskostnader

Bolagets kostnader hänförliga till upptagandet av B-aktierna till handel på Nasdaq First North Growth Market och Erbjudandet, beräknas uppgå till omkring 33,9 MSEK.

Kostnader som åläggs investerare

Courtage utgår ej.

Vem är erbjudaren?

Erbjudaren av värdepapper

De Säljande Aktieägarna är Einar Janson Invest AB och Nikan Ghahremani Invest AB.

Einar Janson Invest AB, org.nr 556845-3574, med säte i Stockholms län, är ett svenskt privat aktiebolag bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt. Bolagets LEI-kod är 549300BXL4QFNVXPL42.

Nikan Ghahremani Invest AB, org.nr 556850-9664, med säte i Stockholms län, är ett svenskt privat aktiebolag bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt. Bolagets LEI-kod är 549300FQP78JONBXZ28.

Varför upprättas detta prospekt?

Bakgrund och motiv

Titania är en snabbväxande aktör inom fastighetsbranschen och Bolaget har på några få år etablerat sig som en stadsbyggare med kompetens och kapacitet att genomföra stora stadsutvecklingsprojekt.

Titania grundades år 2005 och har sedan start drivits med ett geografiskt fokus på Stockholmsregionen. Titanias affärsidé är att arbeta med projektutveckling, produktion och förvaltning av fastigheter. Bolaget växer främst genom egen utveckling av nya bostadsområden där Bolaget kontrollerar hela värdekedjan från framtagande av nya detaljplaner till byggnation och slutligen till den långsiktiga förvaltningen av fastigheterna.

Bolaget bedömer att det finns goda möjligheter och förutsättningar för att fortsätta växa inom utvalda verksamhetsområden. Huvudsyftet med en notering av Titanias B-aktie på Nasdaq First North Growth Market är att skapa förutsättningar för en fortsatt god tillväxt genom att expandera byggrättsportföljen på befintliga och nya marknader samt utveckla ett attraktivt hyresrättbestånd för egen förvaltning.

Emissionslikvid och syfte

Erbjudandet omfattar en nyemission av B-aktier som vid full teckning väntas tillföra Titania en bruttoemissionslikvid om högst 430 MSEK. Kostnader relaterade till Erbjudandet väntas uppgå till högst 33,9 MSEK, vilket innebär en nettoemissionslikvid om högst cirka 396,1 MSEK.

Cirka 70 MSEK av den nettolikvid som Bolaget tillförs planeras att användas till att återbetala ett lån till Einar Janson Invest AB. 95 procent av den resterande delen av nettolikviden planeras att användas till förvärv av mark samt genomförande av fastighetsutvecklingsprojekt. Resterande cirka 5 procent avses användas till allmänna företagsändamål.

En notering på Nasdaq First North Growth Market kommer att bredda Bolagets ägarbas och ge en ökad tillgång till kapitalmarknaden, vilket möjliggör en bredare och mer effektiv kapitalanskaffning. Titanias styrelse och ledning ser noteringen som ett naturligt och viktigt steg i Titanias utveckling och bedömer att noteringen kommer leda till en ökad kännedom om Bolaget och dess verksamhet, och därmed stärka Titanias profil.

Intressekonflikter

I samband med Erbjudandet tillhandahåller Managers finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget och Huvudägarna, för vilka Managers kommer att erhålla sedvanlig ersättning.

Från tid till annan kan Catella och Joint Bookrunners komma att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner, till Huvudägarna och till Huvudägarna närstående parter.

Advokatfirman Vinge KB har agerat legala rådgivare i samband med Erbjudandet och noteringen. Advokatfirman Vinge KB kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

Eminova Fondkommission AB ("Eminova") är utsedd till Certified Adviser. Eminova äger inga aktier i Bolaget.

RISKFaktorER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens verksamhet, bransch och marknader, samt omfattar vidare operationella risker, legala risker, regulatoriska risker, risker kopplade till bolagsstyrning, skatterisker, finansiella risker, utdelningen av aktierna och riskfaktorer hänförliga till värdepapperen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De kan även medföra att aktierna i Bolaget minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att aktieägare i Bolaget förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital.

RISKER RELATERADE TILL TITANIA OCH DESS VERKSAMHET

Risker relaterade till Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt

Titantias verksamhet består främst av (i) projektutveckling av byggrätter, (ii) byggproduktion på fastigheter och (iii) förvaltning av befintliga bebyggda fastigheter i Stockholmsregionen, vilket innebär att Koncernen verkar inom hela värdekedjan på fastighetsmarknaden. Koncernen säljer också legalt bindande byggrätter till exempelvis bostadsrättsföreningar. En stor del av Koncernens verksamhet består av fastighetsutvecklingsprojekt, vars framgång är beroende av ett antal faktorer, i enlighet med vad som beskrivs nedan.

För att Koncernen ska kunna genomföra fastighetsutvecklingsprojekt framgångsrikt är det av stor betydelse att detaljplaner erhålls inom erforderliga tidsfrister. Att en detaljplan försenas kan även leda till förseningar för projektet i övrigt. Förseningar kan även uppstå som ett resultat av att redan godkända detaljplaner överklagas. Därtill kan projekt komma att läggas ned på grund av att detaljplaner avbryts, till exempel på grund av en förändrad politisk vilja, undersökningar och/eller förändrad lagstiftning. Titania har exempelvis inlett ett fastighetsutvecklingsprojekt, där avtal som ingåtts med en kommun kring utvecklande av en detaljplan inte har förlängts, med anledning av att fråga om parkeringslösning inom ramen för projektet inte kunnat lösas. Per dagen för detta Prospekt har

projektet inte slutligt lagts ned, utan kan återupptas under förutsättning att kommunens avtal med Koncernen omförhandlas och förnyas. Att Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt försenas kan innebära att resurser och kapital binds upp i projektet, utan att projektet i fråga ger erforderlig avkastning, vilket begränsar Koncernens möjlighet att genomföra andra, lönsamma fastighetsutvecklingsprojekt. Det finns vidare en risk att Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt läggs ned, vilket kan leda till att investeringar som gjorts i dessa projekt inte ger avkastning över huvud taget, vilket i sin tur kan leda till minskade framtida intäkter, lönsamhet och resultat för Koncernen.

Koncernen är vidare beroende av att förvärva fastigheter med erforderliga byggrätter för projektet i fråga. Per 30 september 2021 hade Koncernen 3 338 byggrätter/potentiella byggrätter (2 270 vid slutet av 2020) i sin byggrättsportfölj och cirka 30 byggrätter i produktion (cirka 30 vid slutet av 2020). Om Koncernen visar sig oförmögen att erhålla eller bibehålla erforderliga tillstånd och/eller beslut eller hitta lämpliga fastigheter som kan förvärfvas på godtagbara villkor, kan det ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens framtidsutsikter, eftersom det skulle innebära att Koncernen inte kan genomföra sina fastighetsutvecklingsprojekt. Detta skulle i sin tur kunna leda till att färre fastighetsutvecklingsprojekt än förväntat slutförs, vilket i sin tur skulle leda till minskade framtida intäkter, lönsamhet och resultat för Koncernen.

Fram till och med att ett visst antal bindande förhandsavtal avseende överlåtelse av bostadsrätter har ingåtts har Koncernen vanligtvis rätt att avbryta byggnadskontrakt som ingåtts med externa entreprenörer (entreprenadavtal). Efter att dessa förhandsavtal ingåtts kommer Koncernen vara bunden till entreprenadavtalen, även för det fall att majoriteten av de bostadsrättsinnehavare som har ingått förhandsavtal underlåter att uppfylla sina skyldigheter under förhandsavtalen. Under sådana omständigheter är bostadsrättsföreningen i regel skyldig att ersätta Koncernen för eventuell skada som Koncernen lidit därav. Koncernen kan dock ha begränsade möjligheter att få full

ersättning för skada som uppstått till följd av att bostadsrätter inte kan upplåtas till andra köpare, eftersom köparna är privatpersoner. En sådan situation kan resultera i lägre vinstmarginal för projektet i fråga, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Fastighetsutvecklingsprojekt är även förknippade med tekniska risker, vilket exempelvis innefattar risk för felaktig byggnation, dolda fel eller defekter, skador och/eller föroreningar. Om sådana tekniska problem uppstår kan det leda till förseeningar för de planerade fastighetsutvecklingsprojekten och/eller högre fastighetskostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Om en eller flera av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på vinstmarginalen för Koncernens projekt och dess förmåga att generera tillväxt samt skada Koncernens rykte och varumärke, särskilt mot bakgrund av att fastighetsutvecklingsprojekt är en betydande del av Koncernens verksamhet, vilket skulle ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter.

Risker relaterade till att Koncernen misslyckas med att analysera och anpassa sig till efterfrågan och trender på marknaden

Den största delen av Titanias försäljning och intäkter härrör från att Koncernen genomför samtliga steg i processen för en ny byggnad eller fastighet. Koncernens resultat är därmed i hög grad beroende av efterfrågan på nyproducerade bostäder, främst i Stockholmsregionen, vilket i sin tur bland annat beror på aktiviteten på fastighetsmarknaden, fluktuationer på bostadspriser i allmänhet och demografiska faktorer såsom antalet personer som flyttar till regionen där Koncernen är verksam. Efterfrågan på bostäder är beroende av ett stort antal faktorer, vilka kan vara svåra att analysera och snabbt anpassa sig till. Det finns en risk att Koncernen misslyckas med att utveckla bostäder i exempelvis prisklass, storlek och standard som ligger i linje med marknadens efterfrågan på bostäder, vilket skulle kunna leda till en lägre uthyrningsgrad eller avyttring av fastigheter på ogynnsamma villkor. Om en eller flera av ovan nämnda risker skulle materialiseras skulle det kunna ha väsentlig negativ inverkan på Koncernens intäkter och resultat. En ökning/minskning av Titanias intäkter med +/- 1 procent, baserat på intäkterna under niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021, skulle påverka Bolagets resultat med +/- 545 TSEK. Misslyckande att analysera efterfrågan eller trender på marknaden, på så sätt att Koncernens fastighetsbestånd inte motsvarar efterfrågan, skulle även kunna leda till en lägre avkastning på Koncernens investeringar, vilket i sin tur skulle medföra lägre framtida vinst och försämrade finansiella ställning.

På marknaden för hyresfastigheter är det vidare av stor betydelse att hyresnivåerna anses skäligen i relation till marknadsrådande hyror, för att undvika återbetalningsskyldighet till hyresgäster, vilket skulle leda till ökade kostnader för Koncernen och ha en negativ inverkan på dess resultat. Vidare skulle eventuella prövningar i hyresnämnden kunna ge upphov till negativ publicitet och potentiell skada på Koncernens varumärke.

Risker hänförliga till hyresintäkter och hyresutveckling

Per dagen för Prospektet äger Koncernen en förvaltningsfastighet som är färdigställd. Fastigheten innefattar 246 lägenheter och ett antal lokaler som hyrs ut till Koncernens hyresgäster. Om beläggningsgraden eller hyresnivån för denna fastighet sjunker till följd av en generell minskning av bostadsunderskottet i Storstockholm eller till följd av någon annan omständighet skulle det ha en negativ inverkan på Koncernens resultat. Det finns ingen garanti för att Koncernens hyresgäster kommer att förnya eller förlänga sina kontrakt när dessa löper ut, vilket på sikt skulle kunna leda till en minskning av hyresintäkterna och lägre beläggningsgrad vilket i förlängningen, skulle ha en negativ inverkan på Koncernens resultat. Om hyresintäkterna skulle öka/minska med +/- 1 procent, baserat på hyresintäkterna under niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021, skulle Bolagets resultat påverkas med +/- 211 TSEK. Om vakansgraden skulle öka/minska med +/- 1 procent, baserat på hyresintäkterna under niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021, skulle Bolagets resultat påverkas med +/- 211 TSEK.

Ågande av fastigheter för uthyrning är även förenat med vissa driftkostnader. Flera varor och tjänster som krävs för underhåll av vissa fastigheter kan endast köpas in från en och samma leverantör, vilket kan påverka priset. Vidare består driftkostnader främst av tariffstyrda kostnader såsom elektricitet, sophämtning, vattenförsörjning och uppvärmning. Om eventuella kostnadsökningar inte kompenseras genom justeringar i hyresavtalet eller hyreshöjningar genom omförhandling av hyresavtalen kan detta ha en negativ inverkan på Koncernens marginaler och resultat. Ågande av fastigheter för uthyrning är även förenat med förvaltningskostnader, vilket innefattar kostnader som krävs för att på lång sikt upprätthålla standarden på fastigheterna. Förekomsten av oförutsedda och omfattande drift- och/eller förvaltningskostnader för fastigheterna skulle ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och verksamhet. Särskilt över tid och aggregerat kan sådana kostnader få en negativ påverkan på Koncernens resultat. En ökning/minskning av Titanias driftkostnader med +/- 1 procent, baserat på driftkostnaderna under niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021, skulle påverka Bolagets resultat med +/- 51 TSEK.

Risker relaterade till förvärv och avyttringar samt andra transaktionsrelaterade risker

Fastighetstransaktioner genomförs inom ramen för Koncernens verksamhet, varför Koncernen är exponerad för de osäkerheter och risker som förvärv och avyttring av fastigheter är förenat med. Sedan 2012 har Koncernen förvärvat och avyttrat fastigheter om ett totalt överenskommet marknadsvärde om cirka 2 000 MSEK.

Vad gäller förvärv av fastigheter finns en osäkerhet avseende oförutsedda kostnader för miljömässig återställning och sanering, oförutsedda markförhållanden, ombyggnader och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut och uppkomsten av tvister avseende förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan orsaka förseningar i projekten samt omfattande och/eller oförutsedda kostnader för fastigheter eller transaktioner. Vidare är Koncernen i hög grad beroende av att ingå köpeavtal avseende förvärv av mark. Framgångsrika markförvärv är avgörande för Koncernens verksamhet och därmed behöver Koncernen löpande bygga och upprätthålla relationer med främst kommuner och andra markägare. Om Koncernen misslyckas med att bygga och upprätthålla sådana relationer skulle det kunna leda till en lägre avkastning på Koncernens investeringar, vilket i sin tur skulle medföra lägre framtida vinster och försämrad finansiell ställning.

Vad gäller avyttring av fastigheter råder osäkerhet avseende exempelvis pris, eventuella förseningar och dylikt. Om färdigställandet av en bygga eller bostad försenas, till exempel på grund av tekniska problem, kan köparen ha rätt att häva köpet. Olika anspråk kan i en sådan situation riktas mot Koncernen, exempelvis förseningsavgifter eller anspråk avseende fastighetens skick. Om fastigheter säljs till lägre pris än förväntat, eller om marknadsvärdet på fastigheten sjunker, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning.

I samband med ett förvärv eller en avyttring gör Koncernen vissa antaganden och ställningstaganden baserat på den information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden och ställningstaganden involverar risker och osäkerhetsfaktorer som kan visa sig vara felaktiga och således leda till att Koncernen inte uppnår alla förväntade fördelar med transaktionen. Ökade kostnader kopplade till felbedömningar i relation till förvärv och avyttringar, förverkligandet av inneboende risker och ökade transaktions- och/eller integrationskostnader ha en negativ inverkan på avkastningen på Koncernens investeringar och dess resultat.

Risker relaterade till kvalitetssäkring av byggnader

Såväl Titania som dess kunder ställer höga kvalitetskrav på de fastigheter som Koncernen utvecklar och förvaltar. Förutom

behörighetskrav på leverantörer och entreprenörer samt krav på kvalitetssystem med egenkontroller tar Koncernen in externa oberoende besiktningsmän som genomför inspektioner av alla kritiska moment i byggnationerna. De externa besiktningsmännen ansvarar även för att hålla sig uppdaterade med ändringar i regelverk avseende godkända konstruktioner, inklusive konstruktioner som visserligen är godkända men för vilka det finns kännedom om problem. Det finns en risk att oförutsedda konstruktionsfel i Koncernens fastigheter och bostäder upptäcks, exempelvis godkända byggsystem som fallerar. Erfarenhetsmässigt utgör exempelvis tätskikt på terrasser en risk i Sverige, vilket bland annat beror på problem med vatteninträngning och frostsprängning som senare leder till läckage. Andra byggsystem som har varit godkända och använts i Sverige, men som senare visats sig undermåliga eller har medfört hälsorisker är asbestkonstruktioner, enstegstätade fasader samt vindskivor gjorda av magnesiumoxid. Oavsett om det rör sig om omständigheter inom eller utom Koncernens kontroll kan ett misslyckande från Koncernens sida att kvalitetssäkra sina fastigheter leda till omfattande och kostsamma åtgärder för att avhjälpa fel och brister. Detta skulle medföra ökade kostnader för Koncernen och därmed ha en negativ inverkan på Koncernens resultat. Vidare kan fel och brister i Koncernens fastigheter leda till tvister och skadeståndsanspråk samt innebära negativ publicitet för Koncernen och potentiell skada på dess varumärke.

Risker relaterade till Koncernen är beroende av leverantörer och andra parter

För att kunna genomföra fastighetsutvecklingsprojekt är Titania beroende av att nödvändig kompetens kan anlitas på villkor som är acceptabla för Bolaget. Titanias fastighetsutvecklingsprojekt utförs till viss del av externa byggbolag, vilket gör att Koncernen är beroende av tillgång till externa leverantörer och entreprenörer samt prisnivåerna för sådana tjänster. Tillgången till leverantörer som tillhandahåller sådana tjänster och som uppfyller Koncernens krav och förväntningar kan vara begränsad. Det finns därmed en risk att Titania 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 Koncernens verksamhet. Det finns också en risk att någon av de nuvarande parterna som Koncernen anlitar blir föremål för omstruktureringar, uppköp eller liknande transaktioner, eller nedläggningar, vilket skulle kunna medföra förseningar och kostnadsökningar för de tjänster som utförs åt Koncernen. Dessutom medför Titanias beroende av externa leverantörer vissa projektrelaterade risker, såsom förseningar, konstruktionsfel, dolda fel, andra fel, skador och föroreningar. Om en eller flera av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det leda till högre entreprenad- och fastighetskostnader, liksom övriga kostnader, för Koncernen.

Vidare är möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt på ekonomiskt lönsamma villkor beroende av att samtliga parter levererar enligt plan, även när parterna endast utgörs av Koncernens dotterbolag. Om en entreprenad inom ett projekt till exempel inte kan genomföras till ett överenskommet datum kan beställaren komma att häva det entreprenadavtal som har ingåtts mellan Koncernen (i egenskap av byggherre) och entreprenören. Att en entreprenad hävs kan innebära att Koncernen behöver genomföra en upphandling med en ny entreprenör på villkor som är mindre förmånliga för Koncernen och kan leda till krav på skadestånd för det fall att de planerade byggnaderna skall upplåtas med bostadsrätt och enskilda köpare redan har avtalat om tillträdestider för enskilda bostäder.

Om en eller flera av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det kunna leda till ökade kostnader för Koncernen, vilket skulle leda till lägre vinstmarginal och en negativ inverkan på Koncernens resultat. En höjning/sänkning av summan av Titanias entreprenadkostnader, fastighetskostnader, övriga externa kostnader, personalkostnader och övriga rörelsekostnader med +/- 1 procent, baserat på dessa kostnader under niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021, skulle påverka Bolagets resultat med +/- 1 628 TSEK.

Risker relaterade till att rekrytera och bibehålla kvalificerad personal

Det är avgörande för Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan att attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal. Koncernen är särskilt beroende av kunskap och erfarenhet avseende projektutveckling och nyproduktion, vilket gör projektchefer till en särskilt viktig kategori. För att kunna attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner inom dessa områden kan Koncernen behöva öka och/eller betala ersättning till dessa personer, inklusive förmåner av olika slag, attraktiva kontorslokaler och dylikt. Detta skulle ge upphov till ökade personalkostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens resultat. Om Koncernen misslyckas med att rekrytera och bibehålla kvalificerad personal kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens framtidsutsikter. Detta är av särskild betydelse eftersom Koncernen är en liten organisation, vilket gör den särskilt känslig för förlust av nyckelpersoner. Det samma gäller vid oförmåga att attrahera nya nyckelpersoner.

RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS BRANSCH OCH MARKNAD

Risker relaterade till makroekonomiska förhållanden

Titanias verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna ekonomiska tillståndet i Sverige, regional ekonomisk utveckling i Storstockholm, tillgång till fastigheter, fluktuationer i sysselsättning, produktionsstakt för nya fastigheter, infrastrukturförändringar, förändrat politiskt läge, befolkningsökning, demografi, inflation

och räntenivåer. En negativ utveckling av någon av dessa faktorer kan ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernen, i enlighet med vad som beskrivs nedan.

Titania är exponerad mot risker relaterade till utbrottet av Covid-19-pandemin. Koncernen kan dock inte med precision eller säkerhet identifiera eller bedöma till vilken grad Covid-19-pandemin påverkar Koncernens verksamhet. Faktorer som kan påverka Koncernens verksamhet innefattar exempelvis omfattningen, utvecklingen och varaktigheten av pandemin och dess negativa effekter på finansiella, politiska och marknadsmässiga relationer. I takt med att Titanias hyresgäster exponeras mot effekterna av pandemin kan även Koncernen påverkas av efterfrågan på lägre hyror och ökad vakansgrad, vilket kan leda till lägre hyresintäkter eller uteblivna betalningar och i förlängningen, ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Koncernen är även exponerad mot störningar på marknaden, särskilt på fastighetsmarknaden i Storstockholm, förändrad realränta eller lågkonjunktur på den globala marknaden kan påverka den finansiella ställningen hos Koncernens kunder och därmed deras möjlighet att ingå avtal med Koncernen, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och framtidsutsikter.

Vidare förekommer politiska diskussioner som berör fastighetsmarknaden, till exempel återinförandet av fastighetsskatt, amorteringskrav för bostadsrätter samt fri, marknadsmässig hyressättning för hyresrätter. Förändringar av dylikt slag kan påverka genomförandet av pågående och framtida fastighetsutvecklingsprojekt, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och framtidsutsikter.

Den för närvarande låga räntenivån i Sverige har underlättat för både hushåll och köpare av Koncernens projekt att erhålla lånefinansiering till nominellt låga räntor. Om räntepolitiken skulle förändras, med stigande ränta som följd, skulle hushåll och köpare av Koncernens projekt inte kunna erhålla lånefinansiering på samma nominellt låga räntor. Eftersom förändringar i räntenivåerna generellt leder till minskad efterfrågan på fastigheter och påverkar möjligheten för hushåll och köpare av Koncernens projekt att betala för bostäder och fastigheter skulle en väsentlig ökning av räntenivåerna kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat (se vidare avsnittet "– Ränterisk"). En ökning av räntenivåerna skulle även kunna ha en negativ effekt på marknadsvärdet av Koncernens fastighetsbestånd och Koncernen skulle därmed kunna tvingas till en negativ värdejustering av fastighetsbeståndet. En sådan förändring av det redovisade värdet skulle medföra en ökad belåningsgrad. Baserat på den låneskuld och räntebindningstid

som rådde per 30 september 2021 skulle en ökning/minskning av rântan på Bolagets samtliga utestående lån med 1 procentenhet ha ökat/minskat Titanias räntekostnad med cirka +/- 8,2 MSEK per år.

Risker relaterade till att Koncernen är verksam på en konkurrensutsatt marknad

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens. Antalet konkurrenter kan öka och stärkas genom sammanslagningar, vilket har visat sig genom den allt högre frekvensen av offentliga uppköpserbjudanden på fastighetsbolag i Sverige. Antalet konkurrenter kan även öka och stärkas till följd av nya strategier och/eller förbättrade finansiella ställningar hos konkurrentbolag. Konkurrens på fastighetsmarknaden kan till exempel leda till högre priser på byggrätter, genom att fler marknadsaktörer förhandlar om samma byggrätter, vilket skulle kunna leda till högre fastighetskostnader för Koncernen. Om fastighetskostnaderna skulle öka/minska med +/- 1 procent, baserat på fastighetskostnaderna under niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021, skulle Bolagets resultat påverkas med +/- 272 TSEK.

Konkurrens på fastighetsmarknaden kan även leda till att Koncernens möjligheter att få markanvisningar minskar. Ökad konkurrens från befintliga och nya marknadsaktörer, oavsett om dessa är specialiserade eller bedriver bredare verksamhet, liksom försämrade konkurrensförutsättningar, kan leda till att Koncernens intäkter minskar och att hyresnivåer och vakansgrader påverkas negativt. Om hyresintäkterna skulle öka/minska med +/- 1 procent, baserat på hyresintäkterna under niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021, skulle Bolagets resultat påverkas med +/- 211 TSEK. Om vakansgraden skulle öka/minska med +/- 1 procent, baserat på hyresintäkterna under niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021, skulle Bolagets resultat påverkas med +/- 211 TSEK.

Om en eller flera av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och framtidsutsikter samt leda till att Koncernen tappar marknadsandelar på fastighetsmarknaden.

RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Likviditetsrisk

Titania befinner sig i en expansionsfas, vilket innebär att Koncernens likviditetsbehov ökar och att Koncernen är exponerad mot likviditetsrisk. Likviditetsrisk avser risken att ett bolag inte kan uppfylla sina betalningsåtaganden. I händelse av att befintliga resurser inte uppfyller Koncernens likviditetsbehov kan Koncernen behöva söka ytterligare finansiering. Likviditetsrisk har således en nära koppling till finansieringsrisk, se vidare

avsnittet "– Finansieringsrisk". Om Titanias befintliga resurser visar sig vara otillräckliga för att Koncernen ska kunna fullgöra sina förpliktelser och Koncernen inte lyckas erhålla nödvändig finansiering eller endast har möjlighet att erhålla finansiering till väsentligt ökade kostnader eller i övrigt oförmånliga villkor, kan det leda till ökade kostnader och ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat, finansiella ställning och verksamhet.

Finansieringsrisk

En stor del av Titanias verksamhet består av fastighetsutvecklingsprojekt. Behov av extern finansiering finns särskilt under byggnadsfasen av ett fastighetsutvecklingsprojekt, då kapital krävs för att resa byggnader på den förvärvade eller arrenderade marken, såsom tillämpligt. Koncernen har även behov av extern finansiering under den initiala utvecklingsfasen vid förvärv av mark och arbetet att ta fram detaljplaner för den färdiga produkten. I den initiala utvecklingsfasen av ett fastighetsutvecklingsprojekt sker extern finansiering vanligtvis i form av ett marklån, och i den efterföljande byggnadsfasen i form av ett byggnadskreditiv. Finansieringskravet varierar från projekt till projekt och beror på tidpunkten för projektet och typen av byggnad.

Koncernens affärsmodell tillåter Koncernen att, medan ett projekt fortlöper, välja huruvida fastigheten ska säljas eller förbli i Koncerns ägo och förvaltas på lång sikt. I projekt där försäljning är ändamålet återbetalas skuldfinansiering vanligtvis i samband med överlåtelse av fastigheten. Vid överlåtelsen får Koncernen i regel inbetalningar från köparen för dittills gjorda investeringar. Köparen står vanligtvis även för en del av vinsten för projektet. Efter överlåtelsen övergår ansvaret för finansieringen på köparen och vid färdigställande av projektet erhåller Koncernen merparten av intäkterna. I projekt som drivs för långsiktig förvaltning och där Koncernen förvärvar mark utnyttjas ett byggnadskreditiv när projektet går in i produktionsfasen.

Det finns en risk att Koncernen inte erhåller den finansiering som krävs för att starta upp ett projekt, oavsett om projektet är avsett att säljas omgående eller förvaltas på lång sikt, eller om fastighetsutvecklingen försenas eller påverkas av oförutsedda eller högre kostnader på grund av faktorer inom eller utanför Koncernens kontroll. Om sådana omständigheter är för handen kan det innebära att projekt inte startas upp överhuvudtaget, eller att projekt inte slutförs innan skulden förfaller, eller att ökade kostnader inte täcks av beviljade kreditfaciliteter.

Om Titania misslyckas med att erhålla finansiering för förvärv eller utvecklingsprojekt kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och verksamhet. Detsamma gäller vid misslyckande av att förlånga eller utöka

befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare beviljad finansiering. Om Koncernen saknar tillräckliga likvida medel på dagen för tillträde av en fastighet kan ett projekt gå förlorat, och således även de kostnader och resurser i övrigt som lagts ned på projektet i fråga. Vidare kan skadeståndskrav komma att riktas mot Koncernen om Koncernen har kontrakterat entreprenörer eller leverantörer för ett projekt som läggs ned på grund av bristande likviditet. Om Koncernen endast kan erhålla finansiering på ogynnsamma villkor, till exempel på grund av försenade projekt, oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utanför Koncernens kontroll, eller låg soliditet, kan det leda till ökade finansiella kostnader, vilket skulle ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och verksamhet. Titania bedömer att de finansiella kostnaderna historiskt sett har blivit högre än förväntat i cirka 5 procent av Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt.

Samtliga av Koncernens kreditavtal innehåller så kallade kovenanter. För det fall att Koncernen bryter mot dessa kovenanter kan lån förfalla till betalning i förtid, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens likviditet och finansiella ställning. Det skulle i sin tur kunna framtvinga annan finansiering, till exempel genom nyemissioner eller avyttring av fastigheter till oförmånliga villkor.

Kreditrisk

Titania är föremål för kreditrisk i förhållande till dess motparter, såsom bostadsrättsföreningar. Sådana motparter kan hamna i en finansiell position där den inte kan betala överenskomna avgifter eller skulder till Koncernen varefter sådana avgifter eller skulder förfaller. För det fall att Titanias motparter skulle vara oförmögna eller ovilliga att fullgöra sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen kan det påverka Koncernens intäkter negativt och i förlängningen, dess resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att finansiella intäkter och kostnader, samt värdet på finansiella instrument, fluktuerar på grund av volatilitet i kostnader och kassaflöden. Titanias verksamhet finansieras främst av lån från kreditinstitut. Merparten av Koncernens skuldsättning är hänförlig till Koncernens projektrelaterade skulder och till förvaltningslån för nya fastigheter som tagits upp med Koncernens färdigställda hyresfastigheter som säkerhet. Per 30 september 2021 uppgick Koncernens totala räntebärande skulder till 821,1 MSEK, varav cirka 99 procent var kopplade till 3 månaders-STIBOR. De tillämpliga räntesatserna kan förändras, och det är inte omöjligt att framtida ränteutgifter blir högre än avkastningen på Koncernens investeringar. Med de skulder och villkor som koncernen har per 30 september 2021 skulle en ökning av 3 månaders-STIBOR om cirka en [1] procentenhet medföra en ökning av Koncernens

årliga ränteutgifter om cirka 8,2 MSEK (från cirka 40,6 MSEK till cirka 48,8 MSEK). Förhöjda räntesatser kan därmed leda till ökade finansiella kostnader för Koncernen, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

På motsvarande sätt är räntesatserna en viktig faktor för hyresgästernas förmåga att betala hyra och för köpare av Koncernens projekt att erhålla finansiering på gynnsamma villkor. Det rådande låga ränteläget i Sverige och i resterande del av EU har haft en betydande inverkan på bostadsfastighetsmarknaden och har lett till höga värderingar av bostadsfastigheter. Koncernen bedömer det dock som möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden och att detta måste beaktas i kombination med de svenska hushållens höga skuldsättning, eftersom en ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på Koncernens bostadsfastighetsbestånd. Koncernen skulle i sådant fall behöva redovisa förluster på grund av marknadsvärdejusteringar, vilket skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på Koncernens fastigheter i balansräkningen, av Koncernens marknadsvärden och öka Koncernens belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på bostadsfastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köparens möjlighet att finansiera fastighetsförvärv. Räntehöjningar kan även påverka efterfrågan på fastigheter och bostäder som investering, eftersom avkastningen därmed kan anses vara bättre på andra typer av tillgångar. Inflation kan också påverka Koncernens kostnader. Ändringar i inflations- och räntenivåerna kan också påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter. Förhöjda räntesatser kan även innebära att Koncernen behöver avyttra fastigheter till förlust, till följd av att högre räntor skulle leda till en generellt lägre köpkraft, vilket även skulle kunna leda till att Koncernens verksamhet behöver skalas ned.

Risker relaterade till värdet på Koncernens fastigheter

Titania är föremål för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av dess fastigheter. Per 30 september 2021 uppgick värdet av färdigställda, egenförvaltade fastigheter till 660 MSEK. Koncernen har även byggrätter avseende framtida, egenförvaltade fastigheter och byggrätterna/framtida byggrätterna tas upp till ett bedömt verkligt värde i rapport över finansiell ställning per 30 september 2021.

Värdet på Koncernens tillgångar påverkas av ett antal fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, driftkostnader, oförutsedda projektrelaterade brister och kostnader samt övriga projektkostnader. Värdet på Koncernens tillgångar

påverkas även av marknadsspecifika faktorer såsom avkastningskrav, kapitalkostnader, inflation och andra faktorer som påverkar värdet av fastighetstillgångar. Därutöver baseras fastighetsvärderingar på ett antal antaganden som kan visa sig vara helt eller delvis felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om bland annat hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftkostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer. Det finns därför en risk att Titantias värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på dess fastigheter eller reflekterar de belopp som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Koncernens fastighetsbestånd kan i efterhand komma att visa sig inte vara lämpliga. Värderingsfrekvensen och värderingsunderlaget kan förändras över tid, vilket skulle kunna leda till att värdet blir allt svårare att bedöma för en investerare, en finansiell motpart eller annan tredje part som är intresserad av värdet på Koncernens fastigheter. Vidare kan det inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheter kan visa sig vara felaktiga. Det finns således en risk att det verkliga värdet på Koncernens fastigheter som redovisas i balansräkningen inte är korrekt eller att det kan komma att minska i framtiden, vilket kan innebära att värdet på Koncernens fastighetsportfölj, och därmed även Koncernens finansiella ställning, reflekteras felaktigt. En negativ justering av verkligt värde för Koncernens fastigheter skulle vidare ha en negativ inverkan på Koncernens avkastning på gjorda investeringar samt dess finansiella ställning och resultat.

Vidare påverkas värdet på Koncernens fastigheter av möjligheten att avyttra delar av fastighetsbeståndet. Om Koncernen behöver sälja delar av sitt bestånd med kort varsel av någon anledning, till exempel för att skaffa rörelsekapital eller betala utestående skulder, kan Koncernen eventuellt inte sälja en del av sitt bestånd till förmånliga villkor eller överhuvudtaget. Vid en brådskande försäljning kan det bli en avsevärd skillnad mellan det pris som kan erhållas för fastigheten eller fastighetsbeståndet som säljs jämfört med vad som normalt skulle erhållits för fastigheten eller fastighetsbeståndet. En sådan förlust kan ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat. Vidare kan svårigheter i att avyttra fastigheter på gynnsamma villkor innebära att Koncernen väljer att, istället för att avyttra fastigheten, ta upp ytterligare lånefinansiering, vilket skulle leda till högre finansiella kostnader, ökad belåningsgrad och lägre soliditet. En väsentlig minskning av fastigheternas marknadsvärde skulle även ha en negativ inverkan på Koncernens möjlighet att disponera över sina fastigheter utan att lida förlust, till exempel genom en avyttring

till lägre pris än estimerat, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens avkastning på gjorda investeringar samt dess finansiella ställning och resultat.

Om Koncernen gör en nedskrivning till följd av att värdet på fastigheterna sjunker skulle det kunna leda till exempelvis brott mot kovenanter under de lån som Koncernen har från tid till annan. Detta skulle kunna leda till att sådana lån förfaller till betalning omedelbart och följaktligen påverkar Koncernens likviditet, se vidare under avsnittet "*Likviditetsrisk*" och "*Finansieringsrisk*".

RISKER RELATERADE TILL LEGALA OCH REGULATORKRISKA FRÅGOR

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Titania bedriver reglerad verksamhet och påverkas av ett stort antal lagar och regler men även av en vid krets av processer och beslut relaterade till dessa lagar och regler på både politisk nivå och tjänstemannanivå. Koncernen påverkas bland annat av reglerna i plan- och bygglagen (2010:900), byggnadsstandarder, diverse säkerhetsföreskrifter, samt regler rörande tillåtna byggnadsmaterial, regler för K-märkningar och kulturarv. Dessa regleringar har en mycket stor inverkan på Koncernens verksamhet och dess förmåga att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt, även med hänsyn till kostnader. Framtida förändringar i lagar och regler kan leda till att Koncernen inte kan använda Koncernens fastigheter på avsett sätt eller att det endast kan göras på ett mer kostsamt eller icke-effektivt sätt, förenat med förseningar, vilket skulle leda till lägre marginaler och resultat.

För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas enligt plan krävs att olika tillstånd och beslut, inklusive detaljplaner och olika slags fastighetsregistreringar, beviljas och ställs ut av organ såsom kommuner och myndigheter och som beslutas både på politisk nivå och på tjänstemannanivå. Det finns en risk att Koncernen inte beviljas tillstånd för nyproduktion, renovering eller ändrat användningsområde för fastigheter som förvärvas eller att myndigheterna inte fattar de beslut som krävs för att driva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Därtill kan beslut överklagas och leda till väsentliga förseningar. Standardmässiga beslutsprocesser till följd av exempelvis politiska diskussioner kan förändras i en riktning som är skadlig för Koncernen. Förändringar i redan beviljade tillstånd och planer kan resultera i att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, blir mer kostsamma eller inte kan genomföras överhuvudtaget. Vidare kan ändrad lagstiftning resultera i oväntade kostnader och begränsa utvecklingen av Koncernens verksamhet. Koncernen är beroende av goda relationer med kommunala myndigheter på de marknader som Koncernen är verksam på, bland annat för att få möjlighet att tilldelas mark.

Om relationerna med dessa kommunala myndigheter försämrars, exempelvis för att Koncernen i ett tidigare projekt inte har levt upp till förväntningar avseende hållbarhetskrav, stadsbild eller andra förväntningar, finns en risk att Koncernen inte får en önskad marktilldelning i framtiden. Detta skulle medföra begränsningar av utvecklingen av Koncernens verksamhet. Om någon av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

Hyreslagstiftning

Titania är i hög grad beroende av intäkter från uthyrning av hyresbostäder. Under niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021 uppgick Titanias intäkter från hyresbostäder till cirka 21,1 MSEK. Därmed skulle en förändring om +/- 1 procent av Koncernens hyresintäkter påverka Koncernens resultat med cirka +/- 211 TSEK, och givet att Koncernen strävar efter att utöka sin hyresverksamhet, ha ytterligare påverkan över tid. Koncernens förmåga att öka hyresnivåerna under sina hyresavtal begränsas av bruksvärdesprincipen, vilket är en rättsprincip som innebär att hyresnivåerna ska vara proportionerliga i förhållande till kvaliteten och standarden på bostaden i fråga om får endast ökas till en nivå som ligger i linje med hyran för andra jämförbara bostäder. Följaktligen kan hyran endast vara föremål för större höjningar än vad som motsvarar inflationen om bostäderna har förbättrats. Med avseende på Koncernens utvecklingsprojekt som avser förbättringar av Koncernens befintliga hyresbostäder och i den utsträckning Koncernen är eller blir begränsad av tillämplig hyreslagstiftning till följd av stigande hyresnivåer på sådana förbättrade fastigheter kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens förmåga att ta igen kostnaderna relaterade till förbättringar av sådana bostäder.

Åtstramande av tillämplig hyreslagstiftning i Sverige kan ha en negativ inverkan på marknadens hyresnivåer i allmänhet. En eventuell minskning av hyresnivåerna för Koncernens fastigheter som ett resultat av lägre hyresnivåer på marknaden kan ha en negativ inverkan på värdet av Koncernens fastigheter, vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens tillväxt och framtidsutsikter.

Arbetsmiljöreglering

Titania är föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor. Eftersom byggproduktionen är förenad med inneboende risker för personskadorna finns det en risk att Koncernens anställda eller anställda hos Koncernens externa underleverantörer, som arbetar i Koncernens produktionsprojekt, drabbas av kroppsliga skador, vilket kan leda till att Koncernens bedöms bryta mot tillämplig arbetsrättsreglering, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat. Eventuella arbetsmiljöskador och brott

mot arbetsmiljöreglering skulle även kunna orsaka skada på Koncernens rykte och varumärke.

Dataskyddslagstiftning

Titania hanterar personuppgifter avseende anställda och hyresgäster. Koncernen måste därmed följa tillämplig lagstiftning, inklusive Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG ("GDPR"). Enligt den omfattande dataskyddslagstiftningen ställs bland annat krav på att Bolaget hanterar personuppgifter på ett säkert sätt och förstår, övervakar och dokumenterar hur personuppgifter hanteras. Det finns en risk att Bolaget kommer hantera personuppgifter på ett sätt som strider mot dataskyddslagstiftningen, vilken kan resultera i sanktionsavgifter som, givet det höga maxbelopp Integritetsskyddsmyndigheten kan fastställa, kan få allvarliga ekonomiska konsekvenser för Koncernen. Underlåtenhet, helt eller delvis, att följa GDPR kan resultera i höga sanktionsavgifter maximalt uppgående till EUR 20 miljoner eller fyra procent av Koncernens totala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. En överträdelse av dataskyddslagstiftning kan vidare innebära tvister och negativ publicitet för Koncernen, vilket skulle kunna innebära att Koncernen måste betala skadestånd, ådra sig kostnader för legala rådgivare och förlora hyresgäster, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens hyresintäkter och framtida resultat.

Skatterisker

En förändring i nuvarande skattelagstiftning kan leda till Titanias skattekostnader ökar, vilket skulle påverka dess resultat och finansiella ställning. Den 1 januari 2019 trädde en ny skattereglering i kraft, bland annat avseende ränteavdragsbegränsningar och företagsbeskattning. Den nya regleringen innefattar bland annat en generell ränteavdragsbegränsning för företag som innebär att nettoräntekostnader endast är avdragsgilla upp till 30 procent av skattebetalarens skattemässiga EBITDA, med vissa undantag. Om Koncernens nettoräntekostnader står för en betydande andel i relation till dess skattemässiga EBIT eller EBITDA kan Koncernens skattekostnader öka i betydande mån, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning liksom dess resultat.

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget, som skickades på remiss under sommaren 2017 och nu bereds av den svenska regeringen, avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänför sig till skillnaden mellan skattemässigt

restvärde och marknadsvärdet på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till skatt som ska betalas på samtliga Koncernens framtida avyttringar av fastighetsägande företag.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om Skatteverket med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om Skatteverket med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Miljörisker

Under vissa förutsättningar kan Titania behöva återställa mark och genomföra efterföljande behandling mot föroreningar eller misstänkta föroreningar på land, i vattenområden eller grundvatten för att återställa fastigheten i det skick som krävs enligt miljöbalken [1998:808] vilket kan vara kostsamt. Vidare kan ändrad miljölagstiftning, regler och krav innebära att Koncernen ådrar sig högre kostnader för återställande eller efterföljande behandling av fastigheter som förvärvats eller kommer att förvärvas. Därtill kan sådana ändringar även leda till högre kostnader eller förseningar, och innebära att Koncernen inte kan utveckla sina fastigheter på ett önskvärt sätt. Alla sådana krav kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

Oförutsedda geologiska upptäckter eller oförutsedda upptäckter av fornlämningar eller utsatta djurarter som finns i eller nära den plats där ett fastighetsutvecklingsprojekt ska genomföras kan vidare leda till att projektet försenas, blir mer kostsamt eller inte kan genomföras överhuvudtaget, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat. Det kan vidare vara svårt att bedöma markförhållanden innan markarbetet i ett projekt påbörjas vilket kan leda till oförutsedda kostnader samt påverkan på den tilltänkta tidplanen för projektet.

RISKER RELATERADE TILL VÄRDEPAPPAREN

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

Före Erbjudandet finns det inte någon offentlig marknad för Titanias aktier. Det finns en risk för att en aktiv och likvid

marknad inte kommer att utvecklas eller, om en sådan utvecklas, att den inte kommer att bestå efter att Erbjudandet genomförts. Erbjudandepriiset har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Catella och Danske Bank baserat på ett antal faktorer, inklusive diskussioner med Cornerstoneinvesterarna, en jämförelse med marknadspriset på andra jämförbara noterade fastighetsbolag, en analys av tidigare transaktioner för fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om Bolagets verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Detta pris återspeglar inte nödvändigtvis den kurs som investerare på marknaden kommer vara villiga att köpa och sälja B-aktierna till efter Erbjudandet. Eftersom en investering i aktier kan öka eller minska i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, förändringar av resultatprognoser, oförmåga att nå analytikers resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer som avyttring av större aktieinnehav av aktieägare. Dessutom finns det en risk att kursen på Titanias B-aktie minskar i värde i betydande mån efter noteringen på Nasdaq First North Growth Market som en konsekvens av det pågående utbrottet av Covid-19-pandemin, eftersom de globala aktiemarknaderna har varit föremål för exceptionell volatilitet i kölvattnet därav. Kursen på Titanias B-aktie påverkas även i vissa fall av exempelvis konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden.

Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få kursen för aktierna att sjunka

Kursen för Bolagets B-aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare eller när ett större antal aktier säljs.

Einar Janson Invest AB och Nikan Ghahremani Invest AB ("Huvudägarna" eller "Säljande Aktieägarna") har åtagit sig att, med vissa undantag och under en viss period, inte sälja sina aktier eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt utan föregående skriftligt medgivande från Danske Bank. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare, som inte är aktieägare i Bolaget per dagen för detta Prospekt, har gjort liknande åtaganden avseende innehav i Bolaget som förvärvas under tidsperioden som lock up-åtagandet omfattar. Se vidare i avsnittet "Aktiekapital och ägarstruktur – Åtagande att avstå från att sälja aktier".

Efter att tillämplig lock up-period har löpt ut kommer det stå de aktieägare som berörts av åtagandet att fritt sälja sina aktier i Bolaget. Försäljningen av stora mängder av Titanias aktier av Huvudägarna, styrelseledamöter eller ledande befattningshavare efter utgången av tillämplig lock up-period, eller uppfattningen om att en sådan försäljning kommer att ske, kan få kursen för Bolagets B-aktie att sjunka.

Huvudägarna kommer även fortsättningsvis att ha betydande inflytande över Titania efter Erbjudandet och kan försena eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget

Under förutsättning att Erbjudandet tecknas fullt ut och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut kommer Huvudägarna att inneha totalt 65,03 procent av antalet aktier och 86,41 procent av antalet röster i Titania efter Erbjudandets genomförande. Det är således sannolikt att Huvudägarna tillsammans även fortsättningsvis kommer att ha betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Titanias aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, av Titanias tillgångar. Dessutom kommer Huvudägarna att ha ett betydande inflytande över 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. Sådana konflikter kan ha en väsentlig negativ effekt på verksamheten, resultatet och finansiella ställning.

Framtida utdelningar är beroende av många olika faktorer

Storleken på en eventuell framtida utdelning som Bolaget kan komma att lämna är beroende av ett antal faktorer, inklusive men inte begränsat till Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöde, krav på rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det är inte heller säkert att Bolaget har tillräckligt med utdelningsbara medel eller att Bolagets aktieägare beslutar om att utdelning ska lämnas i framtiden. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att lyckas generera framtida resultat eller att Bolagets finansiella ställning framgent inte kommer att tillåta utdelning. Detta utgör en betydande risk för investerare och kan påverka Bolagets möjligheter att attrahera investerare vars investeringsbeslut är särskilt beroende av möjligheten att erhålla utdelning.

Valutakursrisk

Bolagets B-aktier kommer endast att noteras i SEK och eventuella utdelningar kommer att betalas i SEK. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan ha en negativ effekt på värdet av

innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskar i värde mot den aktuella valutan.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner

Erbjudandet riktar sig såväl till allmänheten i Sverige som till institutionella investerare i Sverige och utlandet. Efter Erbjudandet kommer Bolaget därför sannolikt att ha ett antal aktieägare i länder utanför Sverige. Dessa aktieägare kan vara exponerade för ytterligare risker. Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som en huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i vissa andra länder kan dock omfattas av begränsningar som hindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller på andra sätt försvårar eller begränsar deras deltagande. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att teckna nya aktier om aktierna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt Securities Act, eller om inget undantag från registreringskraven i Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna och de nya aktierna som erbjuds inte har registrerats hos eller godkänts av de behöriga myndigheterna i dessa jurisdiktioner. Bolaget har ingen skyldighet att inlämna något registreringsdokument enligt Securities Act eller söka liknande godkännanden enligt lagarna i någon annan jurisdiktion utanför Sverige såvitt avser teckningsrätter och aktier, och att göra detta i framtiden kan bli opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Bolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida företrädesemissioner skulle deras ägande i Bolaget kunna spädas ut eller minska.

Åtagandena från Cornerstoneinvesterarna är inte säkerställda och kan därmed komma att inte infrias

Jacob Karlsson AB, Dammskogen Förvaltning AB och Fjärde AP-fonden ("Cornerstoneinvesterarna") har åtagit sig att förvärva B-aktier i Erbjudandet för motsvarande sammanlagt 375,3 MSEK. Under förutsättning att Erbjudandet tecknas fullt ut kommer Cornerstoneinvesterarna sammanlagt att inneha cirka 26,24 procent av antalet aktier och cirka 10,20 procent av antalet röster i Titania efter Erbjudandets genomförande. Cornerstoneinvesternas åtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att Cornerstoneinvesternas åtaganden, helt eller delvis, inte kommer att kunna infrias. Cornerstoneinvesternas 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 Cornerstoneinvesterarna inte uppfyller sina åtaganden, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Erbjudandets genomförande.

INBJUDAN TILL TECKNING OCH FÖRVÄRV AV B-AKTIER I TITANIA HOLDING AB (PUBL)

Titania och Säljande Aktieägarna har beslutat att genomföra Erbjudandet för att främja koncernens lönsamma tillväxt och fortsatta utveckling. Bolagets styrelse avser därför att ansöka om notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Growth Market. I enlighet med de villkor som anges i Prospektet erbjuds investerare härmed att förvärva högst 23 585 000 B-aktier, [exklusive Övertilldelningsoptionen såsom definierat nedan], varav 2 085 000 B-aktier erbjuds av Säljande aktieägare och 21 500 000 nyemitterade B-aktier erbjuds av Titania.

Det slutgiltiga priset per B-aktie i Erbjudandet ("ErbjudandepriSET") har fastställts till 20 SEK per aktie. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Catella och Danske Bank baserat på ett antal faktorer, inklusive diskussioner med Cornerstoneinvesterarna, en jämförelse med marknadspriset på andra jämförbara noterade fastighetsbolag, en analys av tidigare transaktioner för fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om Bolagets verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar.

Styrelsen avser att omkring den 9 december 2021, med stöd av ett emissionsbemyndigande från extra bolagsstämma den 18 november 2021, besluta om en nyemission av B-aktier vilken förväntas inbringa en bruttolikvid om 430 MSEK före emissionskostnader åt Bolaget, omfattande högst 21 500 000 nyemitterade B-aktier. Baserat på full anslutning i Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital [efter Erbjudandet] att uppgå till 715 000 SEK fördelat på 12 500 000 A-aktier och 59 000 000 B-aktier, av vilka de nyemitterade aktierna i Erbjudandet motsvarar cirka 30,1 procent.

Säljande Aktieägarna erbjuder 2 085 000 befintliga B-aktier, vilket motsvarar cirka 8,8 procent av aktierna i Erbjudandet. I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet avser de

Säljande Aktieägarna att utfärda en option till Danske Bank, vilken innebär att Danske Bank senast 30 dagar från och med första dagen för handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Growth Market, har rätt att begära att ytterligare högst 1 415 000 befintliga B-aktier erbjuds av de Säljande Aktieägarna motsvarande 6 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande ErbjudandepriSET ("Övertilldelningsoptionen").

Cornerstoneinvesterarna har med förbehåll för vissa villkor, åtagit sig att till samma villkor som övriga investerare teckna sammanlagt 18 765 000 B-aktier i Erbjudandet, vilket motsvarar totalt 375,3 MSEK och cirka 75,1 procent av Erbjudandet förutsatt att Erbjudandet fulltecknas samt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer antalet B-aktier i Bolaget öka med 21 500 000 nyemitterade B-aktier från 37 500 000 B-aktier till 59 000 000 B-aktier, och antalet röster i Bolaget öka med 21 500 000 röster från 162 500 000 röster till 184 000 000 röster, vilket motsvarar cirka 30,1 procent av aktierna 11,7 procent av rösterna i Bolaget efter Erbjudandet.

Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till högst 471,7 MSEK om det fulltecknas och 500 MSEK om Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut.

Stockholm, 29 november 2021

Titania Holding AB (publ)

Styrelsen

Styrelsen för Titania Holding AB (publ) är ansvarig för innehållet i enlighet med vad som framgår här.

BAKGRUND OCH MOTIV

Titania är en snabbväxande aktör inom fastighetsbranschen och Bolaget har på några få år etablerat sig som en stadsbyggare med kompetens och kapacitet att genomföra stora stadsutvecklingsprojekt.

Titania grundades år 2005 och har sedan start drivits med ett geografiskt fokus på Stockholmsregionen. Titanias affärsidé är att arbeta med projektutveckling, produktion och förvaltning av fastigheter. Bolaget växer främst genom egen utveckling av nya bostadsområden där Bolaget kontrollerar hela värdekedjan från framtagande av nya detaljplaner till byggnation och slutligen till den långsiktiga förvaltningen av fastigheterna.

Bolaget bedömer att det finns goda möjligheter och förutsättningar för att fortsätta växa inom utvalda verksamhetsområden. Huvudsyftet med en notering av Titanias aktie på Nasdaq First North Growth Market är att skapa förutsättningar för en fortsatt god tillväxt genom att expandera byggrättsportföljen på befintliga och nya marknader samt utveckla ett attraktivt hyresrättbestånd för egen förvaltning.

En notering kommer att bredda Bolagets ägarbas och ge en ökad tillgång till kapitalmarknaden, vilket möjliggör en bredare och effektivare kapitalanskaffning. Titanias styrelse och ledning ser noteringen som ett naturligt och viktigt steg i Titanias utveckling och bedömer att noteringen kommer leda till en

ökad kännedom om Bolaget och dess verksamhet, och därmed stärka Titanias profil.

Erbjudandet omfattar en nyemission av B-aktier som vid full teckning väntas tillföra Titania en bruttoemissionslikvid om högst 430 MSEK. Kostnader relaterade till Erbjudandet väntas uppgå till högst cirka 33,9 MSEK, vilket innebär en nettoemissionslikvid om högst cirka 396,1 MSEK.

Cirka 70 MSEK av den nettolikvid som Bolaget tillförs planeras att användas till att återbetala ett lån till Einar Janson Invest AB. 95 procent av den resterande delen av nettolikviden planeras att användas till förvärv av mark samt genomförande av fastighetsutvecklingsprojekt. Resterande cirka 5 procent avses användas till allmänna företagsändamål.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Bolaget med anledning av Erbjudandet och i samband med Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Growth Market. Styrelsen för Titania är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle påverka dess innebör har utelämnats.

Stockholm, 29 november 2021

Titania Holding AB (publ)

Styrelsen

Styrelsen för Titania är ensam ansvarig för innehållet i detta Prospekt i enlighet för vad som framgår här. De Säljande Aktieägarna bekräftar dock bundenhet av villkoren för Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av "Villkor och anvisningar".

Säljande Aktieägarna

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar högst 23 585 000 B-aktier, motsvarande cirka 33,0 procent av det totala antalet aktier och 12,8 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet (exklusive Övertilldelningsoptionen). 2 085 000 befintliga B-aktier erbjuds av de Säljande Aktieägarna och 21 500 000 nyemitterade B-aktier erbjuds av Bolaget. Erbjudandet är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten i Sverige.¹
- Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet.²

ISIN-koden för Bolagets B-aktie är SE0017132129.

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande, som kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida (www.titania.se), omkring den 10 december 2021.

ÖVERTILDELNINGSOPTION

De Säljande Aktieägarna avser att utfärda en övertilldelningsoption till Global Coordinator, vilket innebär att Global Coordinator senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktie på Nasdaq First North Growth Market, har rätt att begära att ytterligare högst 1 415 000 befintliga B-aktier erbjuds motsvarande högst 6 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet. Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 25 000 000 B-aktier, vilket motsvarar 35,0 procent av det totala antalet aktier och 13,6 procent av rösterna i Bolaget, efter fullföljandet av Erbjudandet.

FÖRDELNING AV AKTIER

Fördelning av aktier till respektive del i Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Bolagets styrelse och de Säljande Aktieägarna i samråd med Managers.

ERBJUDANDEPRIS

Erbjudandepriiset är 20 SEK per B-aktie. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Catella och Danske Bank baserat på ett antal faktorer, inklusive diskussioner med Cornerstoneinvesterarna, en jämförelse med marknadspriset på andra jämförbara noterade fastighetsbolag, en analys av tidigare transaktioner för fastighetsbolag, rådande

marknadsläge samt uppskattningar om Bolagets verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Courtage utgår ej.

ANMÄLAN

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan om förvärv av aktier kan ske under perioden 30 november 2021 till och med den 8 december 2021. Anmälan från allmänheten om förvärv av aktier ska avse lägst 300 aktier och högst 49 900 aktier, i jämna poster om 50 aktier.³

Endast en anmälan per investerare får göras. Om flera anmälningar görs förbehåller sig de Säljande Aktieägarna och Joint Bookrunners rätten att endast beakta den först mottagna anmälan. Anmälan är bindande. Bolagets styrelse och de Säljande Aktieägarna i samråd med Joint Bookrunners förbehåller sig rätten att förlänga anmälningens period. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningens perioden.

Från och med den 3 januari 2018 behöver alla juridiska personer en global identifieringskod, en s.k. Legal Entity Identifier ("LEI"), för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För att åga rätt att delta i Erbjudandet och tilldelas aktier måste du som juridisk person inneha och uppge ditt LEI-nummer. Tänk på att ansöka om registrering av LEI-kod i god tid då koden måste anges vid anmälan. Mer information om kraven gällande LEI finns bland annat på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se).

Nationellt ID eller National Client Identifier ("NID-nummer") är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt MiFID II har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte kan anges kan Joint Bookrunners vara förhindrade att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du enbart har svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta ditt bankkontor.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis kapitalförsäkringar,

¹ Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av upp till 49 900 B-aktier.

² Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av 49 901 B-aktier eller fler.

³ Den som önskar förvärva fler än 49 900 B-aktier ska kontakta Joint Bookrunners i enighet med vad som anges i avsnittet "Erbjudande till institutionella investerare".

för förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt.

Anmälan kan göras till Danske Bank och Avanza enligt nedan angivna instruktioner för respektive bank. Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida [www.titania.se], Danske Banks hemsida [www.danskebank.se] samt Avanzas hemsida [www.avanza.se].

Anmälan via Danske Bank

ANMÄLAN VIA INTERNET

Privatkunder med depå i Danske Bank och som är anslutna till tjänster via internet kan anmäla sig för förvärv av aktier via Hembanken. Företagskunder med depå i Danske Bank och som är anslutna till tjänster via internet kan anmäla sig för förvärv av aktier via District. Anmälan hos Danske Bank kan göras från och med den 30 november 2021 till och med kl. 15:00 den 8 december 2021. Endast en anmälan per investerare får göras.

Anmälan via Avanza

ANMÄLAN VIA AVANZA FÖR ALLMÄNHETEN

Den som anmäler sig för förvärv av aktier hos Avanza måste ha en värdepappersdepå eller ett ISK hos Avanza. Personer som inte har ett konto hos Avanza måste öppna sådant konto före anmälan om förvärv av aktier. Att öppna en värdepappersdepå eller ISK hos Avanza är kostnadsfritt.

Kunder hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av aktier via Avanzas internetjänst. Anmälan hos Avanza kan göras från och med den 30 november 2021 till och med kl. 15:00 den 8 december 2021. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängligt på angivet konto från och med kl. 15:00 den 8 december 2021 till likviddagen som beräknas vara den 14 december 2021. Endast en anmälan per investerare får göras. Mer information om anmälningsförfarandet via Avanza finns tillgängligt på Avanzas hemsida [www.avanza.se].

För kunder hos Avanza som anmäler sig för förvärv av aktier via ett investeringssparkonto kommer Avanza, om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet och vidareförsälja aktierna till respektive kund till Erbjudandepriiset.

Erbjudandet till institutionella investerare

Anmälningsperioden för förvärv av aktier av institutionella investerare i Sverige och internationellt äger rum under perioden 30 november till och med 9 december 2021 (den "Institutionella anmälningsperioden"). Bolagets styrelse och de Säljande Aktieägarna i samråd med Joint Bookrunners förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga den Institutionella anmälningsperioden. Sådant eventuellt förkortning eller förlängning av den Institutionella anmälningsperioden kommer att offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande.

Intresseanmälningar från institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Joint Bookrunners enligt särskilda instruktioner.

Intresseanmälningar från institutionella investerare i Sverige till Avanza ska ske via ett särskilt erbjudande via Avanzas internetjänst eller genom att kontakta Avanzas mäklari.

TILDELNING

Beslutet om tilldelning av aktier fattas av Bolaget och de Säljande Aktieägarna i samråd med Managers varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att underlätta en regelbunden och likvid handel med Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Growth Market. Tilldelning är inte beroende av vid vilken tidpunkt under anmälningsperioden som anmälan lämnas in.

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

Anmälan från vissa kunder hos Joint Bookrunners kan komma att särskilt beaktas. Dessutom kan anställda och vissa närstående parter till Bolaget samt kunder till Joint Bookrunners beaktas separat vid tilldelning. Tilldelning kan även komma att ske till anställda i Global Coordinator och Avanza, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelning sker i sådant fall i enlighet med föreningen Svensk Värdepappersmarknads regler och Finansinspektionens föreskrifter. Cornerstoneinvesterarna är emellertid garanterade full tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

BESKED OM TILDELNING OCH BETALNING

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

ANMÄLNINGAR MOTTAGNA AV DANSKE BANK

De som anmält sig via Danske Banks Hembanken erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto omkring klockan 09:00 den 10 december 2021. För den som anmält sig för förvärv av aktier via Danske Banks Hembanken kommer likvid för tilldelade aktier att dras på likviddagen den 14 december 2021.

ANMÄLNINGAR MOTTAGNA AV AVANZA

De som anmält sig via Avanzas internetjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot

debitering av likvid på angivet konto omkring klockan 09:00 den 10 december 2021.

För den som anmält sig för förvärv av aktier via Avanzas internetjänst kommer likvid för tilldelade aktier att dras senast på likviddagen den 14 december 2021. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska tillräckliga likvida medel finnas tillgängligt på angivet konto från och med kl. 15:00 den 8 december 2021 till likviddagen den 14 december 2021.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas i särskild ordning erhålla besked om tilldelning omkring den 10 december 2021, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant i enlighet med avräkningsnotan och mot leverans av aktier senast den 14 december 2021.

Institutionella investerare som anmält sig för förvärv av aktier genom Avanzas internetjänst beräknas att omkring den 10 december 2021 erhålla besked om tilldelning genom att likvid för tilldelade aktier dras från angiven depå eller ISK den 14 december 2021. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska tillräckliga likvida medel finnas tillgängligt på angivet konto från och med kl. 15:00 den 9 december till likviddagen den 14 december.

Bristande eller felaktig betalning

Om tillräckliga medel inte finns tillgängliga på bankkonto, värdepappersdepå eller investeringssparkonto på likviddagen, eller om full betalning inte sker i rätt tid, kan tilldelade aktier komma att överlätas eller säljas till annan part. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse komma att understiga erbjudandepriiset enligt Erbjudandet kan den som ursprungligen erhöll tilldelning av dessa aktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda aktier

Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. För det fall aktier tecknats till VP-konto beräknas registrering av tilldelade och betalda aktier hos Euroclear Sweden, för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige, ske omkring den 14 december 2021, varefter Euroclear Sweden sänder ut en VP-avi som utvisar det antal aktier i Bolaget som har registrerats på mottagarens VP-konto.

LISTNING AV AKTIERNA PÅ NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET

Bolagets styrelse har ansökt om att B-aktierna ska upptas till handel på Nasdaq First North Growth Market. Nasdaq First North Growth Market är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna inom Nasdaq-koncernen. Bolag på Nasdaq First North Growth Market är inte föremål för samma regler

som ställs på bolag som är noterade på den reglerade huvudmarknaden. De är istället föremål för en mindre omfattande uppsättning regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag. Det är börsen som godkänner ansökan om upptagande till handel. Första dag för handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Growth Market beräknas vara 10 december 2021. Detta innebär att handel kommer att påbörjas innan aktierna överförts till investerarens värdepappersdepå eller investeringssparkonto som har förvärvat värdepapperna ("Förvärvaren") och i vissa fall innan avräkningsnota erhållits. Detta innebär vidare att handeln på Nasdaq First North Growth Market kommer att inledas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande har uppfyllts. Den handel som sker i Bolagets B-aktier innan Erbjudandet är ovillkorat, dvs. fram till och med likviddagen den 14 december 2021, kommer att vara villkorad av Erbjudandets fullföljande. Om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella tilldelade aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå. Se även "Villkor för Erbjudandets fullföljande".

Kortnamnet på Nasdaq First North Growth Market för Bolagets B-aktier kommer att vara TITA B.

VIKTIG INFORMATION RÖRANDE MÖJLIGHETEN ATT SÄLJA TILDELDE AKTIER

Besked om tilldelning beräknas lämnas omkring den 10 december 2021. Efter det att betalning för tilldelade aktier hanterats av Joint Bookrunners kommer betalda aktier att överföras till av Förvärvaren anvisad värdepappersdepå eller investeringssparkonto. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till Förvärvaren medför att denne inte kommer att ha sådana aktier tillgängliga på anvisad värdepappersdepå, ISK eller anvisat konto förrän tidigast omkring den 14 december 2021. Handel med Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Growth Market beräknas påbörjas den 10 december 2021. Att aktier inte finns tillgängliga på Förvärvarens konto eller värdepappersdepå förrän omkring tidigast den 14 december 2021 kan innebära att Förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa aktier på Nasdaq First North Growth Market från och med första handelsdagen, utan först när aktierna finns tillgängliga på investeringssparkontot eller värdepappersdepån. Investerare kan från och med den 10 december 2021 erhålla besked om tilldelning. Se även "Besked om tilldelning och betalning".

STABILISERINGSÅTGÄRDER

I anslutning till Erbjudandet kan Danske Bank ("Stabiliseringsmanagern"), i den utsträckning det är tillåtet enligt svensk rätt, genomföra transaktioner i syfte att stabilisera, upprätthålla eller annars stödja marknadspriset på Bolagets B-aktier, under upp till 30 dagar från det att handeln i Bolagets B-aktier inleds på Nasdaq First North Growth Market. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq First

North Growth Market, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden ovan.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I ERBJUDANDET

Det slutgiltiga utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande som även kommer att vara tillgängligt på Bolagets hemsida (www.titania.se) omkring den 10 december 2021.

RÄTT TILL UTDELNING

De erbjudna aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter registrering av aktierna och Erbjudandets genomförande. Betalning kommer att administreras av Euroclear Sweden, eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med förfaranden hos den enskilda förvaltaren. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. För mer information, se *”Aktiekapital och ägarstruktur”*. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet *”Viktig information om beskattning”*.

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Erbjudandet är villkorat av att Bolaget, de Säljande Aktieägarna samt Danske Bank ingår ett placeringsavtal (*”Placeringsavtalet”*), vilket förväntas ske omkring den 29 november 2021. Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Catella, Danske Bank och Avanza är tillräckligt stort för handel med Bolagets B-aktie, att Placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sågs upp. Placeringsavtalet föreskriver att Danske Banks åtaganden att förmedla köpare till de aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorat av bland annat att de garantier som lämnas av Bolaget är korrekta och att händelser inte inträffar som har så väsentlig negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om någon väsentlig negativ händelse inträffar, om de garantier som Bolaget lämnar till Danske Bank inte uppfylls eller om något av de andra villkoren i Placeringsavtalet inte fullföljs, kan Danske Bank säga upp Placeringsavtalet till och med likviddagen den 14 december 2021. Om ovan angivna villkor inte uppfylls och om Danske Bank säger upp Placeringsavtalet kan Erbjudandet avbrytas. I sådana fall kommer vare sig leverans av eller betalning av aktier genomföras under Erbjudandet. I enlighet med Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig att ersätta Danske Bank för vissa krav under vissa villkor. För mer information om villkor för Erbjudandets fullföljande och Placeringsavtalet, se *”Legala frågor och kompletterande information”*.

ÖVRIG INFORMATION

Att Danske Bank är Global Coordinator innebär inte i sig att banken betraktar den som anmält sig i Erbjudandet som kund hos banken för placeringen. Förvärvaren betraktas för

investeringen som kund endast om banken har lämnat råd till Förvärvaren om investeringen eller annars har kontaktat Förvärvaren om investeringen. Följden av att Global Coordinator inte betraktar Förvärvaren som kund för investeringen är att reglerna om skydd för investerare i enlighet med lagen [2007:528] om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på investeringen. Detta innebär bland annat att varken s.k. kundkategorisering eller s.k. passandebedömning kommer att ske beträffande investeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med investeringen.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Danske Bank

Investerar i Erbjudandet kommer att lämna ut personuppgifter till Danske Bank. Personuppgifterna som lämnas in till Danske Bank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i Danske Bank. 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 bolag eller organisationer med vilka Danske Bank samarbetar. Information angående behandling av personuppgifter tillhandahålls av Danske Banks kontor, vilka även accepterar förfrågningar om korrigerings av personuppgifter. Danske Bank kan få information om adresser genom automatisk datainhämtning hos Euroclear Sweden.

Avanza

Avanza behandlar sina kunders personuppgifter i enlighet med vid var tid gällande personuppgiftslagstiftning. Personuppgifter som lämnats till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtats 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 Avanza samarbetar. För mer information, se Avanzas webbplats (www.avanza.se).

INFORMATION TILL DISTRIBUTÖRER

Med anledning av produktstyrningskrav i (a) EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument (*”MiFID II”*), (b) artiklar 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv [EU] 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2 (sammantaget *”MiFID II:s produktstyrningskrav”*), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en *”producent”* (i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har aktier i Bolaget varit föremål för en

produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för aktier i Bolaget är (i) icke-professionella kunder i Sverige; och (ii) investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter i Sverige och varje medlemsstat inom EES; var och en enligt MiFID II [“målmarknaden”]. Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på aktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet, aktier i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd och en investering i aktier i Bolaget är endast lämplig för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som [antingen enbart eller ihop med lämplig finansiell eller annan rådgivare] är kapabel att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Erbjudandet.

Målmarknadsbedömningen är inte att anse som (a) en lämplighets- eller passandebedömning i enlighet med MiFID II, eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande aktier i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande aktier i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

MARKNADSÖVERSIKT

Titantias verksamhet är inriktad på stadsutvecklingsprojekt med bostadsproduktion som i huvudsak består av projektutveckling, produktion och förvaltning. Bolagets projektportfölj innefattar huvudsakligen bygggrätter i Stockholmsregionen och Bolaget hade per 30 september 2021 cirka 3 338 bostadsbygggrätter.

Detta Prospekt innehåller marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Titania är verksam på. Marknadsöversikten behandlar översiktligt Sveriges ekonomi, utvecklingen i Stockholmsregionen, samt en överblick av den svenska fastighetsmarknaden med fokus på Stockholmsregionen. Informationen är huvudsakligen baserad på offentliga publikationer och rapporter, däribland källor såsom faktauppgifter från Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Riksbank, Svensk Mäklarstatistik AB, Boverket, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Länsstyrelsen Stockholm, Fastighetsägarna och Datscha. Branschpublikationer eller branschrapporter 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 dessa branschpublikationer eller branschrapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Ytterligare faktorer som bör beaktas vid bedömningen av marknadsinformation beskrivs på andra ställen i Prospektet (se bland annat avsnittet "Riskfaktorer").

EKONOMI

Översikt

Den pågående Covid-19-pandemin har haft en stor påverkan på den globala såväl som på den svenska ekonomin och en omfattande inverkan på arbetsmarknader världen över. Baserat på uppdaterade bedömningar väntas däremot effekterna av coronapandemin inte bli lika omfattande som tidigare befarsats. Enligt Internationella valutafonden (IMF) förväntas den globala ekonomin växa med 6,0 procent 2021 och 4,9 procent 2022.¹ Prognosen för 2021 har därmed reviderats upp med 0,5 procentenheter jämfört med prognosen som släpptes i början på året. Detta återspeglar förväntningarna på en vaccindriven förstärkning av ekonomin samt fortsatta finansiella åtgärdsprogram. Sveriges Riksbank ser att utvecklingen går åt rätt håll och att effekterna av vaccinet troligtvis kommer

innebära stora samhällsekonomiska vinster i termer av BNP, offentliga finanser och sysselsättning.² De samhällsekonomiska vinsterna kommer främst från att produktionsbortfallet minskar, den offentlig skuldsättning ökar inte i samma takt samt att sysselsättning förbättras. Riksbanken har även satt in ett stort antal åtgärdsprogram för att mildra de ekonomiska effekterna av coronapandemin, vilka har haft positiva effekter på arbetsmarknaden och ekonomin i stort.³ Riksbanken har hållit styrrentan på 0,00 procent, utökat balansräkningen och erbjudit likviditet till de finansiella marknaderna. Dessutom har regeringen vidtagit flera åtgärder för att stödja svensk ekonomi, till exempel genom permitteringsstöd till företag, ersättningar för karensavdrag och slopade krav på läkarintyg vid sjuklöneperiod.

Sveriges ekonomiska tillväxt, likt den globala ekonomin, har påverkats negativt av coronapandemin. Under det andra kvartalet 2020 sjönk Sveriges BNP med 8,3 procent jämfört med första kvartalet 2020.⁴ Trots att detta är det största BNP-tappet på 40 år redovisade Sverige en ovanligt stark återhämtning under det tredje kvartalet 2020, under vilket Sveriges BNP steg med 4,9 procent.⁵ Enligt Riksbankens prognos finns det indikationer på fortsatt återhämtning samt förbättring av ekonomin då hushållens konsumtion förväntas förstärkas betydligt under 2021.⁶ Detta i takt med att smittspridningen avtar, vaccinationen är igång och osäkerheten gradvis minskar.

Coronapandemin är som tidigare nämnt pågående vilket innebär att dess fulla omfattning ännu inte går att fastställa. Det man kan konstatera är att vissa branscher har drabbats hårdare än andra och inom exempelvis fastighetsbranschen har vissa sektorer utvecklats väl. Exempelvis föll aktiemarknaden mycket kraftigt i början av krisen, medan nedgången i bostadspriserna blev relativt blygsam. Under 2020 steg bostadspriserna i Sverige med 6,8 procent⁷, vilket går att jämföra med OMXS30 som påvisade en uppgång om 5,8 procent under samma period.

¹ IMF World Economic Outlook Update, juli 2021 [<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2021/07/27/world-economic-outlook-update-july-2021>]

² Riksbanken Ekonomiska kommentarer, Effektiv vaccination mot covid-19 innebär stora samhällsekonomiska vinster, december 2020

³ <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ekonomiska-kommentarer/svenska/2021/coronakrisen-och-arbetsmarknaden--effekter-pa-kort-och-lang-sikt.pdf>

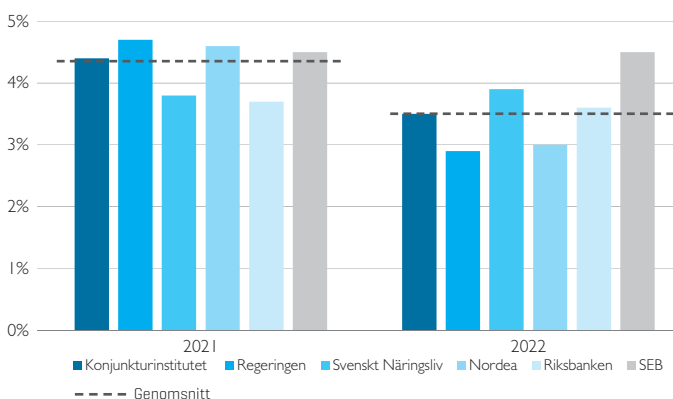
⁴ SCB [Statistiska centralbyrån], Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper, 2020

⁵ SCB [Statistiska centralbyrån], Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper, 2020

⁶ <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210701/penningpolitisk-rapport-juli-2021.pdf>

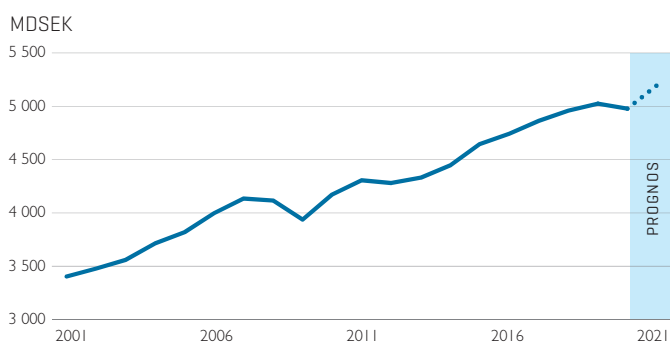
⁷ <https://www.maklarstatistik.se/omrade/rikt/#/bostadsratter/24m-antal-salda>

BNP-PROGNOS



Källa: Konjunkturinstitutet och Svenskt Näringsliv

BNP SVERIGE



Källa: SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper. Prognos baserad på prognos av Konjunkturinstitutet.

Ränteläge och inflation

Riksbanken har fortsatt med omfattande penningpolitiska åtgärder för att stödja den svenska ekonomin under coronapandemin och för att underlätta en återhämtning. De penningpolitiska åtgärderna syftar till att hålla ränteläget lågt för hushåll och företag och bidra till en fungerande kreditförsörjning och därmed minska risken för att coronakrisen utvecklas till en finansiell kris. Riksbanken har behållit reporäntan oförändrad på 0,00 procent sedan december 2019 och bedömer att reporäntan väntas vara oförändrad under hela prognosperioden, som sträcker sig till tredje kvartalet 2024.⁸

Inflationstakten enligt KPIF [konsumentprisindex med fast ränta] uppgick i juli 2021 till 1,7 procent, vilket var något lägre än Riksbankens inflationsmål om 2 procent per år. Inflationstakten har under coronapandemin varit ovanligt volatil och uppgick som högst till 2,5 procent under april 2021 och -0,4 procent som lägst under april 2020. Volatiliteten beror bland

annat på energipriserna men också på mätproblem och människors ändrade konsumtionsmönster under pandemin. Riksbanken bedömer att inflationstrycket kommer vara måttligt och det väntas dröja tills 2022 innan inflationen stiger mer varaktigt.⁹

PROGNOS FÖR SVENSK INFLATION, BNP, ARBETSLÖSHET OCH REPORÄNTA

	2020	2021	2022	2023	2024 (kvartal tre)
KPI	0,5	1,6	1,7	1,8	2,3
KPIF	0,5	1,8	1,7	1,8	2,1
BNP	2,8	4,2	3,7	1,9	1,8
Arbetslöshet, %	8,3	8,7	7,4	7,1	6,9
Reporänta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Källa: <https://www.riksbank.se/globalassets/media/nyheter--pressmeddelanden/pressmeddelanden/2021/pressmeddelande-1-juli-2021-nollranta-och-vardepapperskop-for-inflation-varaktigt-nara-2-procent.pdf>

Arbetsmarknad

Sveriges arbetskraft, vilket avser den procentuella andelen av befolkningen som kan arbeta, uppgick år 2020 till cirka 5,5 miljoner samtidigt som andelen arbetslösa uppgick till 8,3 procent.¹⁰ Sveriges storstadsregioner har historiskt sett skapat flest arbetstillfällen i landet vilket medfört stora regionala skillnader, sett till bland annat arbetslöshet. Faktorer som utbildningsnivå och det allmänna ekonomiska läget är drivande för arbetslösheten.

Stockholms starka ekonomiska tillväxt under perioden 2014–2019 har ytterligare gynnat arbetsmarknaden, vilket resulterat i en fallande arbetslöshet i Stockholms län. Till följd av rådande pandemi har däremot arbetslösheten stigit snabbt och under det andra kvartalet 2020 var arbetslösheten i länet på den högsta nivån sedan slutet av 90-talet. Fallet var i synnerhet kraftigt inom branscher såsom transport, hotell och restaurang och andra tjänstebanscher. Trots att dessa branscher stod för knappt 16 procent av alla anställda i näringslivet före krisen, bidrog de till nästan 90 procent av den totala nedgången i antalet anställda 2020.¹¹ Arbetslösheten höll sig däremot lägre i Stockholms län än i resterande delar av Sverige. Vid utgången av 2020 uppgick arbetslösheten till 7,7 procent i Stockholms län vilket kan jämföras med 8,3 procent för Sverige som helhet.

Riksbankens indikatorer pekar på att sysselsättningen kommer att fortsätta öka och att arbetslösheten kommer falla tillbaka till cirka 7 procent mot slutet av 2023. Den ekonomiska

⁸ <https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/pressmeddelanden/2021/penningpolitiskt-beslut--nollranta-och-vardepapperskop-for-inflation-varaktigt-nara-2-procent/>

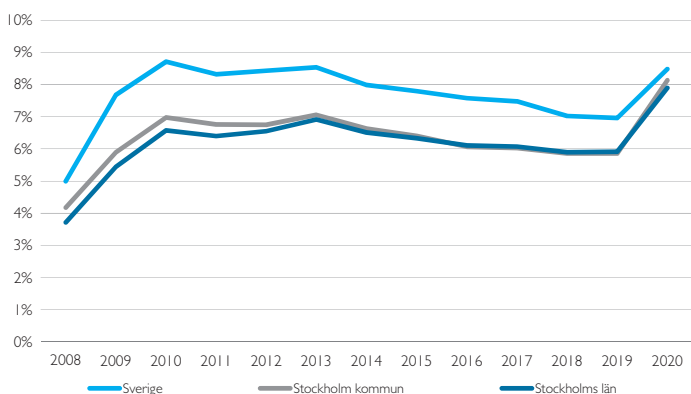
⁹ <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210701/penningpolitisk-rapport-juli-2021.pdf>

¹⁰ <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/arbetsloshet-i-sverige/>

¹¹ <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210701/penningpolitisk-rapport-juli-2021.pdf>

återhämtningen inom särskilt utsatta branscher kommer att vara viktig för utvecklingen på arbetsmarknaden. Riksbanken menar på att då det inte pågår någon omfattande strukturomvandling i de mest krisdrabbade branscherna väntas arbets-tillfällena snabbt komma tillbaka i takt med att effekterna av pandemin avtar och efterfrågan återvänder.¹²

ARBETSLÖSHET



Källa: Arbetsförmedlingen

BEFOLKNING OCH BRUTTOREGIONPRODUKT

Befolkningsökning

SCB beräknar att Sveriges befolkning kommer att öka varje år fram till 2060 och att Sverige under året 2034 når en befolkning om drygt elva miljoner personer. Medellivslängden på den svenska befolkningen har sedan länge ökat, något som SCB även antar fortsätter under kommande år.¹³ Sveriges befolkning har sedan början av 2000-talet ökat med drygt 1,4 miljoner människor, vilket motsvarar en befolkningsökning om cirka 16 procent. Befolkningsökningen kan bland annat förklaras av en hög nettoinvandring under dessa år.¹⁴

Stockholms befolkningsökning

Bostadsefterfrågans styrka bestäms av den ekonomiska och demografiska utvecklingen på den lokala bostadsmarknaden. Stockholmsregionen har länge varit kärnan i svensk ekonomi och förväntas öka sin betydelse som ekonomisk motor för Sverige under en överskådlig framtid. Detta är något som förväntas driva på befolkningstillväxten ytterligare och talar för ett fortsatt stort behov av nya bostäder. Befolkningsframskrivningar av SCB visar att befolkningens mängden i Stockholmsregionen beräknas uppgå till närmare tre miljoner invånare år 2030. Detta motsvarar en årlig befolkningstillväxt om 0,83 procent, vilket kan jämföras 0,65 procent för Göteborgsregionen och Malmöregionen samt 0,45 procent för Sverige.

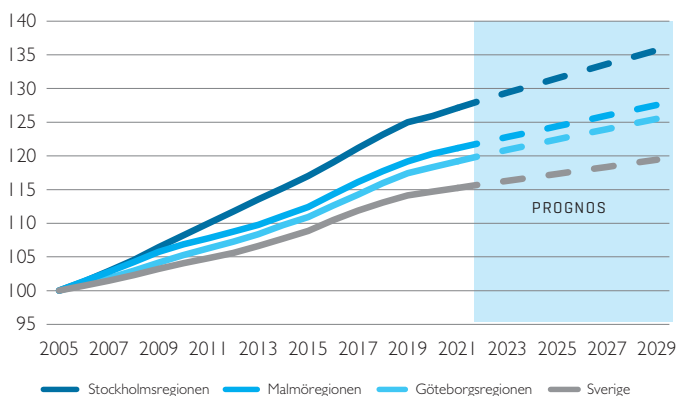
Det finns flera anledningar till att Stockholmsregionen uppvisat en sådan stor befolkningsökning. En viktig faktor har varit att storstadsregioner likt Stockholm haft en betydligt högre urbaniseringsgrad och produktivitet än i mindre städer, vilket i sin tur medfört en ökad sysselsättning.

Bruttoregionprodukt

Den lokala ekonomiska aktiviteten och tillväxten påverkar den lokala efterfrågan på bostäder. Stockholms läns ekonomiska tillväxt (BRP, bruttoregionprodukt) uppgick 2019 till 691 TSEK per invånare, vilket var den klart högsta nivån i Sverige. Stockholms läns totala bidrag till ekonomisk tillväxt, mätt som BRP som andel av Sveriges BNP, uppgick till cirka 30 procent. Den kraftiga ekonomiska tillväxten i Stockholms län talar för ett fortsatt stort behov av nya bostäder.

BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING OCH PROGNOIS

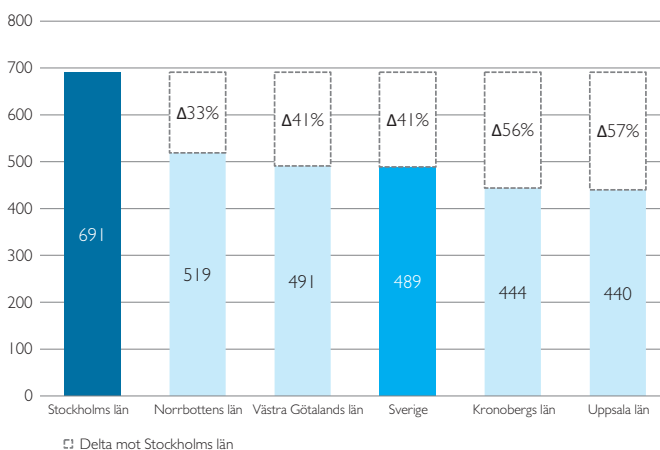
Index 2005=100



Källa: SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, Befolkningsstatistik, 2021. Boverkets regionindelning.

LÄN MED HÖGST BRUTTOREGIONPRODUKT

Bruttoregionprodukt per invånare, TSEK



Källa: SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, 2021

¹² <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210701/penningpolitisk-rapport-juli-2021.pdf>

¹³ SCB (Statistiska centralbyrån), Sveriges framtida befolkning 2020-2030

¹⁴ <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/sveriges-befolkning/>

BOSTADSMARKNAD

Upplåtelseformer

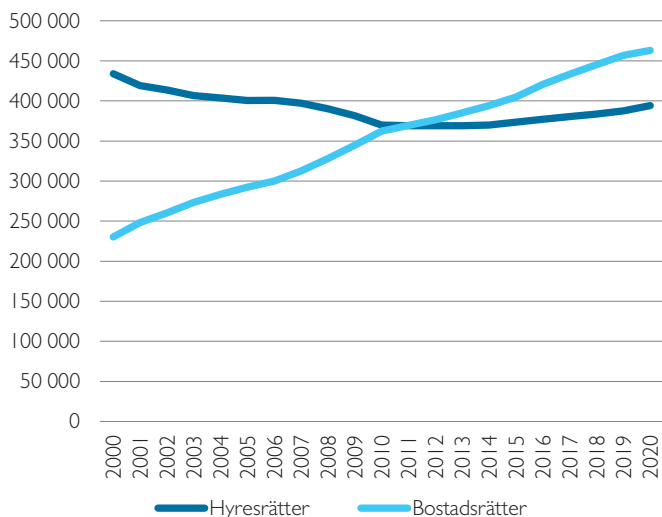
Sveriges bostadsmarknad skiljer sig från många andra europeiska länder där ägarlägenheter utgör större delen av bostadsutbudet. I Sverige finns det främst fyra upplåtelseformer; hyresrätter, bostadsrätter, kooperativa hyresrätter och äganderätter (både i småhus och flerbostadshus). Möjligheten att bygga flerbostadshus med ägarlägenheter är ett relativt nytt fenomen. Ägarlägenheter innebär att personen i fråga äger lägenheten likt en fastighet, vilket generellt sätt medför en högre flexibilitet då lån inte tas upp i föreningen och personen behöver inget tillstånd för att hyra ut i andra hand. Däremot är andelen av denna upplåtelseform fortfarande förhållandevis väldigt liten. Den vanligaste bostadsformen i Sverige är äganderätt av småhus som utgör 38 procent av antalet bostäder och den näst största bostadsformen är hyresrätter som utgör 30 procent. Summan av samtliga bostäder, alla upplåtelseformer inräknat, uppgår till närmare fem miljoner bostäder i Sverige.

BOENDEFORMER I SVERIGE, 2020

	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	Övriga	Totalt
Antal	1 914 270	1 080 459	1 502 851	539 864	5 037 444
Andel	38%	21,3%	30%	10,7%	100%

Källa: SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen 2021

ANTAL BOSTADS- OCH HYRESRÄTTER I STOCKHOLMS LÄN

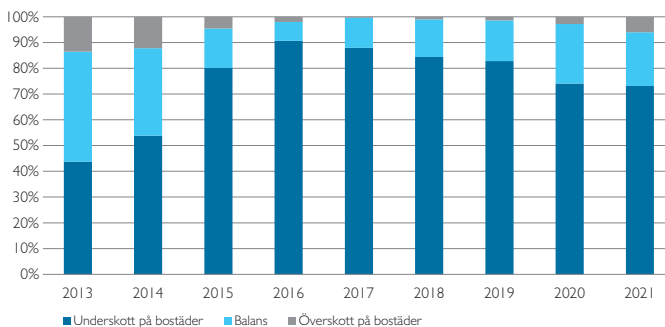


Källa: SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, 2021

Efterfrågan på bostäder

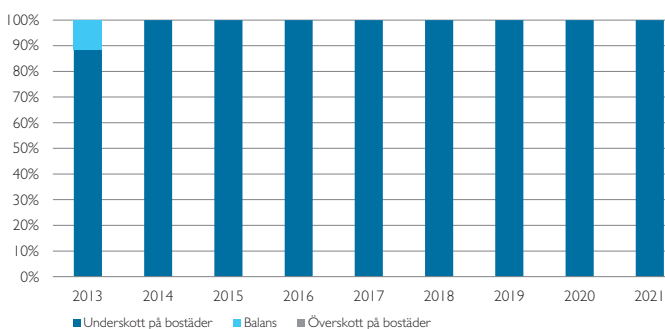
I Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2021 rapporterade 207 av Sveriges 290 kommuner att de upplever en betydande bostadsbrist i kommunen. De tre främsta hindren för bostadsbyggande som kommuner anger är höga produktionskostnader, brist på detaljplan på attraktiv mark och svårigheter för privatpersoner att få lån. I Stockholms län rapporterar samtliga kommuner ett underskott på bostäder i kommunen. Vidare bedömer nästan samtliga kommuner i Stockholms län ett fortsatt underskott de kommande tre åren baserat på nuvarande byggnationstakt.¹⁵

ANDEL KOMMUNER MED BOSTADSUNDERSKOTT I SVERIGE



Källa: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

ANDEL KOMMUNER MED BOSTADSUNDERSKOTT I STOCKHOLMS LÄN

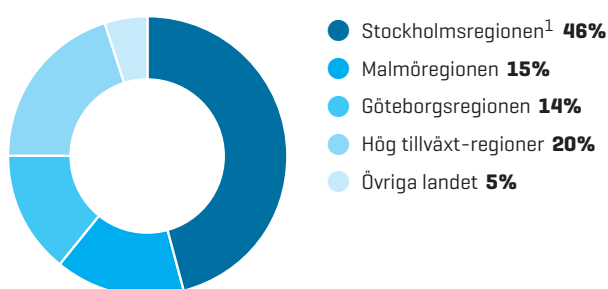


Källa: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

¹⁵ <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Stockholms län har det största bostadsbehovet sett till antal. Boverket estimerar att Stockholmsregionen och Stockholmsnära kommuner tillsammans motsvarar 46 procent av det beräknade byggbehovet i Sverige för perioden 2020–2029. Det finns ett flertal faktorer som driver detta bostadsbehov, bland annat en stark befolkningstillväxt, ett existerande bostadsunderskott samt andra demografiska aspekter. Enligt Region Stockholm finns det ett behov om att bygga minst 22 000 bostäder per år fram till 2050 för att möta Stockholm läns demografiska behov. Nettotillskottet av hyresrätter och bostadsrätter i Stockholms län uppgick 2020 till 12 270 enheter, vilket är markant lägre än Region Stockholms behovsprognos.¹⁶

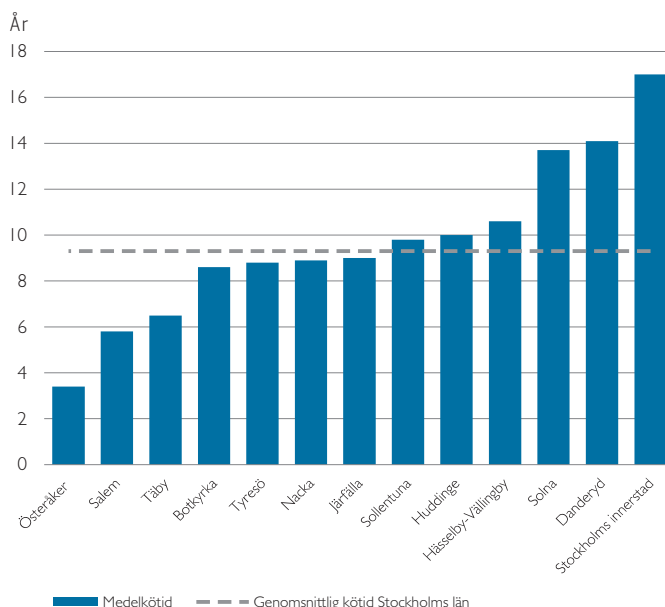
BERÄKNAT BYGGBEHOV SVERIGE 2020–2029



¹ Inklusive stockholmsnära kommuner
Källa: <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/bostadsbyggnadsbehov-20202029>

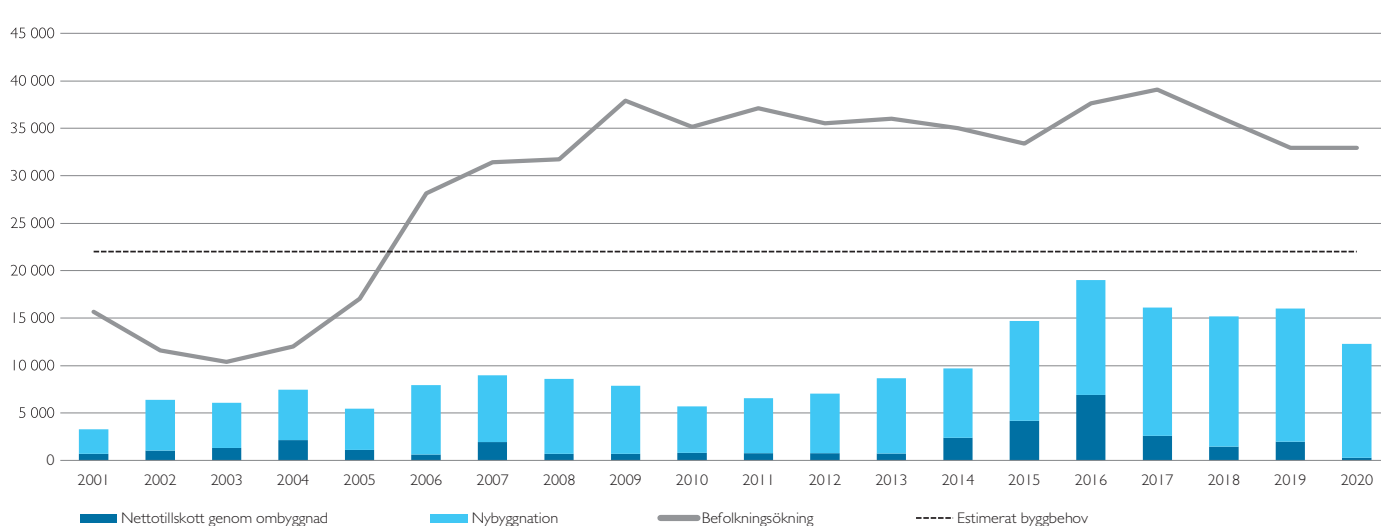
En tydlig indikator på bostadsefterfrågans styrka och behovet för fler hyresbostäder är den genomsnittliga kötiden i Stockholms län. År 2020 uppgick Stockholms län bostadskö till 706 632 personer. Detta att jämföra med de 17 735 bostäderna Bostadsförmedlingen förmedlade under samma period. Högst efterfrågan är det på bostäder i Stockholms innerstad. Den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt i Stockholms län uppgick till 9,3 år.¹⁷

MEDELKÖTID FÖR HYRESRÄTTER I UTVALDA OMRÅDEN I STOCKHOLMS LÄN



Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s databas 2020

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER OCH ESTIMERAT BYGGBEHOV I STOCKHOLMS LÄN



Källa: SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, 2021. Estimerat byggbehov från Region Stockholm

¹⁶ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/storstadsregionerna/>

¹⁷ <https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2020/>

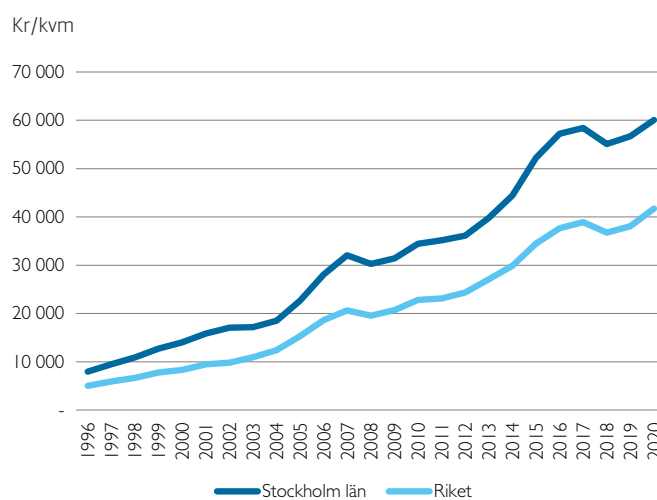
Stockholms län har en ung befolkning nationellt sett. Nästan hälften av invånarna i Storstockholm är under 35 år. Utöver det har Storstockholm det lägsta antalet unga vuxna med en egen bostad [vilket inkluderar studentboenden]. Länsstyrelsen uppger att skälen bakom detta framför allt är den långa kötiden på hyresrätter och svårigheterna för unga att köpa sin första bostadsrätt på grund av den starka prisutvecklingen. Vidare har nya regler kring skuld och finansiering av bostäder skiftat hushållens beteende de senaste åren. Nya regler som bolånetak och amorteringskrav har medfört att unga inte kunnat belåna sin bostadsrätt lika högt vilket i sin tur ökat kapitalbehovet. Enligt Länsstyrelsen har dessa regler även bidragit till ökade inlåsnings effekter på bostadsmarknaden. Svårigheter för unga att ta sig in på bostadsmarknaden är en tydlig indikator för behovet av fler hyresrätter i Stockholms län.¹⁸

Bostadspriser i Stockholm

I Stockholmsregionen har bostadspriserna under de senaste åren stigit till historiskt höga nivåer, vilket är en tydlig indikator på bostadsefterfrågans styrka. Medelpriset per kvadratmeter för en bostadsrätt i Sverige uppgick i augusti 2021 till 45 017 kronor.¹⁹ Detta är en ökning om 8,6 procent jämfört med föregående år. I Stockholms län uppgår medelpriset till 63 473 kronor, en ökning om 8,9 procent på ett år.²⁰

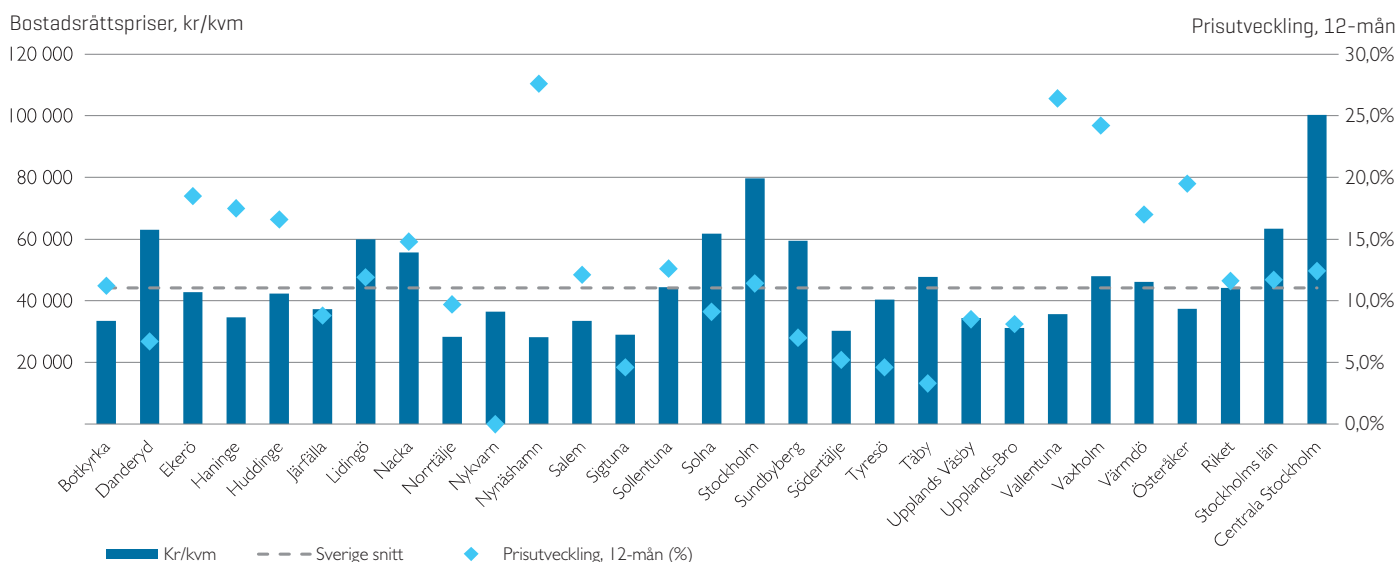
Låneräntan för bostadslån och den disponibla inkomsten har historiskt varit bland de viktigaste faktorerna för att förklara stigande bostadspriser i Sverige. Riksbanken menar däremot att den senaste prisuppgången under coronapandemin inte enbart kan förklaras av dessa faktorer. Istället är det flera andra faktorer som har samverkat, däribland större utrymme för boendetjänster när annan konsumtion har ställts in, lättnader i amorteringskraven vilket har sänkt hushållens lånebetalningar på kort sikt och hemarbete har ökat efterfrågan bostäder. Riksbankens bedömer att bostadspriserna kommer fortsätta att stiga men ökningstakten väntas mattas av under 2021.²¹

PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER



Källa: Svensk mäklarstatistik

BOSTADSRÄTTSPRISER OCH PRISUTVECKLING, KOMMUNER I STOCKHOLMS LÄN



Källa: Svensk mäklarstatistik

¹⁸ <https://www.lansstyrelsen.se/download/18.3db3ed8a171ac1fbfcb23f01/1591256234851/Rapport-2020-10-L%C3%A4get%20i%20i%C3%A4net-Bostadsmarknaden-webb.pdf>

¹⁹ <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/#/bostadsratter/12m-prisutveckling>

²⁰ <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/#/bostadsratter/12m-prisutveckling>

²¹ <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/fordjupningar/svenska/2021/snabbt-stigande-bostadspriser-trots-coronakris-fordjupning-i-penningpolitisk-rapport-april-2021.pdf>

Hyrer i nyproduktion

Vid hyressättning i nyproduktion kan hyran bestämmas på tre olika sätt:

1. Hyresvärden och Hyresgästföreningen träffar en överenskommelse om bruksvårdshyra.
2. Hyresvärden bestämmer själv hyran utan en överenskommelse med Hyresgästföreningen.
3. Hyresvärden och Hyresgästföreningen träffar en överenskommelse om presumtionshyra.

Vid en överenskommelse om bruksvårdshyra bestäms hyresnivån utifrån bruksvärdesprincipen. Enligt bruksvärdesprincipen ska hyran bestämmas i jämförelse med kollektivt förhandlade hyror för andra likvärdiga lägenheter. Hyresnivån ska bedömas vara skälig om den är jämförbar med andra objekt inom bruksvårdssystemet med avseende på standard, kvalitet och läge. Bruksvårdshyror är i regel inte vanligt förekommande vid nyproduktion, utan det är vanligare att s.k. egensatta hyror eller presumtionshyror tillämpas vid nyproduktion.²²

I nyproducerade lägenheter har hyresvärden rätt att sätta hyran för första gången, s.k. förstagångshyra eller egensatta hyror. Vid egensatta hyror avtalas hyran direkt med hyresgästen utan att först förhandlas med Hyresgästföreningen. Hyresgäster som flyttar in i en bostadsfastighet med egensatta hyror kan efter sex månader begära att hyresnämnden avgör om hyran är jämförbar med jämförelseobjekt inom bruksvårdssystemet.

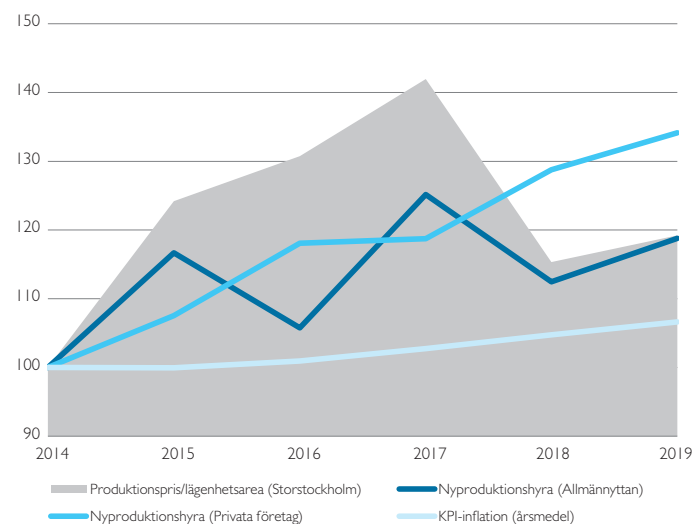
Om Hyresgästföreningen och hyresvärden träffar en överenskommelse om presumtionshyra undantas bostäderna från bruksvårdssystemet i 15 år, vilket innebär att hyresgästerna inte kan få sin hyra prövad enligt bruksvärdet förrän efter 15 år. Vid förhandling med Hyresgästföreningen om presumtionshyra fastställs en hyra för en tänkt trerumslägenhet om 77 kvadratmeter, en s.k. normhyra. Nivån på den normhyra som byggherren och Hyresgästförening kommer överens om påverkas av flera faktorer, däribland produktionskostnad och investerarmarknadens avkastningskrav.

Nyproduktionshyror är högre än hyror inom bruksvårdssystemet. Vidare har nyproduktionshyror i Sverige, och i synnerhet Stockholmsregionen, med senare år ökat snabbare än inflationstakten vilket har medfört en real hyresutveckling för nyproducerade bostadsfastigheter. Detta, i kombination med fallande direktavkastningskrav på investerarmarknaden, har gjort nyproducerade hyresbostäder till attraktiva investeringsobjekt. Under perioden 2014–2019 har den genomsnittliga

årshyran för nyproducerade lägenheter i Stockholmsregionen ökat med totalt 34 procent för lägenheter utvecklade av privata byggherrar och cirka 18 procent för lägenheter utvecklade av allmännyttiga bostadsbolag. Detta kan jämföras med utvecklingen i Konsumentprisindex om totalt sju procent under motsvarande period. Den relativt snabba hyrestillväxten i nyproduktion kan bland annat förklaras av kraftigt ökade produktionspriser, som under motsvarande period ökat med drygt 19 procent i Storstockholm, vilket motsvarar en årlig tillväxttakt om 3,6 procent.

BYGGKOSTNAD OCH HYRESUTVECKLING FÖR NYPRODUKTION STORSTOCKHOLM

Index 2014=100



Källa: SCB [Statistiska centralbyrån], Statistikdatabasen, 2021

Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder till studerande

År 2017 infördes ett statligt stöd för byggande av hyresbostäder och bostäder till studerande. I Stockholmsregionen kan fastighetsägare få stödbelopp på upp till 7 100 kronor per kvadratmeter BOA vid nyproduktion om normhyran maximalt uppgår till 1 550 kronor per kvadratmeter. Syftet med investeringsstödet är att det ska byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande i de delar av landet där bostadsbristen är som störst.

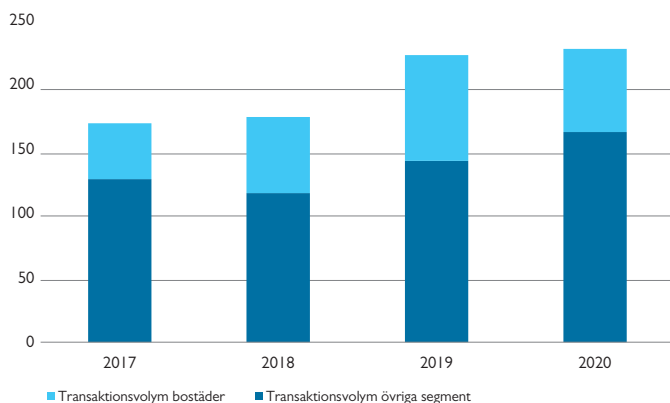
TRANSAKTIONSMARKNAD

Översikt

De fulla effekterna av coronapandemins omfattning på den svenska fastighetsmarknaden går ännu ej att fastställa. Däremot förblev transaktionsvolymen hög under 2020 och bedömningen är att volymen kommer vara fortsatt hög under 2021.

²² <https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/ovrigt/sa-bestamms-hyran.pdf>

TRANSAKTIONSVOLYM I SVERIGE 2017–2020, MDSEK



Källa: Datscha AB, utdrag från databas 2021

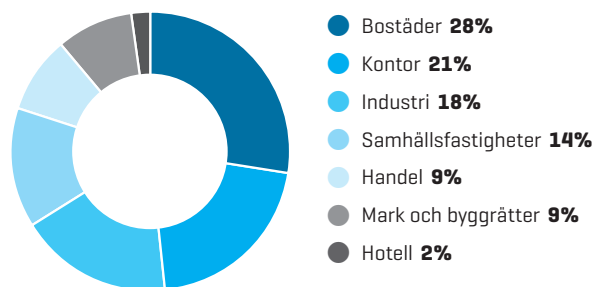
Transaktionsmarknaden

Sveriges BNP-tillväxt och det fortsatta låga ränteläget har under flera år tid drivit upp transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden. Intresset för bostadsfastigheter har ökat under de senaste åren och år 2020 utgjorde bostäder knappt en tredjedel av den totala transaktionsvolymen. Den rådande pandemin har skapat osäkerhet bland en del övriga segment som till exempel för hotell, handel och kontor, vilket lett till ökat intresse för bostäder som generellt kännetecknas av mindre cykliska och mer förutsägbara kassaflöden.

År 2020 var ett rekordår på den svenska transaktionsmarknaden och den samlade volymen uppgick till 231 MDSEK, vilket motsvarar en ökning om cirka 2,2 procent jämfört med föregående år. Transaktionsvolymen i Stockholmsregionen uppgick till 82,5 MDSEK vilket motsvarar cirka 36 procent av Sveriges totala transaktionsvolym.²³

Under 2020 genomfördes ett antal större transaktioner av nyproducerade bostäder bland annat Willhems förvärv av 870 lägenheter i Stockholmsområdet av Riksbyggen för 2 MDSEK, Trenums förvärv av 900 lägenheter i Karlstad från Magnolia för 1,7 MDSEK samt Folksams förvärv av 600 lägenheter i Skåne från Skanska för 1,5 MDSEK.

FÖRDELNING TRANSAKTIONSVOLYM I SVERIGE 2020



Källa: Datscha AB, utdrag från databas 2021

Konkurrenssituation

Historiskt sett har prisutvecklingen för bostäder i Storstockholm varit god samt intresset för hyresfastigheter som investeringsobjekt, vilket har lockat flera nya bostadsutvecklingsbolag till marknaden. Bolaget och dess konkurrenter driver ofta bostadsutvecklingsprojekt inom samma geografiska områden vilket har inneburit att konkurrensen kring projekt och mark i Storstockholm är betydande, både avseende förvärv via markanvisningar eller förvärvsprocesser med privata aktörer som säljare.

Titania vars huvudsakliga verksamhet är kopplad till bostadsutveckling konkurrerar främst med andra bostadsutvecklingsbolag, som enbart eller delvis bygger och utvecklar bostadsfastigheter i Stockholms län. Marknaden för nyproduktion av bostäder innefattar både privata och publika bolag, såväl nationella som internationella aktörer. Inom Titanias geografiska fokus återfinns bland annat byggbolag med integrerade projektutvecklingsverksamheter likt Peab, Skanska och Wästbygg samt projektutvecklingsbolag med eller utan egen byggverksamhet likt JM, OBOS, Besqab, Bonava, ALM Equity (med Småa och det nyligen förvärvade Järntorget) och Aros Bostad. Flera av de konkurrerande bolagen har omfattande byggrättsportföljer i liknande områden som Bolaget samt byggrätter och projekt i olika skeden. Samtidigt är det flera av de större aktörerna och ovannämnda bolag som äger och konkurrerar om byggrätter på andra platser i Sverige och Norden.

Titanias verksamhet kan delas upp i olika delar och skeden, vilket i sin tur avgör Bolagets konkurrenssituation. Titania har en målsättning om att bygga upp ett betydande förvaltningsbestånd av egenutvecklade hyresbostäder, vilket innebär att Bolaget skiljer sig från rena fastighetsförvaltande bolag men även från flertalet av de andra bostadsutvecklings- och byggbolagen. Bland bolag som utvecklar hyresbostäder för egen förvaltning återfinns bland andra K2A och K-Fastigheter.

²³ Datscha AB, databas 2021

VERKSAMHETSBESKRIVNING

INTRODUKTION TILL TITANIA

Titania är ett snabbt växande fastighetsbolag med fokus på Stockholmsregionen. Verksamheten består av projektutveckling, produktion och förvaltning. Titania är med i hela värdekedjan, från tidiga stads- och projektutvecklingskedan till förvärv av mark, produktion och uthyrning och slutligen även långsiktig förvaltning av fastigheterna. Titania besitter kompetens i alla delarna i värdekedjan och har kapacitet att genomföra stora stadsutvecklingsprojekt som adderar värde i form av ökad social och ekonomisk hållbarhet.

AFFÄRSIDÉ

Titantias affärsidé är att kombinera värdeoptimerad projektutveckling med kostnadseffektiv produktion för att bygga upp ett eget bestånd med hyresbostäder med stabila kassaflöden.

VERKSAMHETSHISTORIK

- 2002** Den enskilda firman Einar Janson Bygg grundas av Einar Janson som en entreprenör inom ombyggnation. Mats Janson och Nikan Ghahremani ansluter till Bolaget, och blir senare minoritetsägare.
- 2005** Einar Janson startar Titania Bygg AB och inkorporerar den enskilda firmans entreprenadverksamhet i det nya aktiebolaget. Titania Bygg AB byter sedermera namn till Titania AB.
- 2006** Bolaget börjar fokusera på större byggprojekt inom rörledningar, VVS och badrumsrenovering.
- 2008** Bolaget börjar fokusera på helhetsåtaganden för byggprojekt med totalansvar även för alla tekniska installationer.
- 2009** Bolaget säkrar det hittills största projektet, en ombyggnation av 1 500 enheter och fasadrenovering för Wallenstam.
- 2012** Titania vinner sin första markanvisning.
- 2014** Bolaget transformeras till att bli bostadsutvecklare.
- 2016** Bolagets första bostadsutvecklingsprojekt om 109 enheter färdigställs i Täby. Byggnation av projektet Tingstorget i Botkyrka påbörjas.
- 2017** Bolagets bostadsprojekt Modellvillan i Enskede färdigställs och utses till Årets Stockholmsbyggnad. 200 lägenheter i projektet Tingstorget i Botkyrka färdigställs.
- 2018** Ytterligare 300 lägenheter i projektet Tingstorget i Botkyrka färdigställs.
- 2019** Titania utses till Mästargasell av Dagens Industri efter att ha utsetts till gasellföretag 3 gånger under 2010-talet. Ytterligare 241 lägenheter i Tingstorget färdigställs, totalt 741 klara, och projektet slutförs.
- 2020** Hyresrättsbeståndet om 246 av totalt 741 lägenheter i koncernens första egna förvaltningsfastighet Byamannen 2, Tingstorget, blev fullt uthyrt under inledningen av 2020.
- 2021** Titania emitterar en obligation om 400 miljoner kronor. Knut Pousette, VD för AB Fastator, väljs till styrelseordförande. Bolaget förbereder notering på Nasdaq First North Growth Market. Titania avyttrar fastigheten Lärpojken 3 till ett underliggande fastighetsvärde om 120 MSEK.

OPERATIVA OCH FINANSIELLA MÅL

Titania har fastställt följande operativa och finansiella mål för verksamheten.

OPERATIVA MÅL

Produktion av bostäder

Från och med år 2022 ska koncernen över tid genomföra byggstart av minst 500 bostäder per år.

≥ **500** st
Mål

Framtagande av byggrätter

Koncernen ska via avtal med markägare eller egna markförvärv i kombination med kommunala markanvisningar eller planbesked säkerställa start av framtagande av minst 500 nya byggrätter för bostäder årligen.

≥ **500** st
Mål

Hysesintäkter

Hysesintäkter från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 70 procent av Koncernens totala hyresintäkter.

≥ **70** %
Mål

Förvaltningsfastigheter

År 2027 ska Koncernens förvaltningsfastigheter uppgå till ett värde om minst 8 miljarder SEK

≥ **8** MDSEK
Mål

FINANSIELLA MÅL

Substansvärde

Hänförligt till stamaktieägare ska substansvärdet per aktie långsiktigt öka med minst 20 procent per år över en konjunkturcykel.

≥ **20** %
Mål

Förvaltningsresultat

Bolagets förvaltningsresultat för 2027 ska uppgå till 200 miljoner SEK

≥ **200**
MSEK

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 70 procent relativt marknadsvärdet på Koncernens tillgångar.

< **70** %
Mål

Soliditet

Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent.

≥ **25** %
Mål

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.

> **1,5** ggr
Mål

Kommentarer till finansiella mål

Per 30 september 2021 uppgick Bolagets tillväxt i substansvärde till 30 procent per rullande 12 mån. Bolagets förvaltningsresultat var negativt per rullande 12 mån. Bolagets belåningsgrad och soliditet uppgick till 55,2 procent respektive 29,8 procent per 30 september 2021. Bolagets räntetäckningsgrad var negativ per rullande 12 mån.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

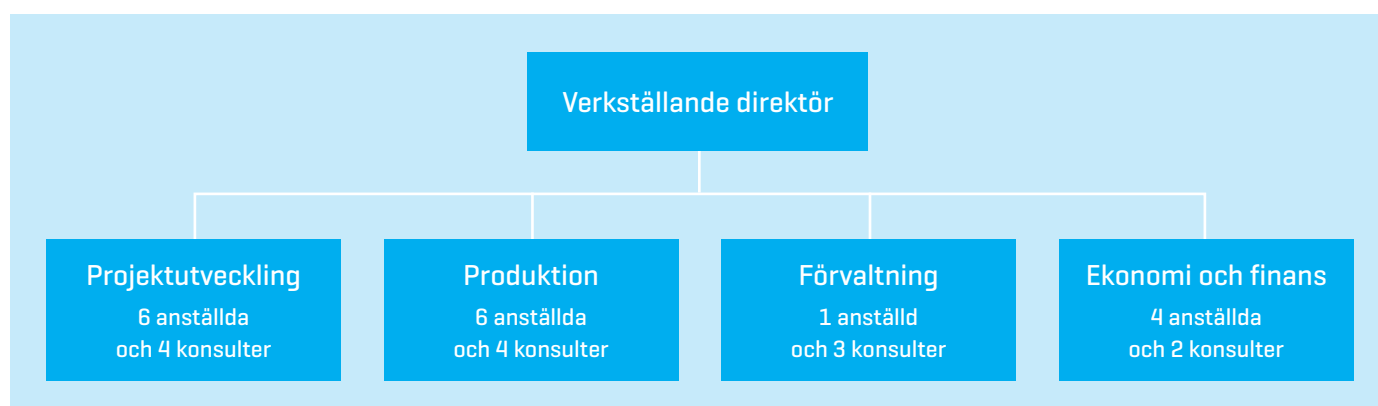
Titantias huvudkontor är beläget i Stockholm. Per 30 september 2021 hade Titania 17 anställda, varav 13 män och 4 kvinnor. Tabellen nedan visar antalet medarbetare i medeltal under respektive period för räkenskapsåren 2018, 2019 och 2020.

1 jan-31 dec		
2020	2019	2018
18 varav 4 kvinnor och 14 män	40 varav 11 kvinnor och 29 män	43 varav 6 kvinnor och 37 män

Ledningsgruppen utgörs av Einar Janson (verkställande direktör) och Anders Söderlund (CFO).

VERKSAMHETSOMRÅDEN

Titantias verksamhet består, i huvudsak, av tre delar: projektutveckling, produktion och förvaltning. Något som särskiljer Titania från många andra aktörer i fastighetsbranschen är att Titantias verksamhet innefattar hela värdekedjan från projektdefiniering, detaljplanearbete, projektering, marknadsföring, försäljning, finansiering till slutavlämnade och långsiktig förvaltning. Genom kontroll över värdekedjan kan Titania styra över Bolagets miljömässiga påverkan genom till exempel materialval, energistandard och utformning av projekt.



Projektutveckling

Projektutveckling av hyresbostäder och bostadsrätter utgör den centrala delen av Titantias verksamhet. Bolagets strategi är att tillskapa nya byggrätter genom aktivt planarbete och nära samarbete med kommuner. För varje projekt sätts den lokala kommunens vision först och används som ramverk vid utformningen av Titantias produkt.

Tomtmark till ett bostadsutvecklingsprojekt kan erhållas på tre olika sätt – markanvisningstävling, direktanvisning eller förvärf av mark. Merparten av Bolagets tomtmark har erhållits via markanvisningstävlingar.

- Markanvisningstävlingar innebär att kommunen bjuder in ett antal aktörer att i anbudsprocess lämna förslag på bebyggelse utifrån kommunens önskemål. Förslagen utvärderas av en jury som utser en vinnare som erhåller ensamrätt att förhandla med kommunen om förutsättningar för exploatering.

- Vid en direktanvisning tilldelas kommunal mark till en exploatör utan konkurrensutsättning. Direktanvisningar kan tilldelas när en exploatör är initiativtagare till ett projekt eller på initiativ av kommunen utifrån ett särskilt önskemål om upplåtelseform eller mångfald.
- Mark som kan förvärfas från privata aktörer identifieras via Titantias nätverk av fastighetsägare och transaktionsrådgivare.

För att möjliggöra bostadsbyggnation på en fastighet krävs en lagakraftvunnen detaljplan och bygglov. All bostadsproduktion i större skala i Sverige föregås av en lång period bestående av bland annat tidig planering och projektering, detaljplanprocesser och bygglovsprocesser. Det tar i regel flera år från det att idén till ett nytt projekt föds till det första spadtaget. Att bygga nya bostadsområden är komplext och det är mängder av frågeställningar som måste beaktas, val som måste göras och beslut som måste fattas innan byggnation kan påbörjas.

Finns inte en detaljplan antagen för området behöver en sådan tas fram, vilket kan vara en komplicerad och lång process där det är av stor vikt att utvecklaren är drivande, kompetent och innovativ för att slutresultatet ska bli så bra som möjligt.

Titania jobbar även kontinuerligt med stadsutveckling genom att samordna och utveckla helhetsgrepp i de områden vilka Titania driver projekt i. Titania har erfarenhet av att arbeta i områden där markpriser tenderar att vara relativt låga, däribland så kallade miljonprogramsområden med utvecklingspotential där Bolaget bedömer att tillskapade värden får stor hävstångseffekt. Titania bedömer att värde kan adderas i stadsutvecklingen genom till exempel hög arkitektonisk nivå, stadsmässiga kvaliteter med intressant utbud, skapande av förutsättningar för arbetstillfällen, trygghetsskapande stadsplanering, aktivitetsbaserat utbud med parker och tillgängliggörande av tidigare stängda miljöer.

Produktion

Verksamhetsområdet Produktion kännetecknas av kostnadseffektivitet, korta och effektiva byggtider samt långsiktig och hållbar kvalitet. Titania har bakgrund som totalentreprenör och kan därför driva projekt i egen regi med helhetsansvar i byggprocessens alla steg från tidig projektering till funktionsfärdiga byggnader. Produktion innefattar aktiviteter såsom projektledning, upphandling av underentreprenader, uppföljning av byggnationen och löpande dialog med underleverantörer. Med Bolagets mångåriga erfarenhet från storskaliga entreprenader åt externa beställare har Bolaget god insikt i att säkerställa en kostnadseffektiv process och samtidigt uppföra en slutprodukt som håller hög kvalitet såväl arkitektoniskt, hållbarhetsmässigt och nyttjandemässigt. Titania är anpassningsbara i byggandet eftersom Bolaget inte är beroende av något enskilt byggsystem, utan har erfarenhet av platsbyggnation i trä, betong, stål och glas, samt byggnation med prefabricerade byggelement.

Under produktionsfasen läggs även stor vikt vid hållbarhetsaspekter såsom arbetsmiljöfrågor, säker produktion, hållbara och säkra materialval för de boende, låg energiförbrukning och nolltolerans mot korruption.

Förvaltning

Inom verksamhetsområdet Förvaltning förvaltas de fastigheter som Titania har utvecklat eller förvärvat. Titanias strategi är att behålla cirka 70 procent av de färdigställda projekten för egen långsiktig förvaltning. Koncernens förvaltningsfastigheter erbjuder en stabil intäktskälla, som komplement till intäkter från projektutvecklingsverksamheten, och Bolagets strategi är att bibehålla och vidareutveckla detta intäktsflöde.

Titania har ett långsiktigt perspektiv gällande förvaltning och strävar efter en trygg och kostnadseffektiv förvaltning med hög servicegrad. Titanias förvaltningsverksamhet innefattar aktiviteter såsom fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, uthyrning och hantering av felanmälningar. Från tid till annan anlitar Bolaget externa leverantörer för förvaltningsrelaterade tjänster.

Ekonomi och finans

Titanias ekonomi- och finansavdelning arbetar med Koncernens ekonomiska rapportering, styrning, finansiell kontroll och finansieringsfrågor. Koncernens CFO är ansvarig för ekonomi- och finansavdelningen.

Joint ventures och samarbeten

Titania är vid tidpunkten för detta Prospekt part i ett till lika del ägt joint venture-bolag kallat Samtitania Fastighetsutveckling AB tillsammans med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB [publ]. Titania har med det samägda bolaget ingått avtal om att tillföra 10 215 kvadratmeter ljus BTA byggrätt inom Titanias projekt Prästviken i Botkyrka. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har med det samägda bolaget ingått avtal om att tillföra 9 736 kvadratmeter ljus BTA byggrätt för bostäder samt 5 269 kvadratmeter ljus BTA byggrätt för kommersiella lokaler inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s projekt i Jordbro, Haninge. Syftet med joint venture-bolaget är att maximera ägarnas vinst och beroende på marknadsituation och andra överväganden kan joint venture-bolagets utvecklade fastigheter behållas som förvaltningsfastigheter eller avyttras som hyresfastigheter eller som bostadsrätter. Aktieägaravtalet gäller i tio år med möjlig förlängning. Titania och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har även fört en dialog om att inkludera andra projekt i joint venture-bolaget.

RÖRELSESEGMENT

Titanias finansiella rapportering sker i två segment, vilka består av Färdiga projekt samt Pågående projekt & övrigt. Färdiga projekt avser i all väsentlighet funktionen förvaltning medan Pågående projekt & övrigt avser funktionerna affärsutveckling, pågående projekt och produktion.

TITANIAS AFFÄRSMODELL BYGGER PÅ:

- Kontroll över hela värdekedjan från tidig projektutveckling genom byggfas till fastighetsförvaltning.
- En projektledare som från början till slut möjliggör en total översikt över processen och optimerad lönsamhet.
- Mycket tid och stora resurser i tidig projektfas för att minimera irreparabla fel senare i processen.
- Avtal om gemensam vision och genomförande med alla intressenter.
- Nära samarbeten inom design och arkitektur.



1. PROJEKTERING OCH PLANERING

Titania utser en projektledare tidigt i projektet innan ett anbud i markallokering har lämnats in.

Detta säkerställer en total översikt över ett komplext projekt från början till slut.

Det är viktigt att göra rätt kostnadsbesparingar för att inte skada helhetsintrycket av ett specifikt projekt.



2. FINANSIERING

Under planeringsfasen inleder Bolaget en diskussion gällande finansiering med en potentiell långgivare.

För att minimera finansieringskostnaderna finns ingen förpliktad finansiering förrän 1-2 månader före byggstart då finansieringspartnern ansöker om kreditbeslut.



3. BYGGNATION

Effektiv byggfas genom en detaljerad utvecklingsplan med tydliga krav och tidplan för leverantörer.

Med noggrann planering kan byggfasen börja så tidigt som den dag då detaljplanen vinner laga kraft.



4. SLUTFÖRANDE

Titania har en blandning av sålda utvecklingsprojekt och projekt under förvaltning.

Bolagets strategi är att växa förvaltningsportföljen.

Bolaget har flera projekt på gång som kan komma att utöka förvaltningsportföljen.



5. FÖRVALTNING

Strategin är att behålla cirka 70 procent av de färdigställda projekten för långsiktig förvaltning.

STRATEGI FÖR TILLVÄXT OCH LÖNSAMHET

Affärsprocess i egen regi

Titania ska med egen kompetens kontrollera och styra hela värdekedjan från projekttid till färdig förvaltningsbyggnad.

MOTIV

För att ha aktuell förståelse för lönsamhetskritiska faktorer måste Titania ha inblick i processerna.

TILLVÄGAGÅNGSSÅTT

Titantias egna projektchefer, fastighetschefer och övrig berörd personal ska själva aktivt vara ansvariga för alla beslut av vikt för lönsamhet inom projekt och förvaltningsfastigheter.

Satsa på stora projekt

Titania ska både inom fastighetsförvaltning och projektutveckling satsa på större sammanhållna projekt med många enheter.

MOTIV

För att det ger stordriftsfördelar och får leverantörer intresserade även i högkonjunktur.

TILLVÄGAGÅNGSSÅTT

Med referenser från tidigare genomförda projekt ska Titania för kommunen presentera genomtänkta förslag på hur större sammanhållna projekt kan genomföras.

Värdetillväxt genom projektutveckling

Titania ska ta fram nya detaljplaner som ger byggrätter på den mark som Titania kontrollerar.

MOTIV

Titania bedömer att avkastningen från projekt utvecklade i egen regi markant överstiger den avkastning som erhålls från att förvärva färdigställda bostadsfastigheter som saknar utvecklingspotential.

TILLVÄGAGÅNGSSÅTT

Förvärva befintliga bostadsområden med potential för utveckling samt använda Titantias renommé för att erhålla kommunala markanvisningar för utveckling av nya områden.

Fokus på hyresrätter

Titania ska styra projektutveckling av bostäder mot hyresrätter som upplåtelseform i största möjliga mån.

MOTIV

Hyresrätter i rätt lägen är relativt konjunkturokänsliga, lättfinansierade och ger valmöjlighet avseende kassaflöde eller avyttring.

TILLVÄGAGÅNGSSÅTT

Antingen genom förvärv av tomrätter eller genom att utveckla byggrätter utanför stadskärnorna där låga markpriser gör att projekten, trots den reglerade hyresmarknadens begränsningar, är lönsamma som hyresrätter även om marken förvärvas till marknadspris.

Bygga relation med kommuner

Titania ska se kommunerna som en viktig part för värdeutvecklingen av Bolagets fastigheter och projekt.

MOTIV

Det kommunala planmonopolet och de prioriteringar som görs inom detta bestämmer villkor och utfall för en stor del av Titanias verksamhet.

TILLVÄGAGÅNGSSÅTT

Titania ska bygga förtroende och kontinuerligt lära sig hur kommuner fungerar och vilka behov specifika kommuner har för att kunna erbjuda lösningar som gagnar både kommunen i fråga och Bolaget.

Skapa tilltalande arkitektur

Titania ska bygga med arkitektur som är intressant och håller hög klass.

MOTIV

För att arkitektoniska kvaliteter borgar för fortsatt attraktivitet och värdestegring i förvaltningsskedet och för att det krävs för att Titania ska fortsätta vara aktuella för tilldelning av storstadsregionernas attraktiva markanvisningar.

TILLVÄGAGÅNGSSÅTT

Genom att fokusera på visuella effekter och projektera smart i tidigt skede så att merkostnaderna med hög arkitektonisk ambition reduceras.

Skapa stadsmässiga kvaliteter

Titania ska, där så är möjligt, skapa förutsättningar för mötesplatser med intressant utbud i form av restauranger, caféer och liknande.

MOTIV

För att stadsmässiga kvaliteter och utbud skapar arbetstillfällena, främjar trygghet och leder till fortsatt attraktivitet och värdestegring i förvaltningsskedet även för bostäderna och för att det krävs för att Titania ska fortsätta vara aktuella för tilldelning av attraktiva markanvisningar.

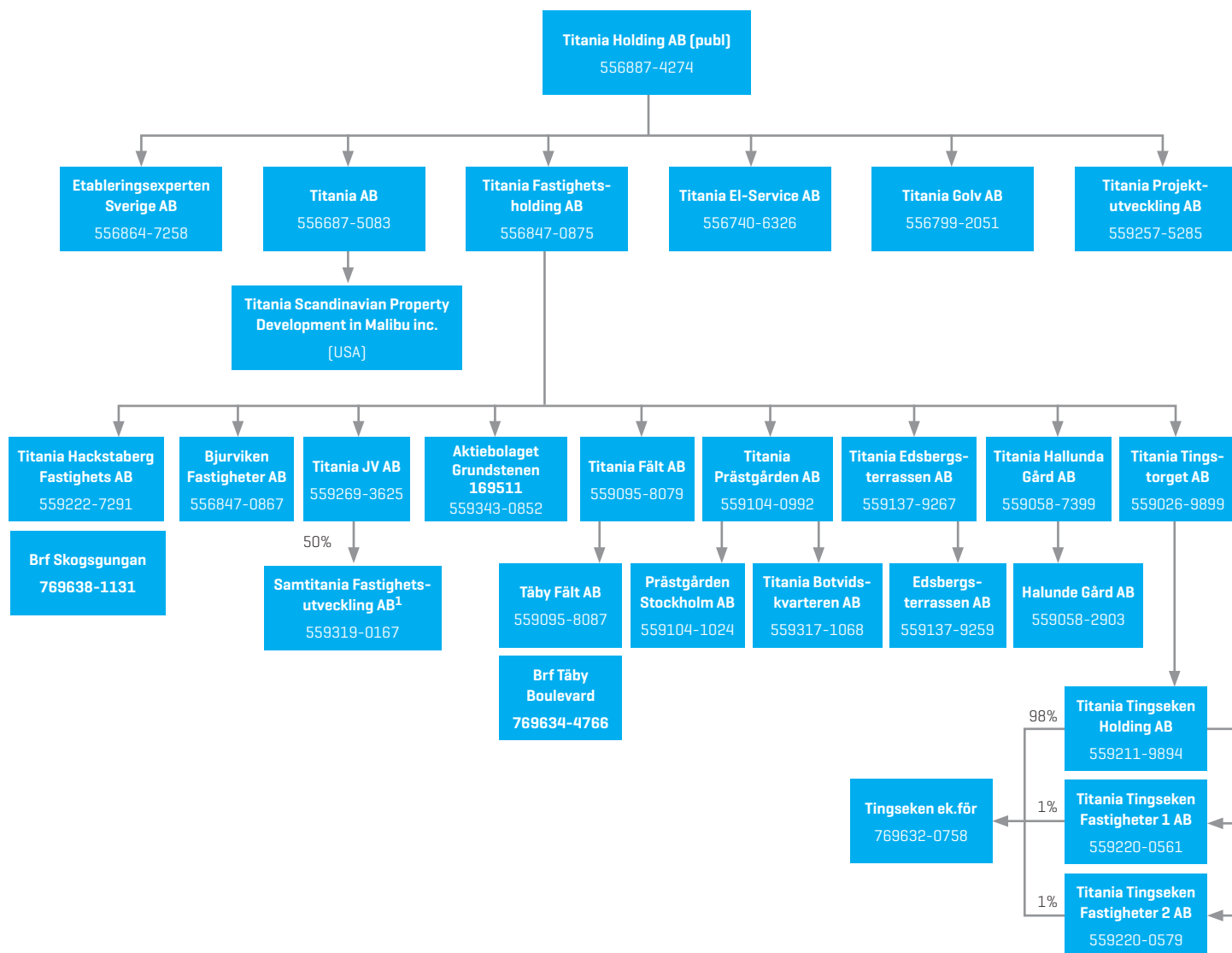
TILLVÄGAGÅNGSSÅTT

Genom att utforma lokaler på bottenplan till viss användning och med förståelse för de framtida hyresgästernas behov, skapa de rätta förutsättningarna för att lokalhyresgästerna ska lyckas.

ÖVERSIKT ÖVER KONCERNSTRUKTUREN

Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via direkt och indirekt ägda dotterbolag, och Bolaget är i hög grad beroende av sina dotterbolag för att generera vinst och kassaflöde. Titania Holding AB [publ] är moderbolaget i Koncernen.

Koncernstrukturen per dagen för Prospektet framgår av bilden nedan. Samtliga dessa bolag är etablerade i Sverige med undantag för Titania Scandinavian Property Development in Malibu inc. som är etablerat i USA. Samtliga bolag är helägda bolag, direkt eller indirekt, av Titania Holding AB [publ] om inget annat anges i diagrammet nedan.



¹ Samtitania Fastighetsutveckling AB redovisas enligt kapitalandelsmetoden och är ett joint venture.

HÅLLBARHET

Hållbarhetspolicy

Titania ska

- ha ett helhetsgrepp med fokus på social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet,
- arbeta aktivt för att minska miljöbelastningen, öka det sociala värdet och skapa ekonomiskt hållbara lösningar i projekten,
- vara en samhällsbyggare med engagemang för skolor, förskolor och äldreboenden,
- i samverkan med andra projektparter skapa de bästa och mest hållbara lösningarna,
- ha utvecklade arbetsmetoder för att säkerställa att prioriterade hållbarhetsmål verkställs genom hela utvecklingsprocessen. Genom långsiktiga engagemang som förvaltare ska Bolaget säkerställa att hållbarhetsmålen även förs vidare,
- bygga majoriteten av Bolagets bostäder med förnyelsebara material med trästomme och träfasad och bland annat arbeta med: innovativa dagvattenlösningar, yteffektiva bostadslösningar, involvering av närboende, energieffektiva tekniska lösningar som minskar driftkostnader, material med låg miljöpåverkan etcetera,
- ta ansvar för fastigheterna och för utvecklingen av ett tryggt och trivsamt område för boende och brukare,
- arbeta med målet att skapa inkluderande bostadsområden med en stor mångfald och blandning av boenden,
- arbeta med att skapa olika typer av naturliga mötesplatser i områdena de utvecklar och arbeta med olika typer av upplåtelseformer.

Väsentlighetsanalys

Titania har genomfört en väsentlighetsanalys av de aspekter inom hållbart företagande som berör verksamheten. Analysen har fokuserat på områdena miljö, sociala förhållanden, personalfrågor, antikorrupktion, mänskliga rättigheter och styrningsfrågor. I korthet har väsentlighetsanalysen gjorts genom att först identifiera Koncernens primära intressenter. Dessa bedömdes vara, utan inbördes ordning: finansörer, anställda, bostadsköpare, hyresgäster, kommuner och leverantörer. Med utgångspunkt från de primära intressenterna har de viktigaste hållbarhetsaspekterna identifierats och rangordnats utifrån betydelse och Bolagets möjlighet att påverka. Framöver avser Koncernen att i dialog med de intressenter som anses vara av störst vikt för verksamheten utvärdera valet av information i rapporteringen.

Medarbetare

Titania arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare ska trivas och utvecklas. Konstruktions- och fastighetsutvecklingsbranschen är traditionellt sett mansdominerad vilket är något som Titania vill ändra på genom att bland annat stötta och uppmuntra kvinnor inom branschen. Titania ska vara en arbetsplats där alla är välkomna, oavsett kön, sexuell läggning, funktionsvariationer, religion eller etnicitet. Titaniakoncernen har sedan många år haft en absolut nolltolerans mot all form av diskriminering.

Som en del i utvecklingsarbetet har Titania som mål att uppnå en jämställd struktur i ledningsgruppen och styrelsen under de kommande åren.

Växthusgasutsläpp

Koncernen strävar efter att minimera Koncernens fordonspark och Bolaget har nu ett litet antal fordon som används i verksamheten i jämförelse med tidigare. Bolaget har under flera år lyckats klara de uppsatta målen vad gäller antal fordon med senaste miljöklass, vilket innebär att minst 40 procent av fordonen ska ha minst miljöklass Euro 6. Samtliga bilar med miljöklass lägre än Euro 5 har avyttrats. Eftersom antalet fordon i dagsläget är få bedöms den fordonsrelaterade miljöpåverkan vara begränsad. Vad gäller de byggnader som uppförs följer Bolaget noga de lagar och regler som gäller i dagsläget.

Avfallshantering

Byggande producerar en stor mängd avfall. Titania ser till att hanteringen av det avfall verksamheten genererar sker på ett professionellt och effektivt sätt utifrån miljömässiga och kostnadsmässiga skäl.

Bolaget har detaljerad uppföljning av det material som blir avfall under byggnation. Avfallet hanteras av en tredjepartsaktör som antingen återanvänder, återvinner eller förbränner materialet. Den metall som går att återvinna smälts ner och används som konstruktionsmetall. Kemikalier som går att återanvända tas om hand och de kemikalier som inte går att återvinna och inte klassas som miljöfarliga, förbränns. All plast återvinns och resterande deponi används till exempelvis till fjärrvärme. Den elektronik som blir avfall sorteras även den och hanteras utifrån de olika komponenterna som de är uppbyggda av. Bolaget samarbetar med väl etablerade slutmottagare såsom Vattenfall, Stena och SRV.

Mutor och korrupktion

Koncernen tolererar inte någon form av korrupktion. En Code of Conduct har tagits fram som inkluderar riktlinjer för affärsetik. Koncernens personal utbildas löpande, trots att risken för korrupktion inom Koncernen bedöms som begränsad.

ESG-ramverk

Hållbarhetsarbetet har analyserats med hjälp av ramverket ESG som är uppbyggd på de tre komponenterna miljö (Environmental), sociala värden (Social) och styrning (Governance). Modellen nedan är baserad på information från ett upprättat ESG-formulär.

MILJÖ

- Miljövänliga material och minskat transportavstånd.
- Avfallshantering och cirkulära flöden.
- Bostäder som främjar biodiversitet, fossilfria transporter och minskad energianvändning.

SOCIALA VÄRDEN

- Skapa diversifierade bostadsområden med både hyres- och bostadsrätter.
- Antikorrupktion, mänskliga rättigheter.
- Vålgörenhetsprojekt.
- Uppbyggnad av säkra, upplysta och öppna områden.
- Code of Conduct.

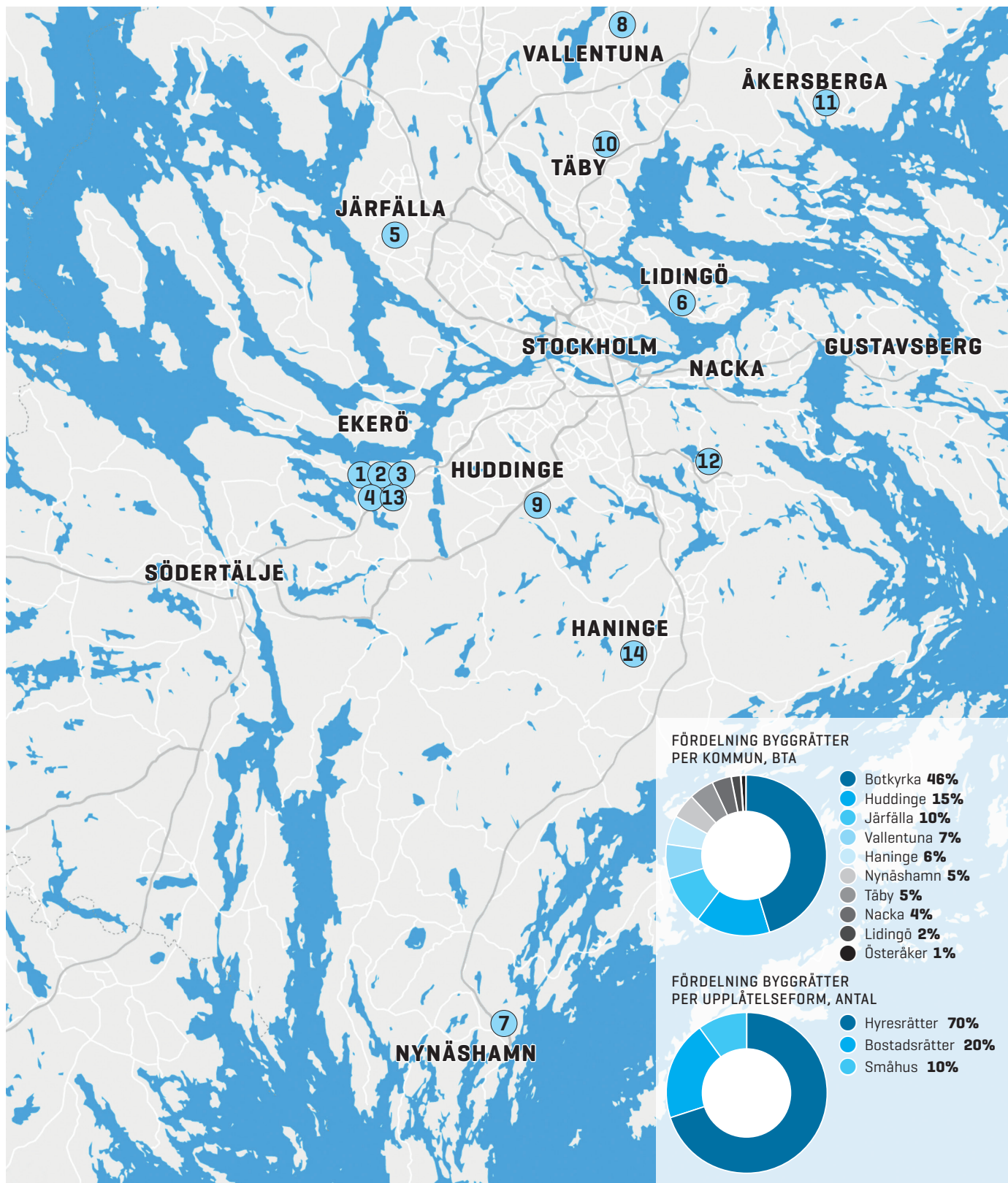
BOLAGSSTYRNING

- Styrelsen är ansvarig för policys, styrdokument och lag- efterlevnad.
- Kvalitets- och miljöchefen ingår i styrelsen.
- Löpande utbildning om antikorrupktion, lagar och aktuella regelverk.

FÖRVALTNINGSOBJEKT OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Titania's projektportfölj innefattar huvudsakligen attraktiva bostadsbyggrätter i Stockholmsområdet. Per 30 september 2021 hade Titania 12 stycken bostadsprojekt belägna i Botkyrka, Haninge, Huddinge, Järfälla, Nynäshamn, Vallentuna, Nacka, Täby och Österåker. Därtill planerar Titania att uppföra

en samhällsfastighet på Lidingö i Stockholm samt ett bostadsprojekt i Malibu i Kalifornien, USA. Titania's projektportfölj omfattar drygt 3 338 bostadsbyggrätter och 252 327 kvadratmeter BTA. Titania's förvaltningsportfölj bestod per 30 september 2021 av en bostadsfastighet i Botkyrka om totalt 246 lägenheter och 10 289 kvadratmeter uthyrbar area.



FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 30 SEPTEMBER 2021

I tabellen nedan redovisas Titanias förvaltningsfastighet per 30 september 2021. Titania hade per 30 september 2021 en förvaltningsfastighet i Botkyrka, Stockholm som innefattar 246 lägenheter om totalt 10 289 kvadratmeter uthyrbar area.

	Fastighetsbeteckning	Kommun	Upplåtelseform	Typ	Uthyrbar area, kvm	Antal bostäder	Färdigställt, år	Driftnetto, MSEK
1	Byamannen 2	Botkyrka	Äganderätt	Hysesbostäder	10 289	246	2019	24
TOTALT					10 289	246		24

PROJEKTPORTFÖLJ PER 30 SEPTEMBER 2021

I tabellen nedan redovisas Titanias projektportfölj per 30 september 2021. Informationen om Bolagets projektportfölj baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. Eftersom merparten av projekten är i planeringsfas och till följd av eventuella ändringar av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsförutsättningar kan utformningen av projekten samt upplåtelseform komma att ändras. I tabellen nedan ingår även Titanias bostadsprojekt som samägs av ett joint venture-bolag. Per 30 september 2021 var Titania part i ett till lika delägt joint venture-bolag kallat Samtitania Fastighetsutveckling AB tillsammans med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB [publ]. Per 30 september 2021 var fastigheten som inrymmer projektet Valsjöskogen tillträd. Övriga projektfastigheter planeras att tillträdas när så är möjligt enligt villkor som återfinns i överenskommelserna mellan Titania och respektive fastighetsägare. I tabellen nedan ingår projekt där Titania har ingått markanvisningsavtal och avtal om förvärv som ännu inte har slutligt tillträts av Titania. För mer information, vänligen se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Markanvisningsavtal".

Projekt	Titantias andel, %	Typ	Kommun	Antal BTA, kvm	Antal byggrätter				Aktuell status detaljplan	Planerat byggstart	Planerat färdigställande	
					Hysesrätter	Bostadsrätter	Småhus	Totalt				
2	Del av Botkyrka Eriksberg 2:27	100	Bostäder	Botkyrka	45 525	520	-	81	601	Granskning	2022	2025
3	Del av Botkyrka Hallunda 4:20	100	Bostäder	Botkyrka	10 630	103	-	23	126	Samråd	2023	2026
4	Del av Botkyrka Hallunda 4:34	100	Bostäder	Botkyrka	49 998	243	243	106	592	Samråd	2023	2027
5	Del av Järfälla Barkarby 2:2	100	Bostäder	Järfälla	24 000	-	406	-	406	Lagakraftvunnen	2023	2026
6	Del av Lidingö Kantarellen 4	100	Samhällsfastighet	Lidingö	5 400	-	-	-	-	Planprogram	2023	2025
7	Del av Nynäshamn Vansta 5:2	100	Bostäder	Nynäshamn	12 500	270	-	-	270	Planprogram	2024	2027
8	Del av Vallentuna Vallentuna-Rickeby 1:135	100	Bostäder	Vallentuna	16 610	-	-	117	117	Lagakraftvunnen	2024	2026
9	Huddinge Drakskeppet 1 och del av Haga 1:108	100	Bostäder	Huddinge	37 000	400	-	-	400	Planbesked	2025	2028
10	Täby Topasen 3 & 4	100	Bostäder	Täby	12 313	222	6	-	228	Lagakraftvunnen	2022	2023
11	Valsjöskogen	100	Bostäder	Österåker	2 970 ¹⁾	-	-	30	30	Lagakraftvunnen	2020	2021
12	Del av Ålta 10:1	100	Bostäder	Nacka	10 161	178	-	-	178	Start-PM	2023	2025
13	Samtitania Fastighetsutveckling AB	50	Bostäder	Botkyrka	10 215	200	-	-	200	Granskning	2023	2025
14	Samtitania Fastighetsutveckling AB	50	Bostäder	Haninge	15 005 ²⁾	190	-	-	190	Samråd	2023	2025
TOTALT					252 327	2 326	655	357	3 338			

1) Avser BOA

2) Varav 5 269 kvadratmeter avser BTA lokaler

PROJEKTFASTIGHET I MALIBU, KALIFORNIEN (USA)

Per 30 september 2021 hade Titania ett villaprojekt i Malibu, Kalifornien i USA.

Projekt	Typ	BOA, kvm	Status	Produktionsstart	Planerat färdigställande
Villa Malibu, Kalifornien	Bostadshus	500	Pågående produktion	2018	2021

SCHABLONISERADE BETALNINGS- OCH INTÄKTSFLÖDEN I PROJEKT

Tillträde till mark (och tidpunkt för likvidöverföring till säljare)

Typiskt sett innebär optionsavtal avseende köp av mark samt drivande av detaljplan att marken tillträds när detaljplanen vinner laga kraft. Där kommunen är markägare ser dock avtalen oftast annorlunda ut och tillträden sker i realiteten när byggnation på respektive del kan startas. Exempel på det är Titanias projekt Täby Boulevard, Kristineberg och Barkarbystaden där detaljplanerna redan har vunnit laga kraft men tillträde sker först när kommunal infrastruktur är genomförd och/eller när bygglov erhållits.

Vidare möjliggör kommuner sekventiella tillträden där större exploateringsområden kan delas in i mindre delar som tillträds etappvis i takt med byggstart. En av de stora fördelarna med att inneha kommunala markanvisningar är hur tidsmässig justering av tillträden av mark kan sänka finansiella kostnader. Cirka 73 procent av Titanias totala avtalade yta för marköverlåtelser är med kommuner eller kommunala entiteter som ägare. För Titanias projekt är enbart Prästviken samt cirka 15 procent av Hallunda gård avtal med andra parter än kommuner.

Schablonmässigt kan tillträden av kommunal mark på projekt beräknas enligt följande:

Projekttid 4 år: 30% år 1, 30% år 2, 30% år 3, 10% år 4

Projekttid 3 år: 30% år 1, 60% år 2, 10% år 3

Projekttid 2 år: 80% år 1, 20% år 2

Projekttid 1 år: 100%

Effekten av att dela in likviditetströmmar

I angivelser för byggstart och färdigställande i Prospektet används årsangivelser. Detta ska förstås som att projekten kan starta och avslutas vid någon tidpunkt inom dessa år.

Produktionskostnadsströmmar över tid i projekt

Schablonmässigt kan produktionskostnadsströmmar på nyproduktion beräknas enligt följande:

Projekttid 4 år: 20% år 1, 30% år 2, 30% år 3, 20% år 4

Projekttid 3 år: 20% år 1, 40% år 2, 40% år 3

Projekttid 2 år: 60% år 1, 40% år 2

Projekttid 1 år: 100% år 1

Inflöde från byggnadskreditiv följer på årsbasis ungefär produktionskostnadsströmmar

Intäktströmmar över tid i projekt

Schablonmässigt kan intäktströmmar på nyproduktion beräknas enligt följande:

Projekttid 4 år: 0% år 1, 30% år 2, 40% år 3, 30% år 4

Projekttid 3 år: 0% år 1, 60% år 2, 40% år 3

Projekttid 2 år: 0% år 1, 100% år 2

Projekttid 1 år: 100% år 1

PÅGÅENDE PROJEKT

TÄBY BOULEVARD¹, TÄBY

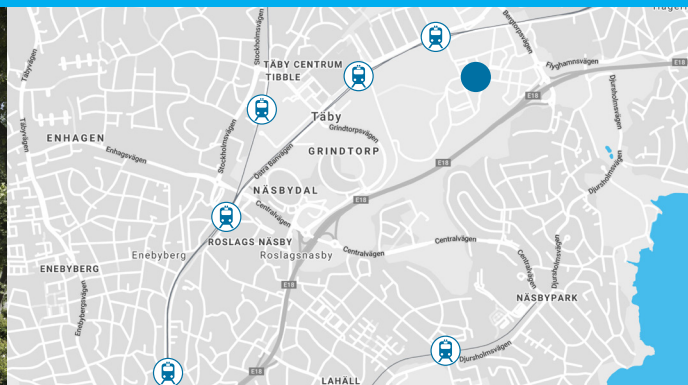


I anslutning till Täby Centrum, en av Sveriges största gallerior med 260 butiker, växer nya stadsdelen Täby Park, där Täby Boulevard ingår, fram. När Täby Park står klart kommer cirka 6 000 bostäder och 5 000 arbetsplatser ha ersatt det gamla Täby Galopp. Titanias del i projektet omfattar 228 bostäder i form av flerbostadshus varav merparten planeras att upplåtas som hyresbostäder.

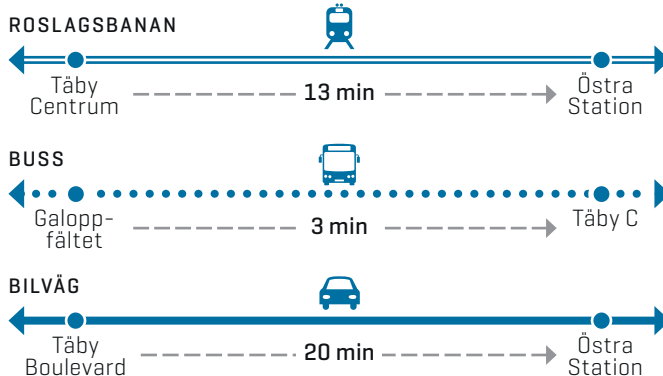
Projektet i sammandrag

LJUS BTA, KVM	12 313
ANTAL LÄGENHETER	228
HYRES-/BOSTADSRÄTT/SMÅHUS	222/6/0
STATUS DETALJPLAN	Lagakraftvunnen
PLANERAD BYGGSTART	2022
PLANERAT FÄRDIGSTÄLLANDE	2023

¹ Projektet består av två fastigheter, Topasen 3 och Topasen 4. Gällande avtal finns för Topasen 3. Beslut om Topasen 4 togs i Täbys kommunfullmäktige den 22 november 2021 och beslutet väntas vinna laga kraft tre veckor senare.



Kommunikationer



PRÄSTVIKEN, BOTKYRKA

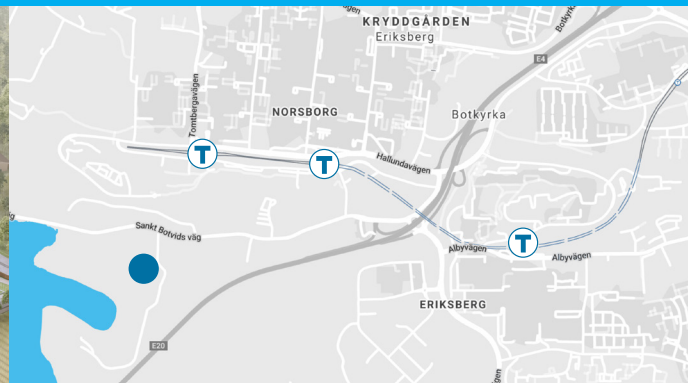


Strax söder om Stockholm i Botkyrka kommun planläggs för ett nytt bostadsområde, Prästviken. Kulturmiljön med Botkyrka kyrka, den gamla arrendatorsbostaden och Asptunavägen har varit tongivande för områdets utformning. Den nya bebyggelsen harmonierar med den omkringliggande kulturmiljön genom färgsättning och utformning. Inom planområdet planerar Titania att uppföra 520 hyresbostäder och 81 småhus/parhus samt 200 hyresbostäder i joint venture-bolaget Samtitania Fastighetsutveckling AB. Husens höjd varierar mellan två våningar med inslag av tre- och fyrvåningshus samt något enstaka femvåningshus.

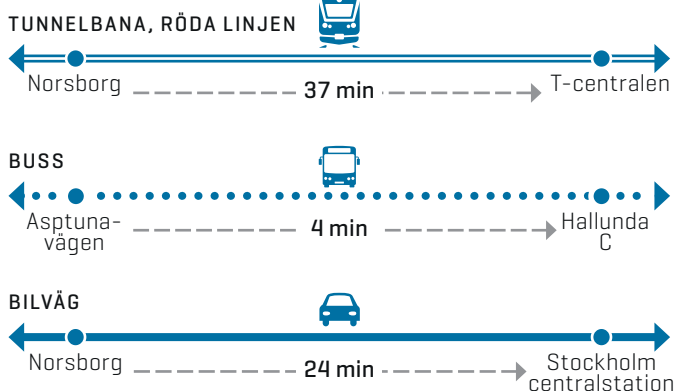
Projektet i sammandrag¹

LJUS BTA, KVM	55 740
ANTAL LÄGENHETER	801
HYRES-/BOSTADSRÄTT/SMÅHUS	720/0/81
STATUS DETALJPLAN	Granskning
PLANERAD BYGGSTART	2022, 2023
PLANERAT FÄRDIGSTÄLLANDE	2025

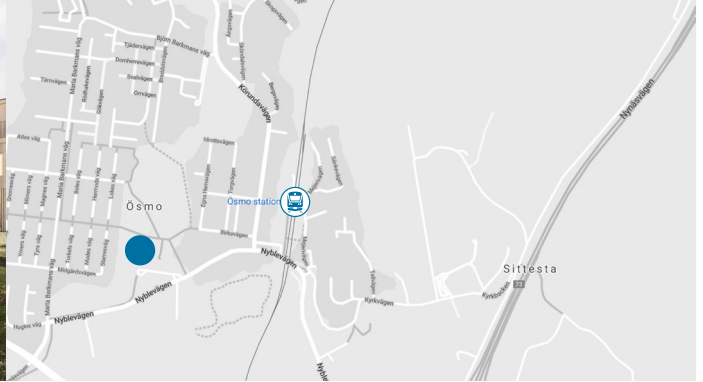
¹ Inklusive del av projektet som ingår i joint venture-bolaget Samtitania Fastighetsutveckling AB



Kommunikationer



HALLÄNGEN, NYNÄSHAMN



Titania har i samarbete med Arkitema Architects utarbetat en idé om det nya Ösmo som en trädgård/parkstad med flerbostadshus i 3–5 våningar mot de större stråken och stadsradhus mellan ny bebyggelse och befintliga enplansvillor. I södra och centrala Ösmo agerar Titania ankarbyggherre och har utsetts till en av de första aktörerna att utveckla i området. I Ösmo planerar Titania att uppföra 270 hyresbostäder.

Projektet i sammandrag

LJUS BTA, KVM	12 500
ANTAL LÄGENHETER	270
HYRES-/BOSTADSRÄTT/SMÅHUS	270/0/0
STATUS DETALJPLAN	Planprogram
PLANERAD BYGGSTART	2024
PLANERAT FÄRDIGSTÄLLANDE	2027

Kommunikationer

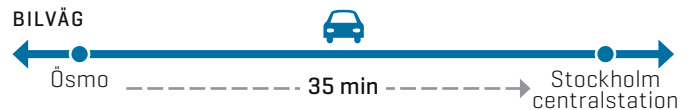
PENDELTÅG



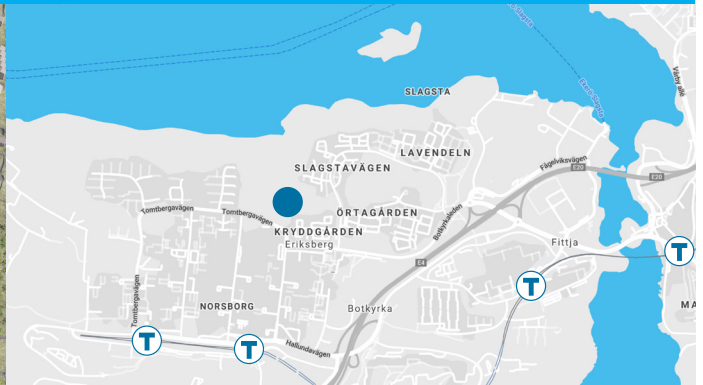
BUSS



BILVÄG



HALLUNDA GÅRDSPARK, BOTKYRKA



Hallunda gårdspark kommer att bli en ny, modern stadsdel som lägger grundstenarna för det framtida Hallunda. Ambitionen är att skapa en ekologisk, socialt och ekonomiskt hållbar stadsdel med en attraktiv stadsmiljö genom varierad arkitektur som beaktar områdets unika förutsättningar. Den övergripande gestaltningsidén – bevara, tillgängliggöra och tillföra – lägger grunden för hur Hallunda gårdspark tar form. I Hallunda planerar Titania att uppföra totalt 718 bostäder bestående av hyresrätter, bostadsrätter och småhus.

Projektet i sammandrag

LJUS BTA	60 628
ANTAL LÄGENHETER	718
HYRES-/BOSTADSRÄTT/SMÅHUS	346/243/129
STATUS DETALJPLAN	Samråd
PLANERAD BYGGSTART	2023
PLANERAT FÄRDIGSTÄLLANDE	2026, 2027

Kommunikationer

TUNNELBANA, RÖDA LINJEN



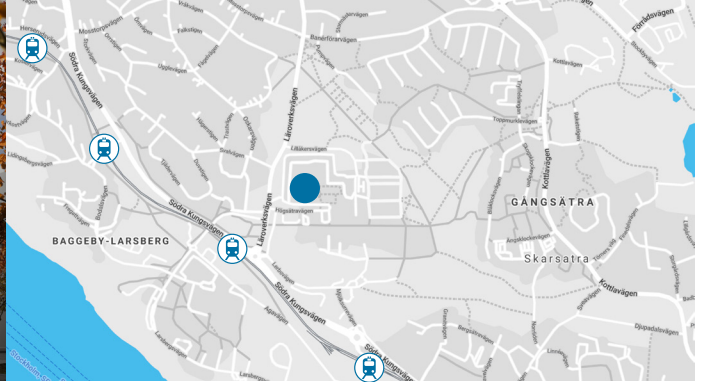
BUSS



BILVÄG



HÄLSANS HUS, LIDINGÖ

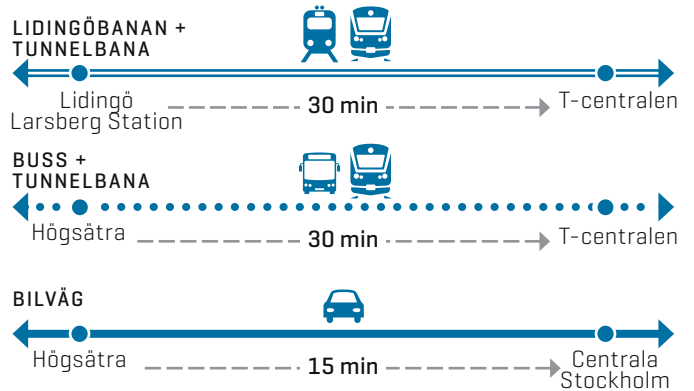


På Lidingö planerar Titania att uppföra Hälsans Hus, en unik samhällsfastighet för vårdverksamhet som kommer att ersätta den gamla sjukhusbyggnaden Högsättrahuset. Projektet omfattar cirka 5 400 kvadratmeter BTA vårdverksamhet och 2 200 kvadratmeter BTA garage. När Hälsans Hus är färdigbyggt kommer det bl.a. inrymma de befintliga verksamheterna i Högsättrahuset. Projektet har ett tydligt fokus på klassisk arkitektur och är ett av de första i Sverige i denna typ av område.

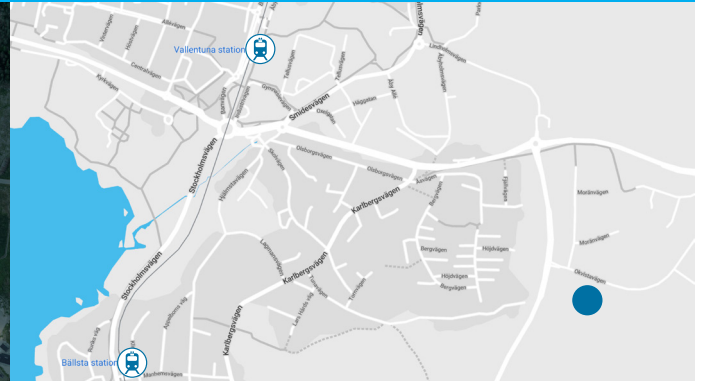
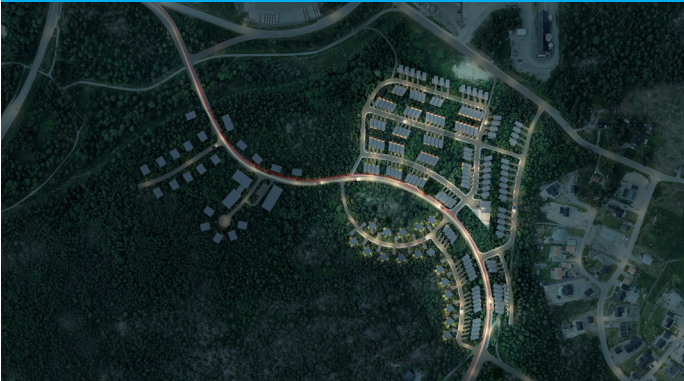
Projektet i sammandrag

LJUS BTA, KVM	5 400
UPPLÅTELSEFORM	Tomträtt
TYP	Samhällsfastighet
STATUS DETALJPLAN	Planprogram
PLANERAD BYGGSTART	2023
PLANERAT FÄRDIGSTÄLLANDE	2025

Kommunikationer



KRISTINEBERG, VALLENTUNA

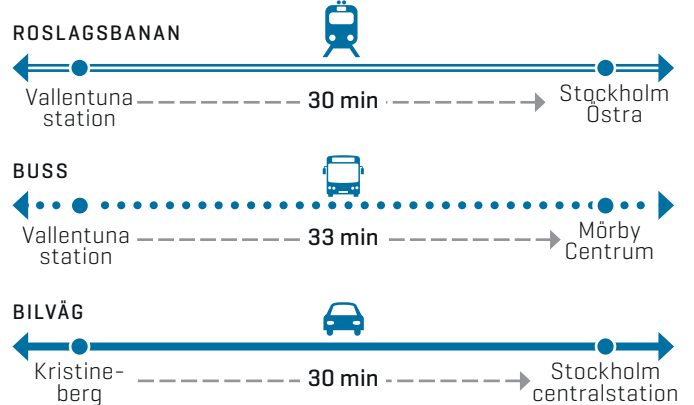


Kristineberg ligger strax öster om Vallentuna centrum. Området är inne i ett expansivt skede och ska utvecklas till en stadsdel med omkring 1 800 bostäder av olika slag, skolor, förskolor och ett stadsdelscentrum. Titanias del i projektet omfattar 117 bostäder i form av kedjehus, radhus och villor som totalt omfattar en area om drygt 16 600 kvadratmeter BTA.

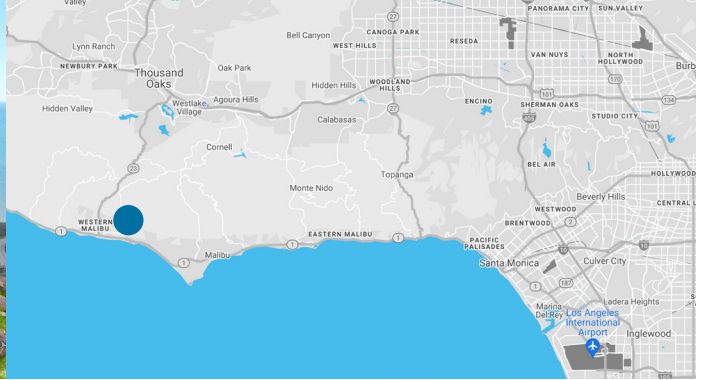
Projektet i sammandrag

LJUS BTA, KVM	16 610
ANTAL LÅGENHETER	117
HYRES-/BOSTADSRÄTT/SMÅHUS	0/0/117
STATUS DETALJPLAN	Lagakraftvunnen
PLANERAD BYGGSTART	2024
PLANERAT FÄRDIGSTÄLLANDE	2026

Kommunikationer



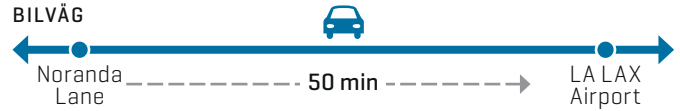
NORANDA LANE, MALIBU (USA)



Med fri utsikt över stilla havet har Titania utvecklat en lyxvilla i Malibu, USA i samarbete med den välrenommerade arkitekten David Gray. Villan har ett avskilt läge med nära anslutning till Pacific Coast Highway och flera av Malibus vackraste stränder. Villan är designad med s.k. smart-home funktionaliteter och har två master suites, fyra gästrum, sex badrum, modernt kök, stort inglasat vardagsrum samt pool och spa.

Kommunikationer

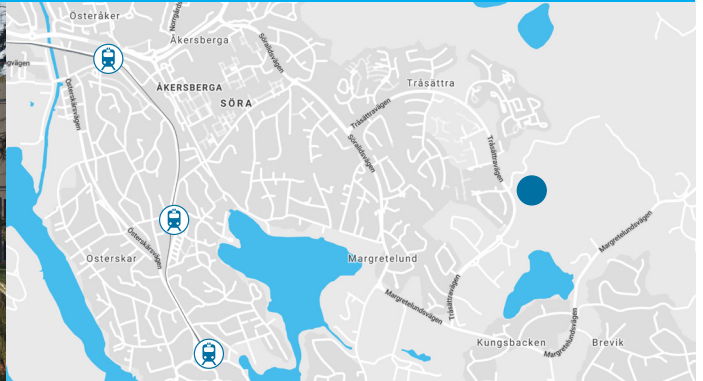
BILVÄG



Projektet i sammandrag

BOA, KVM	500
PLANERAD BYGGSTART	2018
PLANERAT FÄRDIGSTÄLLANDE	2021

VALSJÖSKOGEN, ÖSTERÅKER



I närhet till Stockholms skärgård och centrala Åkersberga utvecklar Titania 30 radhus i samarbete med arkitekterna Blooc. Husen erbjuder generösa planlösningar med genomtänkta sociala ytor. Samtliga radhus är slutsålda och tillträden är planerade till fjärde kvartalet 2021.

Kommunikationer

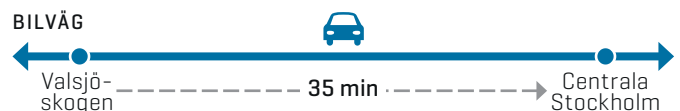
ROSLAGSBANAN



BUSS



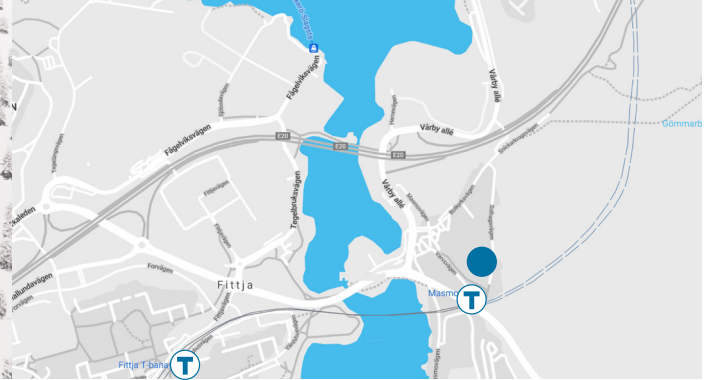
BILVÄG



Projektet i sammandrag

BOA, KVM	2 970
ANTAL BOSTÄDER	30 radhus
TYP	Radhus i brf-form
STATUS DETALJPLAN	Lagakraftvunnen
BYGGSTART	2020
PLANERAT FÄRDIGSTÄLLANDE	2021

MASMO, HUDDINGE



I Huddinge planerar Titania att utveckla 400 hyresbostäder på fastigheten Drakskeppet 1 och del av Haga 1:108. Bostäderna kommer att uppföras i direkt anslutning till Masmo Tunnelbanestation. Området planeras att lyftas genom omvandling av Solhagsvägen till stadsgata med cykelbana och dubbelzijdig bebyggelse med aktiva bottenvåningar. Byggnaderna planeras till 5-10 våningar.

Projektet i sammandrag

LJUS BTA, KVM	37 000
ANTAL LÄGENHETER	400
HYRES-/BOSTADSRÄTT/SMÅHUS	400/0/0
STATUS DETALJPLAN	Planbesked
PLANERAD BYGGSTART	2025
PLANERAT FÄRDIGSTÄLLANDE	2028

Kommunikationer

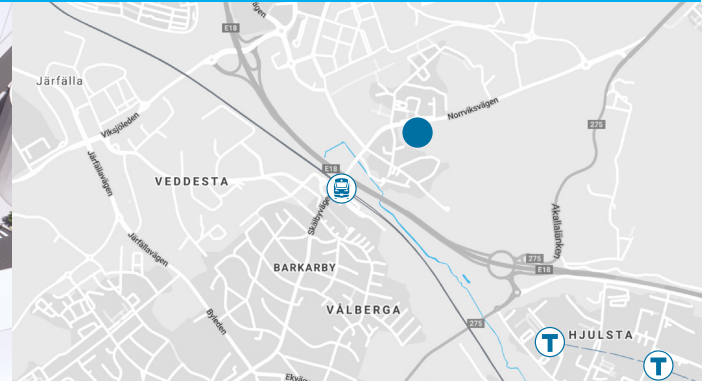
TUNNELBANA



BILVÅG



BARKARBYSTADEN, JÄRFÄLLA



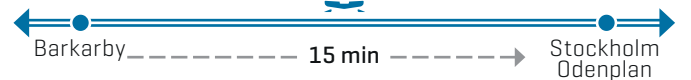
I anslutning till Barkarbystadens kommande tunnelbanestation utvecklar Titania ett nytt kvarter om 24 000 kvadratmeter BTA. Barkarbystadens kommer att bli västra Stockholms knutpunkt med en ny tunnelbanestation, pendeltåg, fjärrtåg och bussar. Projektet har stort fokus på hållbarhet där planen är att bl.a. återbruka tegel, betong och trä för att minska byggnadernas klimatavtryck. Projektet kommer att tillföra drygt 400 lägenheter, en förskola samt lokaler för handels- och restaurangverksamhet.

Projektet i sammandrag

LJUS BTA, KVM	24 000
ANTAL LÄGENHETER	406
HYRES-/BOSTADSRÄTT/SMÅHUS	0/406/0
STATUS DETALJPLAN	Lagakraftvunnen
PLANERAD BYGGSTART	2023
PLANERAT FÄRDIGSTÄLLANDE	2026

Kommunikationer

PENDELTÅG



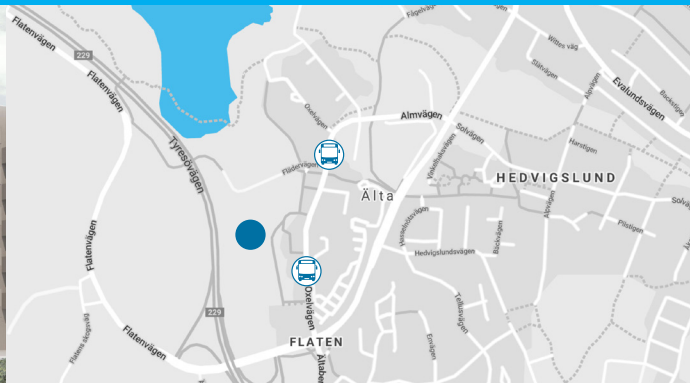
TUNNELBANA med trafikstart 2026



BILVÅG



SYDVÄSTRA STENSÖ, NACKA



I Sydvästra Stensö planeras för ett nytt bostadsområde i anslutning till parken väster om Oxelvägen. Inom det nya bostadsområdet planerar Titania att uppföra 178 hyresrätter om totalt 10 161 kvadratmeter BTA. Titanias ambition är att bygga flerbostadshusen med förnyelsebara material med trästomme och träfasad. Detaljplanen för området planeras antas under 2023.

Projektet i sammandrag

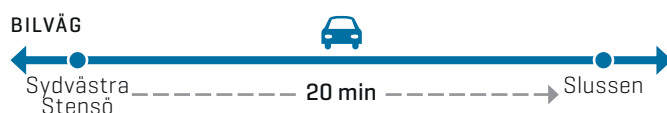
LJUS BTA, KVM	10 161
ANTAL LÄGENHETER	178
HYRES-/BOSTADSRÄTT/SMÅHUS	178/0/0
STATUS DETALJPLAN	Start-PM
PLANERAD BYGGSTART	2023
PLANERAT FÄRDIGSTÄLLANDE	2025

Kommunikationer

BUSS

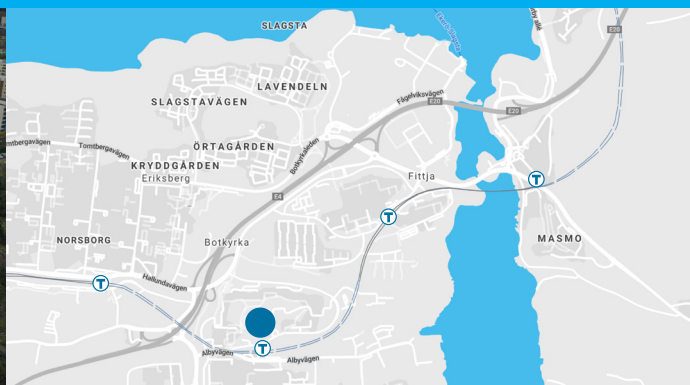


BILVÄG



FÖRVALTNINGSFASTIGHET

TINGSEKEN, BOTKYRKA



I Botkyrka kommun, söder om Stockholm har Titania utvecklat ett helt nytt bostadsområde, Tingstorget, bestående av över 740 bostäder och ett flertal verksamheter. Projektet omfattade 14 punkt- och lamellhus om totalt 31 921 kvadratmeter boyta. Av de drygt 740 bostäder har 246 bostäder om totalt 10 289 kvadratmeter uthyrbar area behållits i Titanias långsiktiga förvaltningsportfölj (Tingseken). Hyresintäkterna från bostäderna i Tingseken uppgår till cirka 27 miljoner kronor årligen.

Projektet i sammandrag

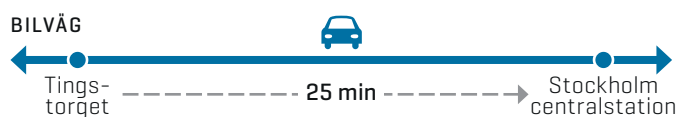
UTHYRBAR AREA, KVM	10 289
FASTIGHETSBETECKNING	Byamannen 2
ANTAL BOSTÄDER	246
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
DRIFTNETTO, MKR	24

Kommunikationer

TUNNELBANA



BILVÄG



EXEMPEL PÅ AVSLUTAT PROJEKT

Titania har i Tingstorget uppfört 741 lägenheter varav 495 har avyttrats som bostadsrätter och resterande 246 har Titania behållit under egen förvaltning. Alby har länge klassats som ett särskilt utsatt område och Titanias vision med projektet var att uppföra socialt hållbara byggnader i syfte att bland annat skapa säkra och levande boendemiljöer. Innan Titanias projekt färdigställdes bodde omkring 2 000 personer i Alby och efter genomfört projekt bor numera omkring 3 000 personer i området. Inflyttningen till Tingstorget har skett från ett stort geografiskt upptagningsområde då endast omkring en femtedel av de inflyttade kommer från Botkyrka kommun.

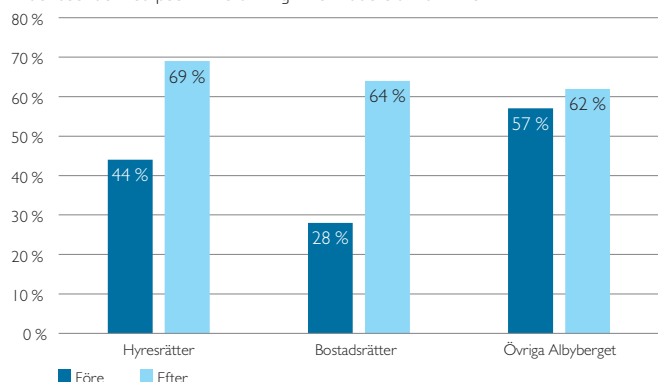
Evidens har på uppdrag av Titania bland annat undersökt potentiella effekter av projektet och ett urval av slutsatser är att boende i området upplever att Tingstorget har blivit ett mer attraktivt område att bo i samt att området känns säkrare. Cirka 67 procent av de boende i området hade en positiv upplevelse av bostäderna på Tingstorget.



Bild: Tingstorget

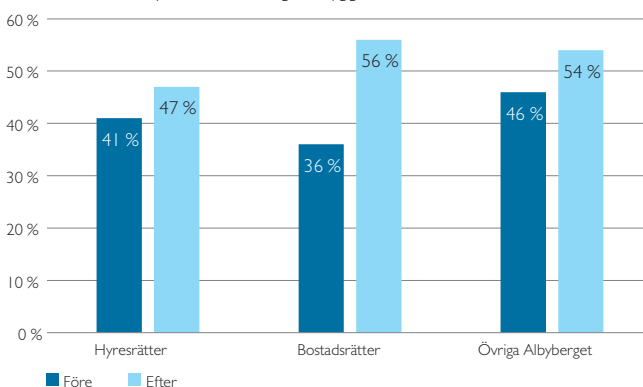
OMRÅDETS ATTRAKTIVITET HAR ÖKAT MED NYPRODUKTIONEN PÅ TINGSTORGET

Andel boende med positiv inställning till områdets attraktivitet



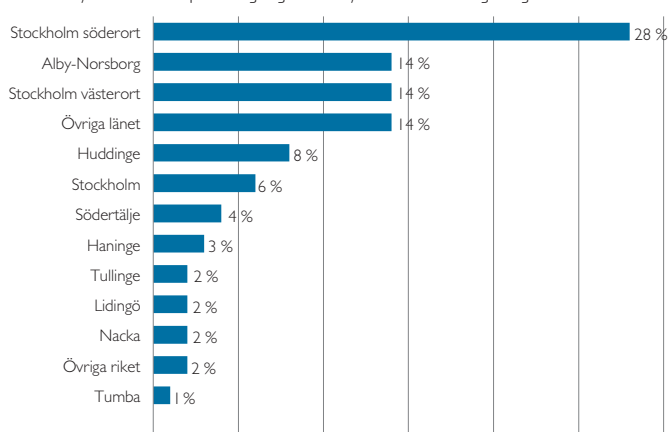
UPPLEVELSE AV TRYGGHET HAR ÖKAT MED NYPRODUKTIONEN PÅ TINGSTORGET

Andel boende med positiv inställning till tryggheten i området

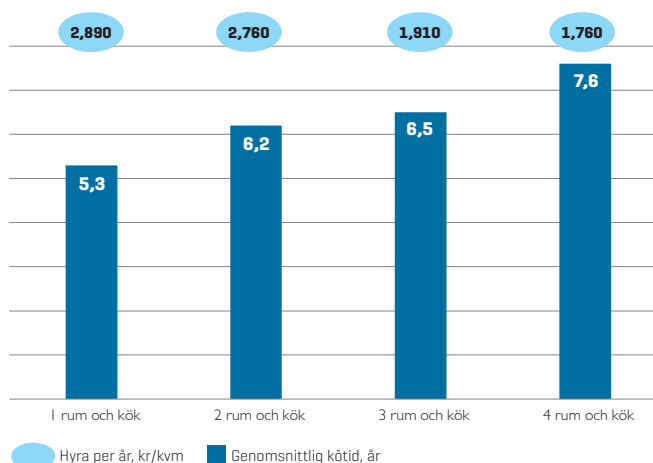


STOR REGIONAL SPRIDNING BLAND BOENDE I HYRESRÄTTERNA I TINGSTORGET

Andel inflyttare från respektive geografi till hyresrätterna i Tingstorget



GENOMSnittlig KÖTID OCH HYRA FÖR EN HYRESLÄGENHET I TINGSTORGET



VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets färdigställda förvaltningsfastighet och fastigheten 3605 Noranda Lane i Malibu, Kalifornien, USA, vilka bifogats till Prospektet [“Värderingsintygen”], har utfärdats på begäran av Titania, av de externa oberoende värderingsföretagen Nordier Property Advisors AB, Regeringsgatan 25, 111 53 Stockholm och Northstar Appraisal Services, Clearwater, Irvine, CA 92604, United States [“Oberoende Värderarna”] under oktober respektive november 2021.

Värderingsintygen från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Marknadsvärdet på Bolagets färdigställda förvaltningsfastighet och fastigheten 3605 Noranda Lane i Malibu, Kalifornien, USA, uppgår till 690 MSEK respektive 137 MSEK. De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att Värderingsintygen infogas i detta Prospekt. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgiva information felaktig eller vilseledande.

Den information som inkluderats i Prospektet och som baserats på Värderingsintygen kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlats under avsnittet “Riskfaktorer”. Värdering av fastigheter föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkats av faktorer utanför Bolagets kontroll, och Bolaget kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid avyttring.

Fastigheten 3605 Noranda Lane i Malibu, Kalifornien, USA, har värderats till 16 MUSD vid färdigställande, vilket motsvarar 137 MSEK¹. Fastigheten är ej färdigställd. Värderingen är gjord per den 5 november 2021 av John Grichine på Northstar Appraisal Services. Värderingen utfördes genom att inspektera byggnaden utifrån samt analysera försäljningar av liknande objekt i närhet. Den externa värderingen kan jämföras med att fastigheten finns upptagen i Bolagets balansräkning per den 30 september 2021 med ett värde om 65 MSEK. Skillnaden beror på att byggnaden ej är färdigställd.

¹ Källa till valutakurs är Sveriges Riksbank, räknat på aktuell valutakurs per 5 november 2021, 8,5885 SEK per USD.

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Titania AB, genom Anders Söderlund, har Nordier Property Advisors AB bedömt marknadsvärdet för ett värderingsobjekt ur bolagets fastighetsbestånd. Värdetidpunkt är 30 september 2021.

Värderingsobjektet utgörs av en bostadsfastighet belägen i Botkyrka kommun.

Värderingsobjektet har fastighetsbeteckningen enligt nedan

- Botkyrka Byamannen 2

Den totala ytan för värderingsobjektet uppgår till 10 289 m².

Uppdraget är utfört av en auktoriserad fastighetsvärderare. Ansvarig värderare för uppdraget är Gustav Stegfeldt. Nordier intygar att värderingsmannen har rätt kvalifikationer samt en tillräckligt god marknadskännedom för det aktuella typslaget och marknaden för att kunna utföra en kvalificerad värdering av det aktuella objektet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst-/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I denna marknadsvärdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet.

Värderingsrapporten är upprättad i enlighet med de krav som ställs i p. 130 som framgår av ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer (2013/319). Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi rimligen kan känna till, informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar. Värderingsobjekt i detta uppdrag har inspekterats inom en treårsperiod av Nordiers värderingsavdelning.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten 30 september 2021 har bedömts till

690 000 000 KRONOR (SEXHUNDRANITTOMILJONER KRONOR)

- Kassaflödesanalysens bedömda direktavkastningskrav (som underlag för restvärdet och kalkylräntan) är 3,35 %.
- Detta motsvarar en initial direktavkastning om 3,33 %.
- Det bedömda marknadsvärdet för objektet är om ca 67 250 kr/kvm.

Stockholm, 2021-10-28

Nordier Property Advisors AB

Gustav Stegfeldt
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Nordier
Property
Advisors

APPRAISAL OF REAL PROPERTY
Single Family Residence / Subject To Completion
Exterior Inspection



LOCATED AT

3605 Noranda Ln
Malibu, CA 90265

Tr=parcel Map As Per Bk 70 Pg 12-13 Of P M Lot 2; ParcelQuest

FOR

Mark Celentano

OPINION OF VALUE

16,000,000

AS OF


11/05/2021

BY

John Grichine
Northstar Appraisal Services
4 Clearwater
Irvine, CA 92604
(949)231-7989; (310)463-4123
John@NorthstarAppraiser.com
www.northstarappraiser.com

RESIDENTIAL APPRAISAL REPORT

Celentano
File No.: 21-493 / U

COST APPROACH	COST APPROACH TO VALUE (if developed) <input checked="" type="checkbox"/> The Cost Approach was not developed for this appraisal.	
	Provide adequate information for replication of the following cost figures and calculations. Support for the opinion of site value (summary of comparable land sales or other methods for estimating site value): The cost approach was not developed due to the availability of ample comparable sale data. The development and implementation of the cost approach is not necessary in order to develop credible and reliable valuation results when there is ample comparable sale data. There is also a scarcity of comparably-sized and comparably zoned residential land sales within 5 miles of the subject and within 12 months of the effective date of this valuation assignment.	
	ESTIMATED <input type="checkbox"/> REPRODUCTION OR <input type="checkbox"/> REPLACEMENT COST NEW Source of cost data: Quality rating from cost service: _____ Effective date of cost data: _____ Comments on Cost Approach (gross living area calculations, depreciation, etc.): The cost approach was not developed due to the ample availability of comparable sales data. The development and implementation of the cost approach is not necessary to determine a credible and reliable market value when there is ample comparable sales data. There was also a significant scarcity of comparably-sized and comparably-zoned residential vacant land sales within the subject's immediate market area and within 12 months of the effective date of this valuation assignment.	OPINION OF SITE VALUE _____ = \$ DWELLING _____ Sq. Ft. @ \$ _____ = \$ _____ Sq. Ft. @ \$ _____ = \$ _____ Sq. Ft. @ \$ _____ = \$ _____ Sq. Ft. @ \$ _____ = \$ _____ Sq. Ft. @ \$ _____ = \$ _____ Sq. Ft. @ \$ _____ = \$ Garage/Carport _____ Sq. Ft. @ \$ _____ = \$ Total Estimate of Cost-New _____ = \$ Less Physical _____ Functional _____ External _____ Depreciation _____ = \$(_____) Depreciated Cost of Improvements _____ = \$ "As-is" Value of Site Improvements _____ = \$ _____ = \$ _____ = \$ Estimated Remaining Economic Life (if required): _____ Years INDICATED VALUE BY COST APPROACH _____ = \$
	Estimated Remaining Economic Life (if required): _____ Years	
INCOME APPROACH	INCOME APPROACH TO VALUE (if developed) <input checked="" type="checkbox"/> The Income Approach was not developed for this appraisal.	
	Estimated Monthly Market Rent \$ _____ X Gross Rent Multiplier _____ = \$ _____ Indicated Value by Income Approach Summary of Income Approach (including support for market rent and GRM): The subject was vacant and under construction at the time of the appraisal inspection. The income approach was not requested by the client and thus was not developed. Subject was not generating any rental income as of the effective date of this valuation assignment. There is an abundance of comparable sales data. The exclusion of the income approach to value has no negative effect on subject's established value opinion or marketability. The subject is located in a predominantly owner-occupied single family market area.	
PUD	PROJECT INFORMATION FOR PUDS (if applicable) <input type="checkbox"/> The Subject is part of a Planned Unit Development.	
	Legal Name of Project: n/a Describe common elements and recreational facilities: n/a	
RECONCILIATION	Indicated Value by: Sales Comparison Approach \$ 16,000,000 Cost Approach (if developed) \$ _____ Income Approach (if developed) \$ _____	
	Final Reconciliation Emphasis was placed on the sales comparison approach, which best reflects recent action of willing buyers and willing sellers in the open market. The subject was vacant at the time of the inspection and as of the effective date of this appraisal assignment. The subject is located in a predominately owner-occupied SFR area. The cost approach was not developed due to an abundance of adequate comparable sales data. The income approach was not developed since it was not requested by the client.	
	This appraisal is made <input type="checkbox"/> "as is", <input checked="" type="checkbox"/> subject to completion per plans and specifications on the basis of a Hypothetical Condition that the improvements have been completed, <input type="checkbox"/> subject to the following repairs or alterations on the basis of a Hypothetical Condition that the repairs or alterations have been completed, <input type="checkbox"/> subject to the following required inspection based on the Extraordinary Assumption that the condition or deficiency does not require alteration or repair: <u>Subject to completion per plans and specifications provided by the client.</u>	
	<input checked="" type="checkbox"/> This report is also subject to other Hypothetical Conditions and/or Extraordinary Assumptions as specified in the attached addenda. Based on the degree of inspection of the subject property, as indicated below, defined Scope of Work, Statement of Assumptions and Limiting Conditions, and Appraiser's Certifications, my (our) Opinion of the Market Value (or other specified value type), as defined herein, of the real property that is the subject of this report is: \$ 16,000,000, as of: 11/05/2021, which is the effective date of this appraisal. If indicated above, this Opinion of Value is subject to Hypothetical Conditions and/or Extraordinary Assumptions included in this report. See attached addenda.	
ATTACHMENTS	A true and complete copy of this report contains 30 pages, including exhibits which are considered an integral part of the report. This appraisal report may not be properly understood without reference to the information contained in the complete report. Attached Exhibits:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Scope of Work <input checked="" type="checkbox"/> Limiting Cond./Certifications <input checked="" type="checkbox"/> Narrative Addendum <input checked="" type="checkbox"/> Photograph Addenda <input type="checkbox"/> Sketch Addendum <input checked="" type="checkbox"/> Map Addenda <input checked="" type="checkbox"/> Additional Sales <input type="checkbox"/> Cost Addendum <input type="checkbox"/> Flood Addendum <input type="checkbox"/> Manuf. House Addendum <input checked="" type="checkbox"/> Hypothetical Conditions <input checked="" type="checkbox"/> Extraordinary Assumptions <input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____	
SIGNATURES	Client Contact: Mark Celentano Client Name: Mark Celentano E-Mail: malibu123asap@gmail.com Address: _____	
	APRAISER SUPERVISORY APPRAISER (if required) or CO-APPRAISER (if applicable)	
		
	Appraiser Name: John Grichine Supervisory or Co-Appraiser Name: _____ Company: Northstar Appraisal Services Company: _____ Phone: (949)231-7989; (310)463-4123 Fax: _____ Phone: _____ Fax: _____ E-Mail: John@NorthstarAppraiser.com E-Mail: _____ Date of Report (Signature): 11/08/2021 Date of Report (Signature): _____ License or Certification #: AR033389 State: CA License or Certification #: _____ State: _____ Designation: Certified Residential Real Estate Appraiser Designation: _____ Expiration Date of License or Certification: 07/10/2022 Expiration Date of License or Certification: _____ Inspection of Subject: <input type="checkbox"/> Interior & Exterior <input checked="" type="checkbox"/> Exterior Only <input type="checkbox"/> None Inspection of Subject: <input type="checkbox"/> Interior & Exterior <input type="checkbox"/> Exterior Only <input type="checkbox"/> None Date of Inspection: 11/05/2021 Date of Inspection: _____	



Copyright © 2007 by a la mode, inc. This form may be reproduced unmodified without written permission, however, a la mode, inc. must be acknowledged and credited.
Form GPRES2 - "TOTAL" appraisal software by a la mode, inc. - 1-800-ALAMODE 3/2007

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedan anges utvald finansiell information för Titania avseende räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 samt delårsinformation avseende perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020.

Den utvalda konsoliderade finansiella informationen för räkenskapsåret 2020 med jämförelsesiffror för räkenskapsåret 2019 har hämtats från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåret 2020 med jämförelsesiffror för räkenskapsåret 2019 vilka ingår i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020 och har införlivats via hänvisning i detta Prospekt. Dessa finansiella rapporter har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board, såsom de antagits av EU, samt relevanta delar av årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för Koncernen". Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret 2020 har reviderats av Bolagets oberoende revisor KPMG AB i enlighet med tillhörande revisionsberättelse. Den utvalda konsoliderade finansiella delårsinformationen för delårsperioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 har hämtats från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020, vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september och som har översiktligt granskats av Bolagets oberoende revisor KPMG AB i enlighet med tillhörande granskningsrapport. Dessa finansiella rapporter och granskningsrapport har införlivats via hänvisning i detta Prospekt. Dessa oreviderade finansiella rapporter har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Den utvalda konsoliderade finansiella informationen för räkenskapsåren 2019 och 2018 har hämtats från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2018 vilka ingår i Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 respektive 2018. Dessa finansiella rapporter har

upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och K3. Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2018 har reviderats av Bolagets dåvarande oberoende revisor PricewaterhouseCoopers AB i enlighet med tillhörande revisionsberättelser.

På efterföljande sidor presenterar Bolaget vissa nyckeltal, varav vissa är s.k. alternativa nyckeltal, d.v.s. finansiella nyckeltal som inte definierats enligt IFRS respektive K3. För definition, syfte och avstämning avseende de alternativa nyckeltalen se avsnitten "*Bolagets nyckeltal*", "*Avstämning av alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS*" och "*Avstämning av alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt K3*". Ingen information i Prospektet har reviderats om det inte uttryckligen anges annorlunda.

Informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med avsnitten "*Operationell och finansiell översikt*" och "*Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information*" samt Koncernens reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020 upprättad i enlighet med IFRS, jämförelsetal i årsredovisningen för år 2020 om vilken en revisionsberättelse har avlämnats, vilka ingår i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020, Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2018 vilka ingår i Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 respektive 2018, samt Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2021.

Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats, men beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningseffekter kan resultera i till synes felaktiga summerader i vissa tabeller.

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

TSEK	1 januari – 31 december		1 januari – 30 september	
	2020, IFRS ¹	2019, IFRS ²	2021, IFRS ³	2020, IFRS ³
Nettoomsättning	64 502	131 472	53 610	48 074
Övriga rörelseintäkter	691	2 435	938	523
	65 193	133 907	54 548	48 597
Entreprenadkostnader	-68 674	-54 035	-85 408	-53 704
Fastighetskostnader	-43 067	-33 539	-27 179	-37 748
Övriga externa kostnader	-46 800	-41 283	-37 827	-29 560
Personalkostnader	-21 936	-24 574	-12 392	-18 170
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-21 201	-4 909	-9 382	-16 315
Övriga rörelsekostnader	-4 861	-4 043	-	-3 751
Aktiverat arbete för egen räkning	69 752	5 450	96 115	42 121
Rörelseresultat före värdeförändringar	-71 596	-23 027	-21 525	-68 530
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5 590	-	11 909	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	187 646	163 066	135 264	151 550
Rörelseresultat efter värdeförändringar	121 640	140 040	125 648	83 020
Finansiella intäkter	43	4	3 914	79
Finansiella kostnader	-28 974	-18 028	-31 773	-16 435
Finansnetto	-28 931	-18 024	-27 859	-16 356
Resultat före skatt	92 708	122 016	97 788	66 664
Aktuell skatt	-11	-1 297	-37	-
Uppskjuten skatt	5 566	-37 042	-30 435	-11 885
ÅRETS RESULTAT / PERIODENS RESULTAT	98 264	83 678	67 316	54 779
Årets resultat/periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	98 264	82 800	67 316	54 779
Innehav utan bestämmande inflytande	-	878	-	-

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

TSEK	1 januari – 31 december		1 januari – 30 september	
	2020, IFRS ¹	2019, IFRS ²	2021, IFRS ³	2020, IFRS ³
Årets resultat / periodens resultat	98 264	83 678	67 316	54 779
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat/ periodens resultat	-	-	-	-
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-6 177	249	4 088	8
Övrigt totalresultat för året / perioden	-6 177	249	4 088	8
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET / PERIODEN	92 087	83 927	71 405	54 787
Summa totalresultat för året/perioden hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	92 087	83 049	71 405	54 787
Innehav utan bestämmande inflytande	-	878	-	-

¹ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåret 2020 vilka ingår i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

² Medtagna som jämförelsetal i årsredovisningen för år 2020 om vilken en revisionsberättelse har avlämnats.

³ Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	1 januari – 31 december	
TSEK	2019, K3 ¹	2018, K3 ¹
Nettoomsättning	151 546	504 331
Aktiverat arbete för egen räkning	5 450	-
Övriga rörelseintäkter	16 910	31 791
	173 906	536 123
RÖRELSENS KOSTNADER		
Råvaror och förnödenheter	-153 031	-433 278
Övriga externa kostnader	-42 785	-13 015
Personalkostnader	-24 574	-24 855
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-16 115	-16 608
Övriga rörelsekostnader	-4 043	-795
	-240 549	-488 551
Rörelseresultat	-66 643	47 572
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Resultat från andelar i koncernföretag	-458	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-2 584	-
Övriga ränteintäker och liknande resultatposter	4	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15 168	-14 941
	-18 207	-14 939
Resultat före skatt	-84 850	32 633
Skatt på årets resultat	-1 297	-4 163
Uppskjuten skatt	-67	-20
ÅRETS RESULTAT	-86 213	28 450
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-86 554	31 242
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	340	-2 792

¹ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2018 vilka ingår i Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 respektive 2018.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

TSEK	31 december		30 september	
	2020, IFRS ¹	2019, IFRS ²	2021, IFRS ³	2020, IFRS ³
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	1 351	-	1 120	1 530
Förvaltningsfastigheter	902 552	692 851	948 625	875 541
Förbättringsutgifter på annans fastighet	1 198	1 318	-	1 228
Inventarier	10 410	12 315	8 881	12 443
Nyttjanderätter	19 576	2 018	30 676	15 986
Uppskjutna skattefordringar	608	669	-	600
Övriga långfristiga fordringar	36 165	36 165	41 931	25 665
Summa anläggningstillgångar	971 860	745 337	1 031 232	932 993
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	75 294	79 306	169 333	72 900
Färdigställda bostäder	31 845	7 850	18 700	48 120
Råvaror och förnödenheter	202	198	202	193
Förskott till leverantörer	-	67	-	-
Kundfordringar	4 968	18 176	3 784	3 653
Aktuell skattefordran	2 145	-	-	655
Övriga fordringar	13 832	192 205	138 241	12 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108	1 498	2 029	85
Likvida medel	27 938	12 875	44 240	1 727
Summa omsättningstillgångar	156 332	312 176	376 529	139 594
SUMMA TILLGÅNGAR	1 128 192	1 057 513	1 407 761	1 072 587
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	50	50	500	50
Reserver	-5 928	249	-1 840	256
Balanserat resultat inklusive årets resultat/periodens resultat	353 490	258 383	420 347	311 657
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	347 612	258 681	419 008	311 963
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-868	-	-
Summa eget kapital	347 612	257 813	419 008	311 963
Skulder				
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	421 377	433 426	741 582	389 525
Leasingskulder	17 360	912	26 620	14 969
Övriga långfristiga skulder	-	441	-	-
Avsättningar	1 936	1 936	1 936	1 936
Uppskjutna skatteskuld	22 344	34 305	39 416	39 836
Summa långfristiga skulder	463 018	471 020	809 554	446 266
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	192 300	-	79 567	192 300
Leasingskulder	2 374	1 136	4 586	1 136
Avsättningar	-	9 000	-	-
Leverantörsskulder	11 124	10 993	11 722	6 129
Checkräkningskredit	-	9 797	-	-
Aktuell skatteskuld	-	3 892	309	-
Övriga kortfristiga skulder	100 690	280 911	71 264	108 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 073	12 951	11 752	6 407
Summa kortfristiga skulder	317 561	328 680	179 199	314 358
SUMMA SKULDER	780 579	799 700	988 753	760 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 128 192	1 057 513	1 407 761	1 072 587

¹ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåret 2020 vilka ingår i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

² Medtagna som jämförelsetal i årsredovisningen för år 2020 om vilken en revisionsberättelse har avlämnats.

³ Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	31 december	
	2019, K3 ¹	2018, K3 ¹
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	47 694	43 234
	47 694	43 234
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	697 924	59 903
Inventarier, verktyg och installationer	12 315	14 900
Förbättringsutgifter på annans fastighet	1 318	1 438
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	-	6 541
	711 558	82 782
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7 850	15 846
Uppskjuten skattefordran	-	129
Andra långfristiga fordringar	36 165	120 007
	44 015	135 982
Summa anläggningstillgångar	803 267	261 999
Omsättningstillgångar		
Varulager m m		
Råvaror och förnödenheter	198	309
Förskott till leverantörer	67	-
	265	309
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	18 176	39 437
Fordringar hos koncernföretag	-	17 376
Aktuella skattefordringar	-	70
Övriga fordringar	144 323	70 822
Upparbetad ej fakturerad intäkt	674 006	608 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 477	1 375
	837 983	737 449
Kassa och bank	12 813	126 947
	12 813	126 947
Summa omsättningstillgångar	851 061	864 706
SUMMA TILLGÅNGAR	1 654 328	1 126 704

¹ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2018 vilka ingår i Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 respektive 2018.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	31 december	
TSEK	2019, K3 ¹	2018, K3 ¹
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		
Aktiekapital	50	50
Reserver	81 273	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat	203 469	369 969
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	284 792	369 969
Innehav utan bestämmande inflytande		
Innehav utan bestämmande inflytande	1 046	705
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset	1 046	705
Summa eget kapital	285 838	370 674
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	16 075	3 658
Övriga avsättningar	10 936	5 171
	27 011	8 830
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	225 000	-
Övriga skulder	192 741	236 853
	417 741	236 853
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	9 797	-
Leverantörsskulder	10 915	48 411
Skulder till koncernföretag	-	74 682
Aktuella skatteskulder	3 825	3 341
Övriga skulder	289 814	125 397
Fakturerad men ej upparbetad intåkt	596 960	250 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 428	8 334
	923 739	510 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 654 328	1 126 704

¹ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2018 vilka ingår i Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 respektive 2018.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	1 januari – 31 december		1 januari – 30 september	
	2020, IFRS ¹	2019, IFRS ²	2021, IFRS ³	2020, IFRS ³
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat efter värdeförändringar	121 640	140 040	125 648	88 288
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:				
- Avskrivningar	21 201	4 789	9 382	16 315
- Avsättningar	-9 000	5 765	6 000	-9 000
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-193 209	-163 066	-135 264	-151 550
- Ej realiserad valutaeffekt	-6 177	249	4 078	8
Erhållen ränta	43	4	30	10 579
Erlagd ränta	-21 794	-15 443	-31 773	-16 435
Betald inkomstskatt	-12 379	-1 042	2 374	-10 832
	-99 649	-28 706	-19 525	-72 627
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Ökning/minskning av varulager ^{1,2} /projektfastigheter ³	-13 537	-131 175	-94 039	-3 953
Ökning/minskning av rörelsefordringar	168 976	-15 575	30 216	150 342
Ökning/minskning av rörelseskulder	-181 968	60 789	-34 149	-183 932
Summa förändring av rörelsekapital	-26 529	-85 962	-97 972	-37 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-126 178	-114 667	-117 497	-110 170
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella tillgångar	-25 021	-20 049	-22 805	-35 680
Investeringar i immateriella tillgångar	-1 351	-	70	-1 530
Ökning långfristiga finansiella placeringar	-	-2 584	-	-
Minskning långfristiga finansiella placeringar	-	605	-5 766	-
Försäljning av förvaltningsfastighet	-	-	98 936	-
Netto likviditetspåverkan på försäljning av andelar i dotterföretag	-27	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 399	-22 028	70 435	-37 210
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	192 574	225 000	305 488	157 620
Amortering av skuld	-12 764	-160 897	-236 350	-9 662
Amortering av leasingskuld	-2 374	-1 850	-5 775	-1 929
Utnyttjande av checkräkningskredit	-9 797	9 797	-	-9 797
Utbetald utdelning	-	-50 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	167 639	22 050	63 363	136 232
Årets/Periodens kassaflöde	15 062	-114 645	16 302	-11 148
Likvida medel vid Årets/periodens början	12 875	127 520	27 938	12 875
Likvida medel vid Årets/periodens slut	27 938	12 875	44 240	1 727

¹ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåret 2020 vilka ingår i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

² Medtagna som jämförelsetal i årsredovisningen för år 2020 om vilken en revisionsberättelse har avlämnats.

³ Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	1 januari – 31 december	
	2019, K3 ¹	2018, K3 ¹
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-84 850	32 633
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	24 802	16 963
Betald skatt	-743	-912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-60 790	48 683
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager och pågående arbeten	44	63 090
Förändring kundfordringar	21 261	-36 337
Förändring av kortfristiga fordringar	-121 380	-112 103
Förändring leverantörsskulder	-37 496	269
Förändring av kortfristiga skulder	450 404	209 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 042	173 056
Investeringsverksamheten		
Ökning/minskning immateriella anläggningstillgångar	-16 603	-11 770
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	43 463
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-569 385	-20 895
Sålda andelar i dotterföretag	-458	-
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	89 383	-109 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-497 063	-98 253
Finansieringsverksamheten		
Förändring minoritetsandel	-	-500
Upptagna lån	225 000	40 385
Amortering av lån	-44 112	-
Utbetald utdelning	-50 000	-10 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130 888	29 010
Årets kassaflöde	-114 133	103 813
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	126 947	23 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 813	126 947

¹ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2018 vilka ingår i Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 respektive 2018.

BOLAGETS NYCKELTAL

Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal som syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definierats eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering: IFRS respektive K3.

Bolaget bedömer att de alternativa nyckeltal som presenterats på efterföljande sidor, när de används tillsammans med nyckeltal definierade enligt IFRS respektive K3, ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska situation samt att de i stor utsträckning används av Bolagets ledningsgrupp, investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling. Sådana alternativa nyckeltal, såsom Bolaget har definierat dem, ska inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra företag. Detta beror på att sådana nyckeltal inte alltid definierats på samma sätt och att andra företag kan räkna fram dem på ett annat sätt. Nyckeltal som inte följer tillämplig redovisningsstandard ska inte betraktas avskilt från, eller som ett substitut för, den finansiella information som upprättas i enlighet med tillämplig redovisningsstandard.

För definitioner och beskrivning av anledningen till användningen av de finansiella alternativa nyckeltalen, se "Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS" respektive "Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt K3" på efterföljande sida. Utöver de finansiella alternativa nyckeltalen presenteras även Bolagets fastighetsrelaterade operationella nyckeltal.

Titantias nyckeltal

Tabeller på efterföljande sidor visar Titantias nyckeltal för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 samt för perioden 1 januari - 30 september 2021 och 2020.

De finansiella nyckeltalen nedan har inte reviderats eller översiktligt granskats såtillvida inte annat anges.

Alternativa nyckeltal som inte definierats enligt IFRS baseras på information som har hämtats från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåret 2020 med jämförelsesiffror för räkenskapsåret 2019 vilka ingår i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020, Koncernens oreviderade konsoliderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september och/eller hämtats från Koncernens interna redovisnings och rapporteringssystem.

Alternativa nyckeltal som inte definierats enligt K3 baseras på information som har hämtats från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2018 som har hämtats från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2018 vilka ingår i Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 respektive 2018 och/eller hämtats från Koncernens interna redovisnings och rapporteringssystem.

Fastighetsrelaterade operationella nyckeltal baseras på information som har hämtats från ledningsstödsystem.

Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Hyresintäkter reducerat med driftkostnader, såsom kostnader för värme, VA, el, fastighetskötsel samt löpande och planerat underhåll	Driftnetto används för att visa Bolagets överskott från fastighetsförvaltningen
Förvaltningsresultat	Driftnetto reducerat med finansiella kostnader och centraladministrationskostnader. Centraladministrationskostnaderna består av personalkostnader, lokalhyra, konsultkostnader, revisionskostnader och övriga centraladministrationskostnader.	Förvaltningsresultat används för att visa Bolagets resultat från fastighetsförvaltningen
Årets/periodens resultat före skatt	Resultat före skatt	Årets/periodens resultat används som ett mått på Bolagets lönsamhet
Balansomslutning	Eget kapital och skulder	Nyckeltalet visar storleken på Bolagets rapport över finansiell ställning
Avkastning på eget kapital, %	Årets/periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital vid periodens ingång och utgång	Ett relativt mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent
Soliditet, %	Summa eget kapital vid periodens utgång i förhållande till Balansomslutning vid periodens utgång	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som finansieras av eget kapital och visas för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till Balansomslutning vid rapporteringsperiodens slut. Kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder exkluderar leasingskulder enligt IFRS 16. Räntebärande skulder består av kort- och långfristiga räntebärande skulder	Nyckeltalet är ett mått på Bolagets kapitalstruktur. Belåningsgraden är ett viktigt mått på Bolagets finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långgivare
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat före värdeförändringar i förhållande till finansnetto	Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt Bolagets resultat är för ränteförändringar
Substansvärde	Summa eget kapital vid periodens utgång med återläggning av uppskjuten skatteskuld	Substansvärde används som nyckeltal för att ge intressenter information om Titanias substansvärde

Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt K3

Nyckeltal	Definition	Syfte
Årets resultat före skatt	Resultat före skatt	Årets resultat före skatt används som ett mått på Bolagets lönsamhet
Resultat per aktie före och efter utspädning	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Antalet aktier har omräknats retroaktivt med hänsyn till genomförd aktiesplit.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat med hänsyn till utestående aktier
Balansomslutning	Summa eget kapital och skulder	Nyckeltalet visar storleken på Bolagets balansräkning
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital vid periodens ingång och utgång	Ett relativt mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent
Soliditet, %	Summa Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till Balansomslutning vid periodens utgång	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som finansieras av eget kapital och visas för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur
Belåningsgrad, %	Summan av Långfristiga skulder och checkräkningskredit, med avdrag för kassa och bank, i förhållande till Balansomslutning vid rapporteringsperiodens slut	Nyckeltalet är ett mått på Bolagets kapitalstruktur. Belåningsgraden är ett viktigt mått på Bolagets finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långgivare
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat i förhållande till summan av övriga ränteintäkter och liknande resultatposter samt räntekostnader och liknande resultatposter	Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt Bolagets resultat är för ränteförändringar
Substansvärde	Summa eget kapital vid periodens utgång med återläggning av uppskjuten skatteskuld	Substansvärde används som nyckeltal för att ge intressenter information om Titanias substansvärde

TSEK [om inget annat anges]	1 januari – 31 december		1 januari – 30 september	
	2020	2019	2021	2020
IFRS Nyckeltal				
Nettoomsättning	64 502 ¹	131 472 ²	53 610 ³	48 074 ³
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	1,97 ¹	1,66 ²	1,35 ³	1,10 ³

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

Driftnetto	18 150	4 336	15 986	12 491
Förvaltningsresultat	-43 521	-41 874	-44 580	-30 185
Årets/periodens resultat före skatt	92 708 ¹	122 016 ²	97 788 ³	66 664 ³
Balansomslutning	1 128 192 ¹	1 057 513 ²	1 407 761 ³	1 072 587 ³
Avkastning på eget kapital, %	32,5	34,7	17,6	19,2
Soliditet, %	30,8	24,4	29,8	29,1
Belåningsgrad, %	51,9	39,8	55,2	54,1
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg
Substansvärde	369 956	292 118	458 424	351 799

TSEK [om inget annat anges]	1 januari – 31 december	
	2019	2018
K3 Nyckeltal		
Nettoomsättning	151 546 ⁴	504 331 ⁴

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt K3

Årets resultat före skatt	-84 850	32 633
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	-1,72	0,57
Balansomslutning	1 654 328	1 126 704
Avkastning på eget kapital, %	-26,3	7,2
Soliditet, %	17,3	32,9
Belåningsgrad, %	25,1	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	3,2
Substansvärde	301 913	374 332

Fastighetsrelaterade operationella nyckeltal

	1 januari – 31 december			1 januari – 30 september	
	2020	2019	2018	2021	2020
Bostadsbyggrätter i projektportföljen, st	2 270	1 764	1 764	3 338	2 270
Bostadsbyggrätter i projektportföljen, kvm ljus BTA	156 978	144 478	144 478	236 845	156 978
Byggrätter samhällsfastigheter och övrigt, kvm BTA	-	-	-	15 482	-
Produktionsstartade bostäder, st	30	300	400	-	-
Uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Uthyrbar yta bostäder, kvm	9 975	9 975	-	9 975	9 975
Antal lägenheter under förvaltning, st	246	246	-	246	246

¹ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåret 2020 vilka ingår i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

² Medtagna som jämförelsetal i årsredovisningen för år 2020 om vilken en revisionsberättelse har avlämnats.

³ Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september.

⁴ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2018 vilka ingår i Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 respektive 2018.

AVSTÄMNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL SOM INTE ÄR DEFINIERADE ENLIGT IFRS

Baserat på Bolagets rapporter upprättade enligt IFRS, om ej annat anges.

TSEK [om inget annat anges]	1 januari – 31 december		1 januari – 30 september	
	2020	2019	2021	2020
Driftnetto				
A Hyresintäkter	26 495	5 170	21 078	19 640
B Driftkostnader	-8 345	-834	-5 092	-7 149
A+B Driftnetto	18 150	4 336	15 986	12 491
Förvaltningsresultat				
A Driftnetto	18 150	4 336	15 986	12 491
B Finansiella kostnader	-28 974	-18 028	-31 773	-16 435
C Centraladministration ¹	-32 697	-28 182	-28 793	-26 241
A+B+C Förvaltningsresultat	-43 521	-41 874	-44 580	-30 185
Årets resultat/periodens resultat före skatt				
A Resultat före skatt	92 708	122 016	97 788	66 664
Balansomslutning				
A Summa eget kapital och skulder	1 128 192	1 057 513	1 407 761	1 072 587
A Balansomslutning	1 128 192	1 057 513	1 407 761	1 072 587
Avkastning på eget kapital, %				
A Årets resultat / periodens resultat	98 264	83 678	67 316	54 779
B Eget kapital vid periodens början	257 813	223 887	347 612	257 813
C Eget kapital vid periodens slut	347 612	257 813	419 008	311 963
A/[(B+C)/2] Avkastning på eget kapital, %	32,5	34,7	17,6	19,2
Soliditet, %				
A Summa eget kapital	347 612	257 813	419 008	311 963
B Balansomslutning	1 128 192	1 057 513	1 407 761	1 072 587
A/B Soliditet, %	30,8	24,4	29,8	29,1
Belåningsgrad, %				
A Långfristiga räntebärande skulder vid periodens slut	421 377	433 426	741 582	389 525
B Kortfristiga räntebärande skulder vid periodens slut	192 300	-	79 567	192 300
C A+B Räntebärande skulder	613 677	433 426	821 149	581 825
D Likvida medel	27 938	12 875	44 240	1 727
E Balansomslutning	1 128 192	1 057 513	1 407 761	1 072 587
[C-D]/E Belåningsgrad, %	51,9	39,8	55,2	54,1
Räntetäckningsgrad, ggr				
A Rörelseresultat före värdeförändringar	-71 596	-23 027	-21 525	-68 530
B Finansnetto	-28 931	-18 024	-27 859	-16 356
A/B Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg
Substansvärde				
A Summa eget kapital	347 612	257 813	419 008	311 963
B Uppskjuten skatteskuld	22 344	34 305	39 416	39 836
A+B Substansvärde	369 956	292 118	458 424	351 799

¹ Hämtat från Bolagets interna affärssystem

AVSTÄMNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL SOM INTE ÄR DEFINIERADE ENLIGT K3

Baserat på Bolagets rapporter upprättade enligt K3.

TSEK (om inget annat anges)	1 januari – 31 december	
	2019	2018
Årets resultat före skatt		
A Resultat före skatt	-84 850	32 633
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		
A Årets resultat	-86 213	28 450
B Vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden ¹	50 000 000	50 000 000
A/B Resultat per aktie före och efter utspädning¹, SEK	-1,72	0,57
Balansomslutning		
A Summa eget kapital och skulder	1 654 328	1 126 704
A Balansomslutning	1 654 328	1 126 704
Avkastning på eget kapital, %		
A Årets resultat	-86 213	28 450
B Eget kapital vid periodens början	370 674	423 499
C Eget kapital vid periodens slut	285 838	370 674
A/[(B+C)/2] Avkastning på eget kapital, %	-26,3	7,2
Soliditet, %		
A Summa eget kapital	285 838	370 674
B Balansomslutning	1 654 328	1 126 704
A/B Soliditet, %	17,3	32,9
Belåningsgrad, %		
A Långfristiga skulder	417 741	236 853
B Checkräkningskredit	9 797	-
C Kassa och bank	12 813	126 947
D Balansomslutning	1 654 328	1 126 704
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	25,1	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr		
A Rörelseresultat	-66 643	47 572
B Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	4	2
C Räntekostnader och liknande resultatposter	-15 168	-14 941
A/(B+C) Räntetäckningsgrad, ggr	neg	3,2
Substansvärde		
A Summa eget kapital	285 838	370 674
B Uppskjuten skatteskuld	16 075	3 658
A+B Substansvärde	301 913	374 332

¹ Inklusive Bolagets aktiesplit 1000:1 som genomfördes den 8 september 2021.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Nedan kommentar och analys till Koncernens resultat och finansiella ställning ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information" och "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information". I diskussionen omnämns vissa poster och operationella mått som inte presenterats i enlighet med IFRS respektive K3. Definitioner och förklaringar av dessa mått återfinns i avsnittet "Utvald finansiell information – Bolagets Nyckeltal". Följande avsnitt innehåller framtidsinriktad information som återspeglar Koncernens nuvarande förväntningar, uppskattningar, antaganden och prognoser gällande Koncernens bransch, verksamhet, strategi och framtida resultat. Denna framtidsinriktade information utgör inga garantier för framtida resultat och Koncernens faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från de som redogörs för i denna framtidsinriktade information. Faktorer som kan orsaka eller bidra till skillnader innefattar, men begränsas inte till, de som diskuteras nedan och på annan plats i Prospektet, i synnerhet "Riskfaktorer".

ÖVERSIKT

Titania är ett snabbt växande fastighetsbolag med fokus på Stockholmsregionen. Bolaget växer främst genom egen utveckling av nya bostadsområden där Bolaget kontrollerar hela värdekedjan från framtagande av nya detaljplaner till byggnation och slutligen till den långsiktiga förvaltningen av fastigheterna. Bolaget grundades år 2005.

FAKTORER SOM PÅVERKAR BOLAGETS FINANSIELLA UTVECKLING

Det finansiella resultatet för Titania har påverkats, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av ett antal faktorer, där vissa ligger utanför Bolagets kontroll. I detta avsnitt inkluderas de nyckelfaktorer som Bolaget bedömer har påverkat rörelseresultatet och kassaflödet under perioden som omfattas av den finansiella informationen i Prospektet och som bedöms fortsätta att göra det i framtiden. Nedan listas de faktorer som Titania bedömer har störst påverkan på dess finansiella utveckling:

- Makroekonomiska faktorer och efterfrågan på bostäder
- Tillgång till förvärvsobjekt
- Värdering av Bolagets projektfastigheter och hyresfastigheter
- Personalkostnader
- Entreprenadkostnader

Makroekonomiska faktorer och efterfrågan på bostäder

Titania är beroende av en fungerande efterfrågan för sina bostäder, vilket påverkas av den generella efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen. Sådan efterfrågan påverkas bland annat av ett antal makroekonomiska faktorer, vilka inkluderar demografiska förändringar såsom befolkningsökning och urbanisering, det rådande ränteläget samt tillgång och

hyror/priser på marknaden för hyresrätter och bostadsrätter. Utöver ovan indikerade makroekonomiska faktorer är Bolaget beroende av ett antal faktorer som påverkar marknaden för byggnation av nya bostäder, exempelvis myndighetsbeslut och andra politiska åtgärder som påverkar nybyggnation.

Tillgång till förvärvsobjekt

Titania arbetar kontinuerligt med att identifiera och utvärdera nya projektutvecklingsmöjligheter och är i hög grad beroende av hur tillgången på förvärvsobjekt ser ut. Eftersom Bolagets förvärvsstrategi är selektiv och följer en utarbetad process för investeringar är det viktigt för Titania att få tillgång till så attraktiva byggrätter som möjligt. Förvärv kan ske från både privata ägare och kommuner. Bolaget arbetar bland annat med att få direktanvisningar av byggrätter från kommuner och deltar även i anbudstävlingar som utlyses av kommuner.

Värdering av Bolagets projektfastigheter och förvaltningsfastigheter

Förändrad värdering av Bolagets fastigheter och projekt har en direkt påverkan på Bolagets resultat.

Personalkostnader

Ökade personalkostnader har en direkt påverkan på Bolagets resultat.

Entreprenadkostnader

Ökade entreprenadkostnader har en direkt påverkan på Bolagets resultat.

BESKRIVNING AV NYCKELPOSTER I KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTAT ENLIGT IFRS

Nedan följer en beskrivning av vissa av radposterna i Koncernens rapport över resultatet.

Nettoomsättning

Titantias omsättning utgörs främst av hyresintäkter och försäljning av bostadsrätter.

Entreprenadkostnader

Entreprenadkostnader består huvudsakligen av kostnader kopplade till Koncernens produktion av hyresbostäder, bostadsrätter och andra typer av hyresfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader hänförliga till fastighetsdrift, försäljningskostnader och övriga kostnader. Driftkostnader inkluderar kostnader för värme, VA, el, fastighetsskötsel samt löpande och planerat underhåll. Försäljningskostnader utgörs av kostnader hänförliga till försäljning av bostadsrätter. Övriga kostnader inkluderar mindre kostnader eller kostnader av engångskaraktär.

Övriga externa kostnader

Övriga kostnader består främst av kostnader för konsulter och underentreprenörer.

Personalkostnader

Titantias personalkostnader består främst av löner och andra utgifter kopplade till Bolagets personal och organisation.

Aktiverat arbete för egen räkning

Aktiverat arbete för egen räkning visar hur mycket Bolaget har aktiverat i Koncernens rapport över finansiell ställning. Kostnader och aktiverat arbete bruttoredo visas i resultaträkningen.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i Koncernens rapport över finansiell ställning, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen.

Finansnetto

Finansnetto motsvarar summan av Titantias finansiella intäkter och kostnader. Titantias verksamhet finansieras till stor del genom lån från externa långgivare, varför räntekostnader är en betydande kostnadspost i resultaträkningen.

Skatt

Skatt utgörs av aktuell skatt på årets resultat och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige. Uppskjuten skatt består främst av uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar.

BESKRIVNING AV NYCKELPOSTER I KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Nedan följer en beskrivning av vissa av radposterna i Koncernens rapport över finansiell ställning.

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i Koncernens rapport över finansiell ställning, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. I posten förvaltningsfastigheter inkluderas även byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter.

Projektfastigheter

Avsikten med projektfastigheter är att sälja dem efter färdigställandet. Projektfastigheter redovisas i Koncernens rapport över finansiell ställning till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation.

Färdigställda bostäder

Bostadsrätter som innehas för försäljning. Dessa värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Upplåning

Lång- eller kortfristiga lån från kreditinstitut för finansiering av förvaltnings- eller projektfastigheter samt obligationslån.

Övriga kortfristiga skulder

Skulder till aktieägare, bostadsrättsföreningar och moms.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skattefordran är redovisad netto med uppskjuten skatteskuld som är hänförligt till temporära skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde för förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

JÄMFÖRELSE MELLAN NIOMÅNADERSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2021 OCH JANUARI-SEPTEMBER 2020

Nettoomsättning

Bolagets nettoomsättning uppgick under de första nio månaderna 2021 till 53 610 TSEK [48 074], motsvarande en ökning av nettoomsättningen om 12 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Nettoomsättningen för perioden består av hyresintäkter om 21 078 TSEK, försäljning av bostadsrätter om 12 939 TSEK, uthyrning av byggnadsmaterial om 17 932 TSEK samt av övriga intäkter om 1 641 TSEK. Ökningen är främst hänförlig till ökad uthyrning av byggnadsmaterial.

Entreprenadkostnader

Bolagets entreprenadkostnader uppgick under de första nio månaderna 2021 till -85 408 TSEK [-53 704], motsvarande en

ökning om 59 procent. Ökningen av entreprenadkostnader är till största del hänförlig till uppförandet av projektet Valsjöberget i Österåker samt färdigställandet av Lärpojken 3.

Fastighetskostnader

Bolagets fastighetskostnader uppgick under de första nio månaderna 2021 till -27 179 TSEK [-37 748], motsvarande en minskning om 28 procent. Största delen av fastighetskostnaderna är kopplade till försäljning av bostadsrätter i Bjurviken fastigheter AB och minskningen är hänförlig till att Bolaget har sålt färre lägenheter mot föregående period.

Övriga externa kostnader

Bolagets övriga externa kostnader uppgick under de första nio månaderna 2021 till -37 827 TSEK [-29 560], motsvarande en ökning om 28 procent. Ökningen av övriga externa kostnader består bland annat av normala omkostnader som ej är hänförliga till specifika projekt, extraordinära omkostnader för konsultarvoden rörande noteringen samt projektkostnader som inte aktiveras.

Personalkostnader

Bolagets personalkostnader uppgick under de första nio månaderna 2021 till -12 392 TSEK [-18 170], motsvarande en minskning om 32 procent. Minskningen av personalkostnader är hänförlig till Koncernen inte längre har anställda hantverkare.

Aktiverat arbete för egen räkning

Aktiverat arbete för egen räkning uppgick under de första nio månaderna 2021 till 96 115 TSEK [42 121], motsvarande en ökning om 128 procent. Ökningen är primärt hänförlig till uppförandet av projektet Valsjöberget i Österåker samt färdigställandet av Lärpojken 3.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Bolagets värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 135 264 TSEK [151 550]. Positiva värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter är främst hänförligt till ökad efterfrågan och lägre avkastningskrav på investerarmarknaden.

För perioden 1 januari-30 september 2021 uppgick de realiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheter till 11 909 TSEK, varav 12 581 TSEK var hänförliga till avyttringen av fastigheten Lärpojken 3, samt slutreglering om -672 TSEK var hänförliga till en fastighet som avyttrades under 2020. Bolaget genomförde en avyttring av fastigheten Lärpojken 3 som såldes under andra kvartalet 2021 genom bolagsöverlåtelse för 120 000 TSEK, och gav avseende fastigheten en realiserad värdeförändring om 12 581 TSEK. Vinsten innan slutregleringen var uppbokad till 11 721 TSEK vilket har kommunicerats i publicerad Delårsrapport januari-juni 2021. Lärpojken 3 var en egenproducerad fastighet och har under 2020 samt 2021 genererat 73 573 TSEK i värdeförändringar varav 60 991 TSEK är

realiserade värdeförändringar och hänförliga till helåret 2020 och 12 581 TSEK är realiserade värdeförändringar hänförliga till perioden januari-juni 2021.

Finansnetto

Finansnetto uppgick under de första nio månaderna 2021 till -27 859 TSEK [-16 356], motsvarande en ökning om 70 procent. Ökningen är hänförlig till räntekostnader och engångskostnader för den obligation som emitterades i våras.

Skatt

Skatt uppgick under de första nio månaderna 2021 till -30 472 TSEK [-11 885], motsvarande en ökning om 156 procent. Ökningen av uppskjuten skatteskuld förklaras av att Bolaget i föregående period nettade en uppskjuten skattefordran hänförlig till tidigare år.

Rörelseresultat efter värdeförändringar

Rörelseresultat efter värdeförändringar uppgick under de första nio månaderna 2021 till 125 648 TSEK [83 020]. Skillnaden om 51 procent är hänförlig till vad som beskrivs ovan.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 67 316 TSEK [54 779].

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under de första nio månaderna 2021 till -117 497 TSEK [-110 170]. Förändringen om 7 procent hänför sig främst till investeringar gjorda för uppförande av projektfastigheter samt återbetalning av skuld till ägarbolag.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under de första nio månaderna 2021 till 70 435 TSEK [-37 210] och är hänförlig till försäljningen av Lärpojken 3.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under de första nio månaderna 2021 till 63 363 TSEK [136 232] och var i huvudsak hänförlig till amortering av lån [236 500 TSEK], samt att en del av obligationslånet ännu inte betalats ut.

Totalt uppgick periodens kassaflöde för de första nio månaderna 2021 till 16 302 TSEK [-11 148].

JÄMFÖRELSE MELLAN RÅKENSKAPSÅREN 2020 OCH 2019 IFRS

Nettoomsättning

Bolagets nettoomsättning uppgick under räkenskapsåret 2020 till 64 502 TSEK [131 472]. Minskningen av nettoomsättningen om 49 procent beror främst på Bolagets projekt i Tingstorget som avslutades under 2019.

Entreprenadkostnader

Bolagets entreprenadkostnader uppgick under räkenskapsåret 2020 till -68 674 TSEK [-54 035], vilket motsvarar en ökning om 27 procent. Ökningen av entreprenadkostnader förklaras av att Bolaget utvecklade en förvaltningsfastighet under räkenskapsåret 2020.

Fastighetskostnader

Bolagets fastighetskostnader för räkenskapsåret 2020 uppgick till -43 067 TSEK [-33 539]. Under perioden ökade driftkostnader till följd av att Bolaget började förvalta 246 lägenheter i den egenutvecklade fastigheten Byamannen 2. Ökade försäljningskostnader förklaras av försäljning av bostadsrätter i projektet Tingstorget. Övriga kostnader minskade till följd av omklassificeringar vid övergång till IFRS.

Belopp i TSEK	2020	2019	Förändring (%)
Driftkostnader	-4 953	-834	494
Försäljningskostnader	-29 643	-5 494	440
Övriga kostnader	-8 471	-27 211	-69
Fastighetskostnader	-43 067	-33 539	28

Övriga externa kostnader

Bolagets övriga externa kostnader uppgick under räkenskapsåret 2020 till -46 800 TSEK [-41 283], vilket motsvarar en ökning om 13 procent. Ökningen av övriga externa kostnader beror främst på att Bolaget hade kostnader i samband med förberedelser inför notering, IFRS-konvertering.

Personalkostnader

Bolagets personalkostnader uppgick under räkenskapsåret 2020 till 21 936 TSEK [24 574]. Minskningen av personalkostnader om 11 procent är hänförlig till att Bolaget under 2020 drog ned omfattningen av byggverksamhet i egen regi.

Aktiverat arbete för egen räkning

Aktiverat arbete för egen räkning uppgick under perioden till 69 752 TSEK [5 450]. Ökningen förklaras huvudsakligen av att Bolaget utvecklade en förvaltningsfastighet under räkenskapsåret 2020.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Bolagets värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 193 236 TSEK [163 066]. Ökningen förklaras av realiserade värdeförändringar om 5 590 TSEK samt en ökning om 24 580 TSEK i orealiserade värdeförändringar. Ökningen är framförallt hänförlig till stigande marknadsvärden för förvaltningsfastigheter.

Belopp i TSEK	2020	2019	Förändring (%)
Realiserade värdeförändringar	5 590	-	-
Orealiserade värdeförändringar	187 646	163 066	15
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	193 236	163 066	19

Rörelseresultat efter värdeförändringar

Rörelseresultat efter värdeförändringar uppgick under räkenskapsåret 2020 till 121 640 TSEK [140 040]. Minskningen om 13 procent beror på att Bolaget inte hade några omfattande projekt i produktion.

Finansnetto

Finansnettot uppgick under räkenskapsåret 2020 till -28 974 TSEK [-18 028], vilket motsvarar en ökning om 61 procent. Det förklaras i huvudsak av ökad belåning i takt med verksamhetens tillväxt. Skulder till kreditinstitut uppgick till 421 377 TSEK [241 126], vilket motsvarar en ökning om 75 procent. Övriga räntebärande skulder var oförändrade under perioden.

Skatt

Redovisad skatt uppgick under räkenskapsåret 2020 till ett utgående belopp om 5 555 TSEK [-38 339]. Skillnaden förklaras av en större förändring i uppskjuten skatt som under räkenskapsåret 2020 uppgick till 5 566 TSEK [-37 042].

Periodens resultat

Periodens resultat för räkenskapsåret 2020 uppgick till 98 264 TSEK [83 678].

Kassaflöde

Kassaflödet för den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret 2020 till -126 178 TSEK [-114 667]. Förändringen beror främst på förändringar i varulager, övriga kortfristiga fordringar och övriga kortfristiga rörelseskulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under räkenskapsåret 2020 till -26 399 TSEK [-22 028]. Förändringen hänför sig främst till att Bolagets investeringar i materiella och immateriella tillgångar ökade.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under räkenskapsåret 2020 till 167 639 TSEK [22 050]. Förändringen hänför sig framförallt till att Bolaget har amorterat mindre på sina lån under 2020 jämfört med 2019 samt att Bolaget inte har betalat någon utdelning under 2020, vilket Bolaget gjorde under 2019 [50 000 TSEK].

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2019 IFRS OCH 2019 K3

Vid tillämpning av IFRS redovisar bolaget förvaltningsfastigheter till verkligt värde vilket innebar en positiv effekt på bolagets rörelseresultat efter värdeförändringar om 163 066 TSEK jämfört med redovisning enligt K3 där anskaffningsvärdemetoden tillämpades.

Balansomslutningen är enligt IFRS högre avseende bostadsutvecklingsprojekten under byggnationstiden då upparbetade

kostnader redovisas som en varulagertillgång, inom posten Projektfastigheter eftersom bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder konsolideras. När kontrollen av bostadsrättsföreningen övergår till bostadsköparna upphör konsolidering av bostadsrättsföreningen. För 2019 har bostadsrättsföreningarna kopplade till bolagets bostadsutvecklingsprojekt dekonsoliderats, dock kvarstår osålda lägenheter som inte intäktsförs förrän lägenheten tillträtts av bostadsköpare.

Titania har i samband med övergången till IFRS klassificerat sina byggnader samt pågående projekt och färdigställda projekt som förvaltningsfastigheter, projektfastigheter samt färdigställda bostäder från och med 1 januari 2019. Denna omklassificering gav upphov till skillnader i värdering mellan IFRS och K3 eftersom förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde vid tillämpning av IFRS och värderas till anskaffningsvärde med i förekommande fall av- och nedskrivningar under K3. Denna omklassificering och värdering till verkligt värde minskade balansomslutningen per utgången av 2019 med 596 815 TSEK under IFRS jämfört med K3. Förändringen består av en kvittning mellan balansräkningens tillgångssida och skuldsida på 596 960 TSEK och övriga justeringar om -145 TSEK.

Avseende kassaflödet innebar ovannämnda omklassificering av balansposter inklusive dekonsolidering av bostadsutvecklingsprojekten under 2019 i enlighet med IFRS en omföring av kassautflöde från investeringsverksamheten till rörelseverksamheten för 2019. Investeringarna gjorda under 2019 var kopplade till projekt som vid investeringstillfället var ett bostadsutvecklingsprojekt och presenteras därmed inom rörelseverksamheten. Skillnaden avseende kassaflödet i finansieringsverksamheten mellan K3 och IFRS är kopplade till bostadsutvecklingsprojektens konsolidering och dekonsolidering.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÅKENSKAPSÅREN 2019 OCH 2018 K3

Nettoomsättning

Bolagets nettoomsättning uppgick under räkenskapsåret 2019 till 151 546 TSEK [504 331]. Minskningen av nettoomsättningen om 70 procent beror främst på Bolagets projekt i Tingstorget som avslutades under 2019.

Personalkostnader

Bolagets personalkostnader uppgick under räkenskapsåret 2019 till 24 574 TSEK [24 855], vilket motsvarar en minskning om 1 procent.

Råvaror och förnödenheter

Vid byte av redovisningsprincip har posterna "Råvaror och förnödenheter" omklassificerats och fördelats till

"Entreprenadkostnader" och "Fastighetskostnader". Råvaror och förnödenheter uppgick under räkenskapsår 2019 till -153 031 TSEK [-433 278]. Skillnaden förklaras av att ett stort projekt som var i produktion under 2018 avslutades under 2019.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader uppgick under räkenskapsåret 2019 till -42 785 TSEK [-13 015]. Ökningen mellan åren förklaras av att Bolaget hade ökade kostnader för framtida garantireserver och kostnader för två avslutade förlikningar.

Aktiverat arbete för egen räkning

Aktiverat arbete för egen räkning uppgick under räkenskapsåret 2019 till 5 450 TSEK [0]. Under 2019 började projektkostnader aktiveras enligt en ny redovisningsprincip varför motsvarande jämförelsesiffror är noll.

Rörelseresultat

Rörelseresultat uppgick under räkenskapsåret 2019 till -66 643 TSEK [47 572]. Skillnaden beror på det som beskrivs ovan.

Finansnetto

Resultat från finansiella poster uppgick under räkenskapsåret 2019 till -18 207 TSEK [-14 939]. Ökningen om 22 procent är hänförlig till en högre belåning i verksamheten.

Skatt

Redovisad skatt uppgick under räkenskapsåret 2019 till ett utgående belopp om -1 363 TSEK [-4 183].

Årets resultat

Årets resultat för räkenskapsåret 2019 uppgick till -86 213 TSEK [28 450].

Kassaflöde

Kassaflödet för den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret 2019 till 252 042 TSEK [173 056]. Ökningen beror främst på förändring av kortfristiga skulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under räkenskapsåret 2019 till -497 063 TSEK [-98 253]. Förändringen hänför sig främst till investeringar i projekt, främst Tingstorget om 569 385 TSEK.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under räkenskapsåret 2019 till 130 888 TSEK [29 010]. Förändringen hänför sig framförallt till att nya lån upptogs för Bolagets förvaltningsfastighet Tingseken om 225 000 TSEK.

LIKVIDITET OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens likviditetsbehov

Koncernens likviditetsbehov är främst hänförligt till finansiering av fastighetsprojekt såsom byggnation av egna fastigheter

för egen långsiktig förvaltning, att finansiera förvärv av fastigheter och förvärv av bolag som äger fastigheter, att finansiera investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet och att finansiera rörelsekapitalbehoven. Koncernen behöver även likviditet för att betala ränta och amortering på lån. Historiskt har Koncernens huvudsakliga källa till likviditet varit kassaflöde från den löpande verksamheten, kapitaltillskott från aktieägare, banklån och obligationslån.

Koncernens förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten beror på de framtida resultaten, vilka i sin tur är beroende av diverse faktorer, däribland, men inte begränsat till, de som beskrivs under "Faktorer som påverkar Koncernens finansiella utveckling", varav vissa ligger utanför Koncernens kontroll. Koncernens faktiska finansieringsbehov kommer att bero på flera olika faktorer, däribland de allmänna ekonomiska villkoren, tillgång till finansiering från banker, andra finansinstitut och kapitalmarknader, begränsningar i avtalsvillkor och den finansiella utvecklingen.

Finansiella åtaganden

Koncernens lånefaciliteter och obligationslån innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Titania och dess dotterbolag att uppvisa vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och soliditet, vilka innebär nedanstående.

Titantias obligationslån föreskriver följande finansiella åtaganden:

- Koncernens soliditet får ej understiga 25 procent
- Koncernen får ej uppta nya lån eller begå andra handlingar som leder till att soliditeten understiger 30 procent
- Koncernen får ej betala utdelning, återköpa aktier, återbetala eller betala ränta på eventuella hybridlån eller aktieägarlån. Efter en notering med en nyemission om minst 300 miljoner kronor och så länge soliditeten efter transaktionen uppgår

till minst 30 procent får sammanlagt maximalt 50 procent av årets vinst utbetalas

Därutöver finns ett finansiellt åtagande i Bolagets banklån av följande innebörd:

- Att belåningsgrad vid var tidpunkt inte överstiger 65 procent i Tingseken Ekonomisk Förening

Eget kapital

Bolagets egna kapital uppgick den 30 september 2021 till 419 008 TSEK (311 963). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till ett ökat resultat samt valutavinst kopplade till dollarkursen för uppförandet av projektet Malibu.

Titania bedömer att Bolaget har stabila finanser och en god soliditet som per 30 september 2021 uppgick till 29,8 procent (29,1). Titania har ett mål att soliditeten långsiktigt inte ska understiga 25 procent per år över en konjunkturcykel.

Räntebärande skulder

Bolagets räntebärande skulder uppgick per 30 september 2021 till 821 149 TSEK¹ (581 825), varav 432 815 TSEK (389 525) bestod av skulder till kreditinstitut. Ökningen av skulder var i huvudsak hänförlig till Bolagets nya obligation.

Bolaget har emitterat en senior säkerställd obligation med en initial volym om 400 MSEK inom ett maximalt rambelopp om 500 MSEK. Obligationen har en löptid till och med 16 mars 2024 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 8,0 procent. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm.

Kredit- och ränteförfallostruktur per 30 september 2021²

Löptid	Räntebindning		Kreditförfall		
	Belopp, MSEK	Snittränta, %	Kreditavtal, MSEK	Utnyttjat, MSEK	Ej utnyttjat, MSEK
0-1 år	832 816	4,87	117 420	76 010	41 410
1-2 år	-	-	-	-	-
2-3 år	-	-	756 806	756 806 ³	-
3-4 år	-	-	-	-	-
4-5 år	-	-	-	-	-
TOTALT	832 816	4,87	874 226	832 816	41 410

¹ Reducerad med balanserade låneutgifter om 11 667 TSEK, vilket inte har gjorts i Kredit och ränteförfallostrukturtabellen per 30 september 2021.

² Beloppen i tabellen avser nominella belopp.

³ 400 000 TSEK avser obligation med räntesats rörlig ränta Stibor 3 mån + 8,0 procent. Skulden har inte reducerats med balanserade låneutgifter om 11 667 TSEK, vilket har gjorts i de långfristiga räntebärande skulder som presenteras i Koncernens öreviderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september.

INVESTERINGAR

Pågående och beslutade investeringar

Utöver vad som beskrivs nedan har Bolaget inga pågående eller beslutade investeringar för vilka fasta åtaganden, per dagen för Prospektet, har gjorts.

Investeringar under perioden från 1 januari 2021 till och med dagen för Prospektet

Under perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021 hade Bolaget investeringar om 107 285 TSEK. Investeringarna och projekten som investeringarna avsåg framgår av tabellen nedan. För perioden därefter till och med dagen för prospektet hade Titania investeringar om 11 338 TSEK.

Investeringar under 2020, 2019 och 2018

Under räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 hade Titania investeringar om 92 926 TSEK, 220 778 TSEK respektive 403 472 TSEK, vilka framgår av tabellen nedan.

Belopp i TSEK	1 januari - 30 september	1 januari - 31 december		
	2021	2020	2019	2018
Projekt				
Lärpojken 3	16 458	36 800	-	-
Valsjöberget	66 584	7 389	237	-
Tingstorget	-	-	199 765	396 825
Hålsans hus	1 612	1 392	-	-
Vallentuna Kristineberg	1 805	8 440	-	-
Tåby Boulevard	1 654	7 136	6 935	1 889
Prästviken	735	1 021	-	-
Ösmo	1 299	966	-	-
Hallunda Gård	4 396	10 126	-	-
Malibu	12 743	19 656	13 841	4 758
TOTAL	107 285	92 926	220 778	403 472

Finanspolicy

Titantias finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Titania ska bedrivas. Policyn fastställs av styrelsen och syftar till att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, en långsiktig och stabil kapitalstruktur samt begränsad riskexponering. Bolagets styrelse har vidare fastställt finansiella mål som framgår på sidan 36.

RÖRELSESEGMENT

Titantias finansiella rapportering sker i två segment, vilka består av Färdiga projekt samt Pågående projekt & övrigt. Färdiga projekt avser i all väsentlighet funktionen förvaltning medan Pågående projekt & övrigt avser funktionerna affärsutveckling, pågående projekt och produktion. På efterföljande sidor presenteras Titantias segmentredovisning avseende perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021 samt räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018. Bolagets intäkter var hänförliga till en [1] geografisk marknad, Storstockholm.

Rörelsesegment enligt IFRS

Resultaträkning	1 januari - 31 december 2020 ¹			1 januari - 31 december 2019 ²		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
TSEK						
Nettoomsättning	26 495	38 007	64 502	3 127	128 344	131 472
Övriga rörelseintäkter	142	549	691	541	1 894	2 435
	26 637	38 556	65 193	3 669	130 238	133 907
Entreprenadkostnader	-	-68 674	-68 674	-	-54 036	-54 036
Fastighetskostnader	-4 468	-38 600	-43 067	-834	-32 705	-33 539
Övriga externa kostnader	-2 682	-44 118	-46 800	-1 302	-39 981	-41 283
Personalkostnader	-	-21 936	-21 936	-	-24 574	-24 574
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-21 201	-21 201	-	-4 909	-4 909
Övriga rörelsekostnader	-	-4 861	-4 861	-	-4 043	-4 043
Aktiverat arbete för egen räkning	-	69 752	69 752	-	5 450	5 450
Rörelseresultat före värdeförändringar	19 488	-91 084	-71 596	1 532	-24 559	-23 027
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	5 590	5 590	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8 270	179 376	187 646	167 216	-4 150	163 066
Rörelseresultat efter värdeförändringar	27 758	93 882	121 640	168 749	-28 710	140 039

Rörelsesegment³

Resultaträkning	1 januari - 31 december 2019			1 januari - 31 december 2018		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
TSEK						
Nettoomsättning	3 127	148 419	151 546	-	504 331	504 331
Aktiverat arbete för egen räkning	-	5 450	5 450	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	541	16 368	16 910	-	31 791	31 791
	3 669	170 237	173 906	-	536 123	536 123
Entreprenadkostnader	-	-153 031	-153 031	-	-433 278	-433 278
Fastighetskostnader	-	-	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-1 302	-41 483	-42 785	-	-13 015	-13 015
Personalkostnader	-	-24 574	-24 574	-	-24 855	-24 855
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-16 115	-16 115	-	-16 608	-16 608
Övriga rörelsekostnader	-	-4 043	-4 043	-	-795	-795
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat före värdeförändringar	1 532	-68 175	-66 643	-	47 572	47 572

Rörelsesegment enligt IFRS

Resultaträkning	1 januari - 30 september 2021 ⁴			1 januari - 30 september 2020		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt ⁵	Pågående projekt & övrigt ⁶	Summa ⁴
TSEK						
Nettoomsättning	21 078	32 532	53 610	19 640	28 434	48 074
Övriga rörelseintäkter	144	794	938	118	405	523
	21 221	33 327	54 548	19 758	28 839	48 597
Entreprenadkostnader	-	-85 408	-85 408	-	-53 704	-53 704
Fastighetskostnader	-3 671	-23 508	-27 179	-4 468	-33 280	-37 748
Övriga externa kostnader	-1 421	-36 406	-37 827	-2 682	-26 878	-29 560
Personalkostnader	-	-12 392	-12 392	-	-18 170	-18 170
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-9 382	-9 382	-3 830	-12 485	-16 315
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-3 750	-3 750
Aktiverat arbete för egen räkning	-	96 115	96 115	-	42 121	42 121
Rörelseresultat före värdeförändringar	16 129	-37 655	-21 525	8 779	-77 308	-68 529
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	11 909	11 909	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	55 000	80 264	135 264	1 550	150 000	151 550
Rörelseresultat efter värdeförändringar	71 129	54 518	125 648	10 329	72 692	83 020

¹ Hämtat från Koncernens reviderade segmentsrapportering för räkenskapsåret 2020 vilken upprättats separat och i enlighet med IFRS.

² Medtagna som jämförelsetal i separat upprättad segmentsrapportering för räkenskapsåret 2020 om vilken en revisionsberättelse har avlämnats.

³ Presenterad information är baserad på K3 men IFRS 8 Rörelsesegment har använts för identifiering av rörelsesegment.

⁴ Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september.

⁵ Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september, förutom Rörelseresultat före värdeförändringar och Rörelseresultat efter värdeförändringar vilka har hämtats från koncernens interna redovisnings- och rapporteringssystem.

⁶ Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september, förutom posterna; Entreprenadkostnader, personalkostnader, övriga rörelsekostnader samt aktiverat arbete för egen räkning, samt Rörelseresultat före värdeförändringar och Rörelseresultat efter värdeförändringar vilka har hämtats från koncernens interna redovisnings- och rapporteringssystem.

Rörelsesegment enligt IFRS

Balansräkning

TSEK	31 december 2020 ¹			31 december 2019 ²		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
TILLGÅNGAR						
Summa anläggningstillgångar	605 000	366 860	971 860	600 000	145 337	745 337
Summa omsättningstillgångar	22 640	133 691	156 332	4 199	307 910	312 176
SUMMA TILLGÅNGAR	627 640	500 551	1 128 192	604 199	453 247	1 057 513
Summa långfristiga skulder	-377 443	-85 575	-463 018	-234 743	-236 277	-471 020
Summa kortfristiga skulder	-3 057	-314 505	-317 561	-350 767	22 087	-328 679
SUMMA SKULDER	-380 499	-400 080	-780 579	-585 509	-214 190	-799 699

Balansräkning

TSEK	30 september 2021 ³			30 september 2020 ³		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
TILLGÅNGAR						
Summa anläggningstillgångar	636 661	394 571	1 031 232	661 017	271 977	932 993
Summa omsättningstillgångar	25 814	350 715	376 529	11 610	127 984	139 594
SUMMA TILLGÅNGAR	662 475	745 286	1 407 761	672 627	399 960	1 072 587
Summa långfristiga skulder	387 564	421 990	809 554	388 861	57 405	446 266
Summa kortfristiga skulder	235 120	-55 921	179 199	220 916	93 442	314 358
SUMMA SKULDER	622 684	366 069	988 753	609 777	150 847	760 624

¹ Hämtat från Koncernens reviderade segmentsrapportering för räkenskapsåret 2020 vilken upprättats separat och i enlighet med IFRS.

² Medtagna som jämförelsetal i separat upprättad segmentsrapportering för räkenskapsåret 2020 om vilken en revisionsberättelse har avlämnats.

³ Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för perioden 1 januari - 30 september 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020 vilka ingår i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september.

RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för att täcka Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden från och med dagen för godkännandet av prospektet. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet för den kommande tolv månadersperioden uppgår till cirka 850 MSEK, oaktat de finansiella kovenanterna i obligationsvillkoren. Per 30 september 2021 uppgick Koncernens likvida medel till 44 240 TSEK. Bristen på rörelsekapital beräknas inträffa i januari 2022 i samband med markförvärv för projektet Täby Boulevard. Då beräknas bristen på rörelsekapital uppgå till 130 MSEK, oaktat de finansiella kovenanterna i obligationsvillkoren.

Obligationsvillkoren innehåller finansiella kovenanter som ställer krav på att (i) Koncernens totala eget kapital, inklusive aktieägarlån, ska uppgå till minst 25 % av Koncernens totala tillgångar den sista dagen i varje kvartal och (ii) att Koncernens totala eget kapital, inklusive aktieägarlån, ska uppgå till minst 30 % av Koncernens totala tillgångar för det fall att ytterligare skuld ska upptas. Den senare kovenanten är även föremål för vissa beräkningsprinciper som specificeras i villkoren.

Bolaget avser att göra en nyemission i samband med noteringen. Bolagets bedömning är att om emissionslikviden i Erbjudandet understiger 300 MSEK och Bolaget väljer att fullfölja investeringsplanerna och finansiera resterande del av investeringarna via lån kommer Koncernens eget kapital (inkl. aktieägarlån) att understiga 30 % av totala tillgångar.

Om detta sker så utgör det en uppsägningsgrundande händelse enligt obligationsvillkoren och om obligationslånet sägs upp i dess helhet och förfaller till betalning bedöms bristen på rörelsekapital för den kommande tolv månadersperioden att uppgå till cirka 1 250 MSEK respektive 530 MSEK i januari 2022.

Rörelsekapitalbehovet avser i detta sammanhang Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel och andra tillgängliga likvida tillgångar för att kunna täcka sina skulder när de förfaller till betalning. Underskottet i Bolagets rörelsekapital uppstår till följd av att Bolagets planerade investeringsvolym under den kommande tolv månadersperioden uppgår till cirka 890 MSEK.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas förväntas nyemissionen inbringa 396,1 MSEK efter kostnader relaterade till Erbjudandet.

Bolaget avser att finansiera cirka 510 MSEK av den planerade investeringsvolymen under den kommande tolv månadersperioden genom upptagande av lån för att förvärva mark samt byggnadskreditiv för att finansiera byggnationen.

Bolaget avser att sälja projektet Villa Malibu inom 6 månader och detta förväntas tillföra bolaget minst 85 MSEK. Projektet är ej färdigbyggt. Bolaget bedömer att efter projektet sålts kommer 136 MSEK som erhållits via obligationen och är placerade på ett spärrat konto (s.k. escrow account) att bli tillgängliga för Titania. Effekter från försäljning av projektet Villa Malibu har inte inkluderats vid beräkning av rörelsekapitalbehovet ovan.

Om någon av ovanstående finansieringsmöjligheter inte går att genomföra får Bolaget försöka hitta alternativa finansieringslösningar.

TRENDER

Utöver det som beskrivs i avsnitten "Verksamhetsbeskrivning" och "Betydande förändringar efter 30 september 2021", finns det per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter för det innevarande räkenskapsåret. Bolaget känner inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2021

Bolaget bedömer att det inte skett några betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning, resultat eller ställning på marknaden efter den 30 september 2021 fram till dagen för Prospektet.

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bolagets kapitalisering och nettoskuldsättning på koncernnivå, dels på faktisk basis per den 30 september 2021, det vill säga baserat på belopp som hämtats från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021 eller Bolagets interna redovisnings- och rapporteringssystem, dels på justerad basis i kolumnen "Justeringar" för att visa effekterna på Koncernens kapitalisering och skuldsättning med hänsyn till vissa planerade men ännu ej genomförda transaktioner. Dessa transaktioner är följande:

- Nyemission av 21 500 000 B-aktier med anledning av Erbjudandet (baserat på antagandet att Erbjudandet blir fulltecknat).
- Reglering av estimerade transaktionskostnader om 33,9 MSEK hänförliga till upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market och Erbjudandet, inklusive arvode till Managers och andra rådgivare.

Samtlig information i tabellerna nedan utgörs av icke reviderad finansiell information. För information om Bolagets aktiekapital och antalet utgivna aktier liksom förändringar i samband med Erbjudandet, se "Aktiekapital och ägarstruktur". Informationen som presenteras nedan bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald finansiell information" och "Operationell och finansiell översikt" samt Titanias oreviderade konsoliderade finansiella delårsinformation i sammandrag för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2021, se avsnittet "Dokument införlivade via hänvisning". Information om Titanias kapitalisering och skuldsättning på justerad basis utgör framåtriktad information som till sin natur är avsedd att beskriva en hypotetisk situation och lämnas enbart i illustrativt syfte. Denna framåtriktade information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen avvika från vad som direkt eller indirekt uttrycks i denna framåtriktade information till följd av ett antal faktorer, inklusive, men inte begränsat till, de som beskrivs under "Riskfaktorer".

Kapitalisering

TSEK	30 september 2021	Justeringar	Efter Erbjudandet (förräknat att det fulltecknas)
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	154 153	-70 000	84 153
För vilka garanti ställts	66 590 ¹	-	66 590
Mot säkerhet	79 567 ²	-	79 567
Utan garanti/utan säkerhet	74 586 ³	-70 000	4 586
Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	768 202	-	768 202
För vilka garanti ställts	-	-	-
Mot säkerhet	741 582 ⁴	-	741 582
Utan garanti/utan säkerhet	26 620 ⁵	-	26 620
Eget kapital			
Aktiekapital	500 ⁶	215 ⁹	715
Reserver	-1 840 ⁷	419 685 ¹⁰	417 845
Balanserat resultat (exklusive summa totalresultat för perioden)	353 031 ⁸	-	353 031
Summa kapitalisering (exklusive summa totalresultat för perioden)	1 274 046	349 900	1 623 946

¹ Avser byggnadskreditiv inklusive upplupen ränta om 56 590 TSEK, samt lån från kreditinstitut om 10 000 TSEK, vilka utgör delposter av Räntebärande skulder Skuld kreditinstitut, vilka hämtats från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021. Garanti avser generell borgen från Einar Janson Invest AB för Bolagets samtliga förpliktelser gentemot Danske Bank.

² Avser Räntebärande skulder Skuld kreditinstitut vilken hämtats från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021. Säkerheter i Koncernens fastigheter är utställda till kreditinstitut under existerande finansieringsarrangemang.

³ Avser Leasingskulder enligt IFRS 16 om 4 586 TSEK, samt räntefritt aktieägarlån om 70 000 TSEK från Einar Janson Invest AB vilket utgör en delpost av posten Övriga skulder, vilka hämtats från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021.

⁴ Avser Obligation om 388 334 TSEK samt skuld till Kreditinstitut om 353 248 TSEK vilka ingår i posten Räntebärande skulder vilka har hämtats från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021. Obligationsskulden om 400 000 TSEK har i denna tabell och i Rapport över finansiell ställning för Koncernen reducerats med balanserade låneutgifter och upptagits till 388 334 TSEK. Säkerheter avser pantbrev i fastighet utställda till kreditinstitut och aktiepant i Bolagets materiella fastighetsägande bolag utställda till obligationsinnehavarna.

⁵ Avser Leasingskulder enligt IFRS 16 om 26 620 TSEK.

⁶ Hämtad från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021.

⁷ Hämtad från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021.

⁸ Avser Balanserat resultat inklusive årets resultat om 420 347 TSEK reducerat med Summa totalresultat för perioden om 67 316 TSEK.

⁹ Avser 21 500 000 nyemitterade B-aktier multiplicerat med ett kvotvärde om 0,01 SEK (baserat på antagandet att nyemissionen blir fulltecknad).

¹⁰ Avser 21 500 000 nyemitterade B-aktier multiplicerat med Erbjudandepriiset om 20 SEK (baserat på antagandet att nyemissionen blir fulltecknad) reducerat med aktiekapitalökningen ovan om 215 TSEK och reducerat med 10 100 TSEK avseende de transaktionskostnader som estimeras redovisas direkt mot eget kapital.

Nettoskuld

TSEK	30 september 2021	Justeringar	Efter Erbjudandet (försatt att det fulltecknas)
A - Kassa och Bank	44 240 ¹	326 100 ²	370 340
B - Andra likvida medel	-	-	-
C - Övriga finansiella tillgångar	-	-	-
D - Likviditet (A+B+C)	44 240	326 100	370 340
E - Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	146 010 ³	-70 000	76 010
F - Kortfristig andel av långfristiga skulder	8 143 ⁴	-	8 143
G - Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	154 153	-70 000	84 153
H - Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	109 913	-396 100	-286 187
I - Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	379 868 ⁵	-	379 868
J - Skuldinstrument	388 334 ⁶	-	388 334
K - Långvariga leverantörsskulder och andra skulder	-	-	-
L - Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	768 202	-	768 202
M - Total finansiell skuldsättning (H+L)	878 115	-396 100	482 015

¹ Avser kassa och banktillgodohavanden som i sin helhet motsvarar posten Likvida medel vilken presenteras i Koncernens finansiella rapporter i sammandrag för delårsperioden som avslutades den 30 september 2021.

² Nettoeffekt på kassa och bank med anledning av (i) erhållen emissionslikvid om 430 000 TSEK med anledning av Erbjudandet (baserat på antagandet att nyemissionen blir fulltecknad och Erbjudandepriset om 20 SEK och (ii) reglering av estimerade transaktionskostnader om 33 900 TSEK hänförliga till upptagandet till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Growth Market och Erbjudandet, inklusive arvode till Managers och andra rådgivare och (iii) återbetalning av aktieägarlån om 70 000 TSEK till Einar Janson Invest AB.

³ Avser Lån från kreditinstitut och byggnadskreditiv om 76 010 TSEK vilken utgör en delpost av Råntebärande skulder, Skuld kreditinstitut samt råntefritt aktieägarlån om 70 000 TSEK från Einar Janson Invest AB vilket utgör en delpost av posten Övriga skulder vilka hämtats från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021.

⁴ Avser kortfristig del av långfristig Skuld kreditinstitut om 3 557 TSEK vilken utgör en delpost av kortfristiga råntebärande skulder Skuld till kreditinstitut vilka hämtats från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021. Posten innehåller också kortfristig del av långfristiga leasingsskulder om 4 586 TSEK enligt IFRS 16 vilka hämtats från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021.

⁵ Avser Råntebärande skulder Skuld kreditinstitut om 353 248 TSEK och Leasingsskulder enligt IFRS 16 om 26 620 TSEK vilka hämtats från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021.

⁶ Avser Obligation hämtad från Koncernens oreviderade finansiella rapporter i sammandrag för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021. Obligationsskulden om 400 000 TSEK har i denna tabell och i Rapport över finansiell ställning för Koncernen reducerats med balanserade låneutgifter och upptagits till 388 334 TSEK.

INDIREKTA SKULDER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

De indirekta skulder och eventalförpliktelser som presenteras nedan är presenterade enligt regler i den delegerade förordningen (2019/980)¹ och ESMA:s riktlinjer om informationskrav enligt Prospektförordningen vilka avviker från Koncernens redovisningsprinciper avseende eventalförpliktelser där IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar tillämpas.

Koncernen gör avsättningar för utgifter för att åtgärda eventuella brister i utfört arbete eller material under den tiden som garantitiden löper. Avsättningarna baseras på ett schablonbelopp per lågenhet och det högsta totala beloppet som skulle kunna komma behöva att utges kan därför komma att bli högre än gjorda avsättningar. Per den 30 september 2021 uppgick garantiavsättningarna till 1 936 TSEK, vilket utgör Titanias uppskattning per sagda datum av vad som skulle kunna komma att behöva utges.

¹ Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 vad gäller formatet på, innehållet i och granskningen och godkännandet av de prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av kommissionens förordning (EG) nr 809/2004.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

STYRELSE

Titantias styrelse består av tre ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Tabellen nedan visar ledamöterna i

styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller större aktieägare.

Namn	Befattning	Medlem sedan	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till större aktieägare
Knut Pousette	Styrelseordförande	2021	Ja	Ja
Gunilla Öhman	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja
Einar Janson	Styrelseledamot	2012	Nej	Nej



KNUT POUSETTE

Född 1972. Styrelseordförande sedan 2021.

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Extern verkställande direktör i Aktiebolaget Fastator [publ] samt styrelseledamot eller styrelsesuppleant i ett flertal av dess koncernföretag.

Styrelseordförande i Hembla AB samt styrelsesuppleant i ett flertal av dess koncernföretag.

Styrelseledamot i Skokloster Service AB, Envoyéns Förvaltnings AB, Fastator Motala Platen 8 AB och ett av dess koncernföretag [Företagsparken Höganås 12 AB], Företagsparken Höganås 12 AB, Fastator Södertälje 1 AB, LKF Fastigheter AB, NSH Holding AB, SBK Svenska Bostadskompaniet AB, Kvastå AM AB, Envoyéns Holding A och Abamco Portfölj AB.

Styrelsesuppleant i ST i Umeå AB, AB Mätaren 15, Abamco Industrihus Västerås AB, Abamco Industrihus Umeå AB, Abamco Fastigheter AB, Broadgate Vårdportfölj AB, Aqua-W Fishing & Hunting AB, Swerot Nordic AB, Fendea AB, Public Properties Europe AB, Svensk, Stadsutveckling AB, Pinnsvajn Fastigheter Holding AB, Community Service Properties Sweden AB, Kopparrot Holding AB och ett av dess koncernföretag, Gåno Fastigheter i Enköping AB, Via Ventilen Fastigheter AB, Abamco Boländerna AB, Abamco Fastigheter Umeå AB, Abamco Grisbacka Holding AB, Abamco Mätaren Holding AB, Abamco Kontrollanten AB och Abamco Konsumenten AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Extern verkställande direktör i Kvalitena AB [publ] samt verkställande direktör, styrelseledamot och/eller styrelsesuppleant i ett flertal av dess koncernföretag.

Styrelseledamot och verkställande direktör i Valerum Brovakten AB, Sörmlandsporten AB, SP Grytan 6 AB, Kilen 119 Strångnås AB Westerlingska Gården AB, Nacka Skarpnås Fastigheter AB, SP Tillbringaren 2 AB, Vinterklasen Ek9 AB, Randviken Guldsmeden 10 AB, Randviken Järnhandlaren 3 AB, Randviken Järnhandlaren 6 AB, Randviken Minuthandlaren 17 AB, StenCap Holding AB, Vinterklasen Sippan AB och Vinterklasen Liljan AB.

Styrelseordförande, styrelseledamot och styrelsesuppleant i Fastighets AB Troden, Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13, Nyfosa Örebro Kitteln 11 Fastighets AB, Fastica Risfältet 2 AB, Carolus Retail AB, Slagsta Projekt AB, Fastighets AB Ciselören, Butiksfastigheter i Nässjö AB, Fastighets AB Municipet, Fastighets AB och Fjärdholmsgränd.

Styrelseordförande i Klövern Agora AB [publ] samt styrelseordförande, styrelseledamot och/eller styrelsesuppleant i ett flertal av dess koncernföretag.

Styrelseordförande, styrelseledamot och styrelsesuppleant i NP13 Förvaltning AB och ett flertal av dess koncernföretag.

Styrelseordförande i MaxFastigheter Säffle AB, Emilshus Ångsdal 9 AB, Campus Manilla Utbildning AB, Beyond Clean Water AB Emilshus Trådet 3 AB, Emilshus Skruven 4 AB, Ebba Braheskolan AB, NP13 Fastigheter Hedkärr AB, Sundsvall Ljusta 2:13 Fastighet AB, Broadgate Bostadsporten AB, Sveavalvet 6 AB, Sveavalvet Gävle AB, Sveavalvet Torp AB, Logistikcenter i Umeå AB, Fastighets AB Turdus, Nya Spira fastigheter i Bollnäs AB, Nya Skidvägen fastigheter AB, Fastighets AB Kungsgripen, Industrihus Ångsgärdet AB och Industrihus i Västerås AB.

Styrelseordförande och styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB samt styrelsesuppleant i ett flertal av dess koncernföretag.

Styrelseledamot i SVF Kärra AB, SVF Solsten AB, SVF Beckasinen AB, Dome Energy AB [publ], Exportzonen AB, Nygård 2:17 i Upplands-Bro AB, Nya Gimmel AB, SBB Kalmar Lån Fastighetsbolag AB, Kvalitena Lastbilen Förvaltnings AB, IB Mitt AB, Dorco konst och antik AB, Barken Bostadsutveckling AB, Fastighets AB Brynäs, Barken Bostadsutveckling Fastighets AB, Evolv Syd 1 AB, SSF Samhällsfastigheter AB, Pelarbacken Större 7 AB, Barkis 128 ekonomisk förening, Kvalitena Lagonda AB, FOPELAR AB, Kvalitena Stenmyran AB, SVF Solsten Fastighets AB, EDA 15 Propco AB, SVF Reglaget Fastighets AB, Kvalitena Lagonda AB, Bista Fastighets AB, Fastighets AB Kvalitena F-alken 6, Fastighets AB V-fisken 14, Glauc 5 Fastighets AB och Mandelblomman 9 projekt AB samt i Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhets fastigheter och ett flertal av dess koncernföretag, Fastator Motala Platen 8 AB och ett flertal av dess koncernföretag, SVF Solsten AB och ett av dess koncernföretag och VK Projektfastigheter Holding AB och ett av dess koncernföretag.

Styrelsesuppleant i Kilen 120 Strångnäs AB, Evolv Grepen 2 AB, Fastighets AB Vingåkersvägen 73, Corem Science Fastighets AB, Fastighets AB Annelundsgatan 18, Akalla Centrumfastigheter AB, Oiger Veddesta I AB, Fastighets AB Flen Sågaren 2, KlaraBo Projektutveckling AB, Carbon Capture Company AB, Broadgate Förvaltning AB, Fastighets AB Sköldinge-Valla 16:1, FUCHS LUBRICANTS REAL ESTATE AB, Topia Fastigheter Härnösand 3 AB, Botkyrka Växthuset 1 AB, Motala Odonet 1 AB, Topia Fastigheter Sundsvall 1 AB, och Fotkvarnsfastigheten AB samt i Box Holding AB och ett flertal av dess koncernföretag, Stendörren Stockholm 5 AB och ett flertal av dess koncernföretag, Stendörren Stockholm 4 AB och ett flertal av dess koncernföretag, Box Holding AB och ett flertal av dess koncernföretag.

Aktieäggande i Bolaget: Knut Pousette innehar inga aktier i Bolaget. Knut Pousette innehar 446 148 teckningsoptioner i LTIP 2021/2024:1.



GUNILLA ÖHMAN

Född 1959. Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Atvexa AB, Carrara Communication AB och Fasadgruppen Group AB.

Styrelsesuppleant i Tiferna AB.

IR-konsult för NCAB Group AB, Nimbus Group AB och Profoto AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Hoist Finance AB [publ], Oasmia Pharmaceutical AB, Oatly AB, Cereal Base CEBA Aktieolag, AMF Fonder AB och HOIST Kredit Aktiebolag, IR-chef för Edgeware AB [publ], Resurs Holding AB [publ], Eltel AB och Elekta AB [publ].

Aktieäggande i Bolaget: Gunilla Öhman innehar inga aktier i Bolaget. Gunilla Öhman innehar 44 615 teckningsoptioner i LTIP 2021/2024:1.



EINAR JANSON

Född 1974. Styrelseledamot sedan 2012.

Utbildning: Fil.kand. i idéhistoria, Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot och verkställande direktör i Einar Janson Invest AB samt styrelseledamot, styrelseordförande och/eller verkställande direktör i ett flertal av dess koncernföretag.

Styrelseordförande och verkställande direktör i Titania JV AB.

Styrelseordförande i Lårpojken 3 AB och Tingseken Ekonomisk förening.

Styrelseledamot i Titania Scandinavian Property Development in Malibu Inc

Tidigare befattningar [senaste fem åren]: Styrelseordförande och verkställande direktör i Titania Sanering & Avfallshantering AB, BKS-gruppen AB, Evolv Eriksberg AB, Tingsterassen AB, Tingseken AB, Tingshöjden AB, Etableringsexperten Sverige AB, Titania Einikma AB, Titania Ullna strand AB och Titania Modellvillan AB.

Styrelseordförande i Wasa Ventilation AB, Projektkonsulterna i Stockholm AB och Hackstaberget Fastighets AB.

Styrelseledamot i Wake-rent i Stockholm AB.

Aktieägande i Bolaget: Einar Janson innehar 97,5 procent av aktierna i Einar Janson Invest AB som innehar 10 000 000 A-aktier och 30 000 000 B-aktier i Bolaget.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE



EINAR JANSON

Född 1974. VD sedan 2005.

Se ovan under avsnittet "- Styrelse".



ANDERS SÖDERLUND

Född 1980. CFO sedan 2019.

Utbildning: Magisterexamen i redovisning, Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot och verkställande direktör i Anders Rörelse med Balans AB.

Styrelseledamot i Padelverket Botkyrka AB.

Tidigare befattningar [senaste fem åren]: Styrelsesuppleant i Onemotion Integrated Marketing Communication AB, Production Republic of Scandinavia AB, WOBI AB och Ubiq AB.

Aktieägande i Bolaget: Anders Söderlund innehar inga aktier i Bolaget. Anders Söderlund innehar 223 074 teckningsoptioner i LTIP 2021/2024:2.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning.

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, eller varit föremål för konkursförvaltning (inklusive pågående eller eventuella förestående förfaranden som Bolaget känner till), (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm.

OBEROENDE REVISOR

Bolagets oberoende revisor är KPMG AB som valdes på extra bolagstämma den 9 december 2020. Fredrik Sjölander (född 1970) är huvudansvarig revisor. Fredrik Sjölander är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). KPMG:s kontorsadress är Vasagatan 16, 111 20 Stockholm. Innan dess var Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB Bolagets revisor med Niklas Jonsson som huvudansvarig revisor. Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB:s kontorsadress är Torsgatan 21, 113 21 Stockholm. Niklas Jonsson är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNING

Titania är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq First North Growth Market grundades bolagsstyrningen i Bolaget på svensk lag, interna regler och föreskrifter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). När Bolaget har noterats på Nasdaq First North Growth Market kommer Bolaget också att följa Nasdaq First North Growth Markets rulebook.

Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Svenska bolag vars aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market är dock inte skyldiga att tillämpa Koden. Bolaget tillämpar Koden på frivillig basis.

Bolag som tillämpar Koden behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen"). Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport. Förutom att Bolaget, per dagen för detta Prospekt, inte har tillsatt någon valberedning förväntar sig Bolaget för närvarande inte att rapportera någon avvikelse från Koden i bolagsstyrningsrapporten.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen [2005:551] 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 revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen 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 sex bankdagar 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 biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

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. Dessutom utser styrelsen 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 3 ledamöter och högst 10 ledamöter.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

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. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör innefattande finansiell rapportering.

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 Bolagets styrelse av tre ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer".

Revisionsutskott

Bolagets styrelse i sin helhet fullgör uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor.

Ersättningsutskott

Bolaget har ett ersättningsutskott bestående av två medlemmar: Knut Pousette och Gunilla Öhman. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktören och ledande befattningshavare.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. 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.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör 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.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer".

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Arvode till styrelsen under räkenskapsåret 2020

Tabellen nedan visar de arvoden som styrelseledamöterna valda av bolagsstämman erhållit under räkenskapsåret 2020.

Namn	Befattning	Styrelsearvode [SEK]
Einar Janson	Styrelseordförande	-
Nikan Ghahremani	Styrelseledamot	-
Mats Janson	Styrelseledamot	-
Summa		-

Tabellen nedan visar annan ersättning som styrelseledamöterna har erhållit under räkenskapsåret 2020, i egenskap av anställda i Bolaget.

Namn	Grundlön	Rörlig lön	Övriga förmåner ¹	Pensionskostnader
Einar Janson	654	-	178	-
Nikan Ghahremani	630	-	-	-
Mats Janson	173	-	36	-
Summa	1 457	-	214	

¹ Övriga förmåner avser bilförmån och förmån för drivmedel.

Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen.

För ledande befattningshavare bosatta i Sverige gäller för den anställda och arbetsgivaren en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. De ledande befattningshavarna har inte rätt till avgångsvederlag vid uppsägning. De ledande befattningshavarna har tjänstepension enligt ITP1.

Tabellen nedan visar arvoden till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2020.

Namn	Grundlön	Rörlig lön	Övriga förmåner ¹	Pensionskostnader
Einar Janson, VD	654	-	178	-
Anders Söderlund, CFO	891	-	-	204
Summa	1 545	-	178	204

¹ Övriga förmåner avser bilförmån.

Incitamentsprogram

För en beskrivning av Bolagets incitamentsprogram, se avsnittet "Aktiekapital och ägarstruktur – Incitamentsprogram".

INTERN KONTROLL

Den interna kontrollen omfattar kontroll av Bolagets och Koncernens organisation, förfarande och stödåtgärder. Målsättningen är att säkerställa att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker, att Bolagets och Koncernens finansiella rapporter upprättas enligt lag och tillämplig redovisningssed, att Bolagets tillgångar skyddas, samt att andra krav efterlevs. Systemet för intern kontroll är även avsett att övervaka att Bolagets och Koncernens policyer, principer och instruktioner efterlevs. Den interna kontrollen omfattar även analys av risker och uppföljning av införlivande informations- och affärssystem. Koncernen identifierar, bedömer och hanterar risker baserat på Koncernens vision och mål. Riskbedömning av strategiska-, compliance-, drift- och finansiella risker utförs årligen av koncernledningen, bedömningen presenteras för styrelsen.

Styrelsen ansvarar för intern kontroll. Processer för hantering av verksamheten och levererar värde ska fastställas inom verksamhetsledningssystem. VD ansvarar för processtrukturen inom Koncernen.

En egen bedömning av minimikraven i definierade kontroller för identifierade risker för varje affärsprocess ska årligen utföras och rapporteras till styrelsen. CFO ansvarar för självutvärderingsprocessen, vilken underlättas av att den interna kontrollen fungerar. Dessutom utför funktionen för intern kontroll omdömen om riskkontroller och interna system enligt den plan som överenskommit med styrelsen.

REVISION

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse för moderbolaget och koncernen till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en auktoriserad revisor. Bolagets oberoende revisor är KPMG AB, med Fredrik Sjölander som huvudansvarig revisor. Bolagets oberoende revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer". Under 2020 uppgick den totala ersättningen till Bolagets oberoende revisor till 5 735 TSEK, varav 1 077 TSEK för revision utförd av KPMG AB samt 789 TSEK för revision, 980 TSEK för skatterådgivning och 2 889 TSEK för övriga tjänster utförda av PwC.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARSTRUKTUR

ALLMÄN INFORMATION

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 500 000 SEK och inte överstiga 2 000 000 SEK, och antalet aktier får inte understiga 50 000 000 och inte överstiga 200 000 000. Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat totalt 50 000 000 aktier, varav 12 500 000 A-aktier och 37 500 000 B-aktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,01 SEK.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Med undantag för åtagandena att inte överföra aktier i Bolaget under en viss tidsperiod från första dagen för handel med Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market från Huvudägarna samt Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare är aktierna i Bolaget fritt överlåtbara i enlighet med tillämplig lag. Se vidare i avsnitt ”– Åtagande att avstå från att sälja aktier”.

De erbjudna aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår. Huvudägarna har gentemot Cornerstoneinvesterarna gjort de åtaganden som framgår av avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Cornerstoneinvesterare*”.

VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Bolaget har två aktieslag, serie A och serie B. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen [2005:551].

Rösträtt

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

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan 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.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnittet ”*Viktig information om beskattning*”.

INFORMATION OM UPPKÖPSERBJUDANDE OCH INLÖSEN AV MINORITETSAKTIER

Enligt Kollegiet för svensk bolagsstyrnings Takeoverregler för vissa handelsplattformar ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market (”Målbolaget”) och genom förvärv av aktier i Målbolaget, ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt). En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag (”Majoritetsaktieägaren”) har rätt att lösa in resterande aktier i Målbolaget. Ägare till de resterande aktierna (”Minoritetsaktieägarna”) har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av Majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av Minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen [2005:551].

UTDELNINGSPOLICY

Titanias övergripande mål är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Titania avser därför att inte att ge någon aktieutdelning under de närmaste åren då överskott från verksamheten kommer gå till att påbörja fler produktionsprojekt samt till att förvärva fler fastigheter och projekt.

Tabellen nedan anger total utdelning för Bolagets aktier såsom beslutat på årsstämman för 2021, 2020 och 2019.

	Total utdelning
Årsstämman 2021	-
Årsstämman 2020	-
Årsstämman 2019	50 MSEK [1 SEK per aktie ¹]

¹ Justerat för Bolagets aktiesplit 1000:1 som genomfördes den 8 september 2021.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kon- toföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Danske Bank är kontoförande institut. ISIN-koden för B-aktierna är SE0017132129.

KONVERTIBLER, TECKNINGSOPTIONER, ETC.

Det finns inte några utestående teckningsoptioner, konver- tiblir eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Titania utöver vad som beskrivs i avsnittet "Incitamentsprogram".

Incitamentsprogram

STYRELSE LTIP 2021/2024:1

Vid en extra bolagsstämma den 7 oktober 2021 antogs ett teckningsoptionsprogram för vissa styrelseledamöter ("LTIP 2021/2024:1"). Totalt är 490 763 teckningsoptioner utestående i programmet, varav bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 4 907,63 SEK. Varje teckningsoption ger rätt att under tiden från och med den 31 augusti 2024 till och med den 14 september 2024 teckna en ny aktie i bolaget till en teckningskurs om 29,1 SEK. Teckningsoptionerna emitteras mot

betalning om 1,70 SEK per teckningsoption vilket motsvarar teckningsoptionernas marknadsvärde enligt Black & Scholes-värderingsmodell. Vid fullt utnyttjande av antalet teckningsoptioner i teckningsoptionsprogrammet skulle utspädningen uppgå till högst cirka 0,69 procent av det totala antalet aktier och 0,27 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandets fullföljande, under antagande att Erbjudandet fulltecknas.

NYCKELPERSONER LTIP 2021/2024:2

Vid en extra bolagsstämma den 7 oktober 2021 antogs ett teckningsoptionsprogram för vissa nyckelpersoner ("LTIP 2021/2024:2"). Totalt är 669 222 teckningsoptioner utestående i programmet, varav bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 6 692,22 SEK. Varje teckningsoption av ger rätt att under tiden från och med den 31 augusti 2024 till och med den 14 september 2024 teckna en ny aktie i bolaget till en teckningskurs om 29,1 SEK. Teckningsoptionerna emitteras mot betalning om 1,70 SEK per teckningsoption vilket motsvarar teckningsoptionernas marknadsvärde enligt Black & Scholes-värderingsmodell. Vid fullt utnyttjande av antalet teckningsoptioner i teckningsoptionsprogrammet skulle utspädningen uppgå till högst cirka 0,94 procent av det totala antalet aktier och 0,36 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandets fullföljande, under antagande att Erbjudandet fulltecknas.

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE JÄMFÖRT MED ERBJUDANDEPRISET

Per 30 september 2021 uppgick Bolagets Substansvärde per aktie till 9,17 SEK. ErbjudandepriSET uppgår till 20 SEK per B-aktie.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Titanias aktiekapital sedan Bolagets bildande, samt de förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet som kommer att genomföras i samband med noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Förändring antal A-aktier	Förändring antal B-aktier	Förändring totalt antal aktier	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital (SEK)	
								Förändring	Totalt
2012-03-13	Nybildning	-	-	50 000	-	-	50 000	50 000	50 000
2021-01-27	Fondemission	-	-	-	-	-	50 000	450 000	500 000
2021-09-08	Aktiesplit	-	-	49 950 000	-	-	50 000 000	-	500 000
2021-11-11	Omvandling av stamaktier till A- och B-aktier	12 500 000	37 500 000	-	12 500 000	37 500 000	50 000 000	-	500 000
2021-12-09	Nyemission ¹	-	21 500 000	21 500 000	12 500 000	59 000 000	71 500 000	215 000	715 000

¹ Kontantbeloppet kommer att uppgå till ett totalt värde om 430 MSEK, motsvarande 20 SEK per B-aktie i Bolaget, under antagande att Erbjudandet fulltecknas.

ÄGARSTRUKTUR

Tabellerna nedan beskriver Titanias ägarstruktur omedelbart före Erbjudandet och omedelbart efter Erbjudandets genomförande.

Ägarstruktur före Erbjudandets genomförande

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Einar Janson Invest AB	10 000 000	30 000 000	40 000 000	80,0%	80,0%
Nikan Ghahremani Invest AB	2 500 000	7 500 000	10 000 000	20,0%	20,0%
TOTALT	12 500 000	37 500 000	50 000 000	100,0%	100,0%

Ägarstruktur efter Erbjudandets genomförande om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Einar Janson Invest AB ¹	10 000 000	28 332 000	38 332 000	53,61%	69,75%
Nikan Ghahremani Invest AB ¹	2 500 000	7 083 000	9 583 000	13,40%	17,44%
<i>Cornerstoneinvestorare</i>					
Jacob Karlsson AB ²	-	7 507 500	7 507 500	10,50%	4,08%
Dammaskogen Förvaltning AB ²	-	7 507 500	7 507 500	10,50%	4,08%
Fjärde AP-fonden ²	-	3 750 000	3 750 000	5,24%	2,04%
Summa	12 500 000	54 180 000	66 680 000	93,26%	97,38%
Övriga nya aktieägare	-	4 820 000	4 820 000	6,74%	2,62%
SUMMA	12 500 000	59 000 000	71 500 000	100,00%	100,00%

¹ Se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Information om säljande aktieägare".

² Se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Cornerstoneinvestorare".

Ägarstruktur efter Erbjudandets genomförande om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Einar Janson Invest AB ¹	10 000 000	27 200 000	37 200 000	52,03%	69,13%
Nikan Ghahremani Invest AB ¹	2 500 000	6 800 000	9 300 000	13,01%	17,28%
<i>Cornerstoneinvestorare</i>					
Jacob Karlsson AB ²	-	7 507 500	7 507 500	10,50%	4,08%
Dammaskogen Förvaltning AB ²	-	7 507 500	7 507 500	10,50%	4,08%
Fjärde AP-fonden ²	-	3 750 000	3 750 000	5,24%	2,04%
Summa	12 500 000	52 765 000	65 265 000	91,28%	96,61%
Övriga nya aktieägare	-	6 235 000	6 235 000	8,72%	3,39%
SUMMA	12 500 000	59 000 000	71 500 000	100,00%	100,00%

¹ Se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Information om säljande aktieägare".

² Se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Cornerstoneinvestorare".

Per dagen för Prospektet kontrolleras Bolaget, såvitt Bolaget känner till, inte direkt eller indirekt av någon utöver Einar Janson genom Einar Janson Invest AB och Nikan Ghahremani genom Nikan Ghahremani Invest AB. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Einar Janson Invest AB att inneha cirka 52,03 procent av aktierna och 69,13 procent av rösterna i Bolaget och Nikan Ghahremani Invest AB 13,01 procent av aktierna och 17,28 procent av rösterna i Bolaget. Trots att Bolaget efter Erbjudandets genomförande kommer att vara ett noterat bolag kommer dessa att behålla ett väsentligt intresse i Bolaget, se avsnitt "Riskfaktorer - Risker hänförliga till värdepapperen - Huvudägarna kommer även fortsättningsvis att ha betydande inflytande över Titania efter Erbjudandet och kan försena eller förhindra förändringar i kontrollen över Bolaget".

INFORMATION OM SÄLJANDE AKTIEÄGARE

Säljande Aktieägare erbjuder högst 3 500 000 befintliga B-aktier i Erbjudandet under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Information om Säljande Aktieägare framgår av tabellen nedan.

Namn	Adress	Legal form	Bildandeland och jurisdiktion	LEI-kod	Erbjudna B-aktier om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas	Erbjudna B-aktier om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo
Einar Janson Invest AB	Drottninggatan 99, 113 60 Stockholm, Sverige	Privat aktiebolag	Sverige	549300BXL404QFNVXPL42	1 668 000	2 800 000
Nikan Ghahremani Invest AB	Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm, Sverige	Privat aktiebolag	Sverige	549300FQP78J0NBXZ28	417 000	700 000

ÅTAGANDE ATT AVSTÅ FRÅN ATT SÄLJA AKTIER

Genom det avtal om placering av aktier som förväntas ingås omkring den 9 december 2021 kommer Huvudägarna samt Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare att åta sig, med vissa förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav under viss tid efter att handeln på Nasdaq First North Growth Market har inletts [”Lock up-perioden”]. Lock up-perioden för Einar Janson (indirekt genom bolag) kommer att vara 1 080 dagar. Lock up-perioden för övriga styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget kommer att vara 360 dagar. Lock up-perioden för Nikan Ghahremani Invest AB kommer att vara 180 dagar. Efter utgången av respektive Lock up-period kan aktierna komma att bjudas ut till försäljning, vilket kan påverka marknadspriset på aktien. Danske Bank kan komma att medge undantag från ifrågavarande åtaganden. Medgivande av undantag från gjorda lock up-åtaganden avgörs från fall till fall och kan vara av såväl personlig som affärsmässig karaktär. Bolaget kommer i avtalet om placering av aktier att åta sig gentemot Danske Bank bland annat att, med vissa undantag, under en period av 180 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market, inte utan skriftligt medgivande från Danske Bank, besluta eller föreslå bolagsstämma att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier eller andra finansiella instrument. Se vidare avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Avtal om placering av aktier*”.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Titania Holding AB [publ]

Organisationsnummer: 556887-4274

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Titania Holding AB [publ].

§ 2 Säte

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolaget skall bedriva näringsverksamhet genom att tillhandahålla management- och ledningstjänster åt dess dotterbolag.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kr. Antalet aktier skall vara lägst 50 000 000 och högst 200 000 000.

§ 5 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst fem suppleanter. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill utgången av nästa årsstämma.

§ 6 Revisor

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en auktoriserad revisor med mandattid enligt aktiebolagslagens huvudregel. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering på Bolagets webbplats och i Post- och Inrikes Tidningar. Bolaget skall även annonsera i Dagens Industri att kallelse skett.

§ 8 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en eller flera justeringsmän
4. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
5. Godkänna förslag till dagordning
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevision berättelse
7. Beslut angående:
 - a. fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt i förekommande fall den fastställda koncernbalansräkningen
 - c. om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden åt styrelse samt i förekommande fall revisor

9. Val av:

- a. Styrelse och eventuella styrelsesuppleanter
- b. Revisorer och eventuella revisorssuppleanter

10. Annat ärende, som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

§ 9 Insamling av fullmakter och poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får införa en bolagsstämma besluta att aktieägarna skall kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

§ 10 Rätt att delta i stämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare får ha med sig biträden vid bolagsstämma endast om han eller hon anmäler antalet biträden till bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för aktieägares anmälan till bolagsstämma.

§ 11 Olika aktieslag

Aktier av två slag får ges ut, serie A och serie B. Antalet aktier av respektive slag får motsvara högst hela antalet aktier i bolaget. Vid röstning på bolagsstämma medför aktie av serie A tio röster och aktie av serie B en röst. Aktie av serie A och serie B berättigar till samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Vid nyemission av aktier, teckningsoptioner och konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom ska ägare av aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (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 det inte kan ske, genom lottning.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

§ 12 Omvandlingsförbehåll

Aktie av serie A skall kunna omvandlas till aktie av serie B. Ägare till aktie av serie A äger rätt att påfordra att hela eller del av aktieägarens innehav av aktier av serie A omvandlas till aktie av serie B. En majoritet representerande mer än hälften av samtliga aktier av serie A har därtill rätt att påfordra att samtliga utgivna aktier av serie A omvandlas till aktier av serie B, eller att en viss andel av samtliga aktier av serie A omvandlas till aktier av serie B. Vid omvandling som avser en viss andel av samtliga aktier av serie A ska omvandling ske pro rata i förhållande till aktieägarnas innehav av aktier av serie A. Begäran om omvandling skall göras skriftligen till bolagets styrelse. Därvid skall anges det antal aktier av serie A som önskas omvandlas. Bolaget skall utan dröjsmål anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering skett och omvandlingen antecknats i avstämningsregistret.

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är kalenderår.

§ 14 Avstämningsbolag

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

Bolagsordningen är antagen på extra bolagsstämma 2021-11-18.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

GODKÄNNANDE FRÅN FINANSINSPEKTIONEN

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning [EU] 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 29 november 2021. Detta prospekt är giltigt upp till tolv månader efter godkännandet av prospektet förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i förordning [EU] 2017/1129. Eventuella tillägg kommer att publiceras på Titantias hemsida. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

LEGAL KONCERNSTRUKTUR

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Titania Holding AB (publ), vilket utgör Bolagets registrerade företagsnamn och kommersiella beteckning (org. nr. 556887-4274), är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget bildades den 12 mars 2012. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolagets LEI-kod är 54930092UHPOQCPUQW37. Adressen till Titantias hemsida är www.titania.se. Information som finns på hemsidan utgör inte del av detta prospekt såvida inte sådan information införlivas i prospektet genom hänvisning.

Titania Holding AB (publ) är för närvarande moderbolag i Koncernen, inklusive dotterbolag i Sverige och USA. För information om Bolagets koncernstruktur hänvisas till avsnitt "Verksamhetsbeskrivning – Översikt över koncernstrukturen".

LAGSTIFTNING OCH REGELVERK

Titantias verksamhet består huvudsakligen av projektutveckling, produktion och förvaltning på fastighetsmarknaden varför Bolagets måste efterleva kraven i ett antal koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter med mera. De regelverk som påverkar Bolagets verksamhet utgörs därmed bland annat av jordabalken [1970:994], miljöbalken [1998:808] och plan- och bygglagen [2010:900]

Vidare är Titania även föremål för allmänna regelverk som gäller för svenska publika aktiebolag, och framgent kommer Bolaget även bli föremål för de lagar, regler och rekommendationer och god sed på aktiemarknaden enligt den självreglering som följer av noteringen av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Growth Market.

VÄSENTLIGA AVTAL

Finansieringsavtal

Titania har genom Koncernens olika dotterbolag (inkl. ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar) ingått bl.a. låne- och kreditavtal för att finansiera framför allt Koncernens fastighetsförvärv. Låne- och kreditavtal har uteslutande ingåtts med svenska banker och kreditgivare och har ingåtts på för branschen sedvanliga villkor. Säkerheter har normalt lämnats i form av pant i fastighet. Inga av finansieringsavtalen är enskilt väsentliga för Bolaget. Finansieringsavtalen i sin helhet är dock väsentliga för Titantias verksamhet.

Kreditavtal

Koncernens finansieringsavtal har primärt ingåtts med Danske Bank, A/S, Danmark, Sverige Filial ("Danske Bank"). Koncernen har ingått ett cash pool-arrangemang med en kreditlimit på 27 MSEK som per dagen för Prospektet inte har utnyttjats. Därutöver har Bostadsrättsföreningen Skogsgungan ingått ett byggnadskreditavtal om 71 MSEK och ytterligare ett kreditavtal om 10 MSEK med Danske Bank. Bostadsrättsföreningen Skogsgungan ingår i Koncernen och konsolideras i Titania Holding AB (publ):s räkenskaper. Byggnadskreditens utestående skuld uppgår för närvarande till 56,5 MSEK och kommer med stor sannolikhet att lösas innan årsskiftet. Krediterna har ingåtts på Danske Banks allmänna villkor och innehåller bland annat ägarförändringsklausuler. Byggnadskrediten är säkerställd genom att ett pantbrev upptagits i en av föreningens fastigheter.

Titania äger 246 hyresrätter genom Tingseken Ekonomisk Förening. Tingseken Ekonomisk Förening ingått ett kreditavtal om 357 MSEK med Swedbank AB (publ) ("Swedbank") som långivare och ett tillhörande avtal om särskilda villkor. Kreditavtalet har även ingåtts på Swedbanks allmänna villkor. Kreditavtalet innehåller vissa informationsåtaganden och finansiella åtaganden. Kreditavtalet är även villkorat av att huvudägaren, Einar Janson, vid var tid äger och kontrollerar minst 75 procent

av aktier och röster i Bolaget till dess att noteringen sker samt att Bolaget äger och kontrollerar majoriteten av andelarna i Tingseken Ekonomisk Förening. Om dessa ägarförhållanden inte består äger Swedbank rätt att säga upp kreditavtalet i förtid. Kreditavtalet är säkerställt genom ett pantbrev om 365 MSEK i en av föreningens fastigheter.

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

Obligationsemission

Bolaget emitterade i mars 2021 seniora säkerställda obligationslån om 400 MSEK inom ett rambelopp om 500 MSEK. Obligationslånet löper över tre år med förfall den 16 mars 2024. Obligationslånet löper med en rörlig kupong om tre månaders Stibor plus 8 procentenheter, där Stibor aldrig tillåts gå under noll [s.k. Stibor-golv]. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholm.

Villkoren för obligationslånet innehåller bland annat informationsåtaganden, finansiella kovenanter, begränsningar att ta upp ytterligare skuld och utdelningsrestriktioner för Bolaget och andra företag inom koncernen, såsom tillämpligt. Vidare innehåller obligationsvillkoren ägarförändringsklausuler. En ägarförändring uppstår enligt villkoren om någon eller några (med undantag för Einar Janson och hans närstående) som agerar tillsammans och a) direkt eller indirekt blir ägare till mer än 50 procent av rösterna i Bolaget eller b) har rätt att, direkt eller indirekt, utse samtliga eller en majoritet av styrelsens ledamöter. Vid en sådan ägarförändring kan obligationsinnehavare under obligationslånet kräva förtida inlösen av obligationerna till ett belopp om 101 procent av det nominella värdet av obligationerna och upplupen ränta. Obligationsvillkoren innehåller även en möjlighet för Bolaget att göra en s.k. Equity Claw Back, vilket ger Bolaget rätt att återköpa upp till 25 procent av obligationerna till obligationernas initiala nominella belopp vid händelse av en notering som genererar en bruttoemissionslikvid om minst 300 MSEK.

Hysesavtal

Titania Holding AB:s verksamhet består i huvudsak av projektutveckling, produktion och förvaltning av fastigheter. Via Tingseken Ekonomisk Förening äger Bolaget 246 bostadshyresrätter och bolaget har även ett hyresavtal för en kommersiell lokal för gymverksamhet i föreningen. Lokalhyresavtalet har en löptid om 10 år. Under 2020 uppgick Titania Holding AB:s intäkter från hyresbostäder till cirka 27,8 MSEK. Bolaget har i egenskap av hyresgäst även ingått hyresavtal för sina kontorslokaler. Bolaget är inte beroende av några enskilda hyresavtal. Befintliga hyresavtal är emellertid en integrerad del av Bolagets förvaltningsverksamhet och förändringar i dessa avtal kan därmed påverka

Koncernen och dess verksamhet. För en närmare genomgång av riskerna kopplade till hyresavtalen, se avsnitt *”Riskfaktorer”*.

Markanvisningsavtal

Koncernen har ingått och ingår löpande ett flertal markanvisningsavtal/intentionsavtal enligt vilka relevant Koncernbolag ges en exklusiv rätt att under viss tid förhandla om förvärv av markområden och ingående av tomträttsavtal och exploatering. Avtalen gäller under viss tid och är normalt villkorade av att vissa förutsättningar ska vara uppfyllda, och avses senare ersättas av bindande köpeavtal/tomträttsavtal samt övriga avtal för exploaterings genomförande. Dessa markanvisningsavtal utgör senare grunden till Bolagets fastighetsprojekt och är därmed i sin helhet väsentliga för Bolagets verksamhet.

JV-avtal avseende Samtania Fastighetsutveckling AB

Titania Holding AB [publ] och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB [publ] ingick under 2021 ett aktieägaravtal om ett till lika delar ägt joint venture-bolag kallat Samtania Fastighetsutveckling AB. Aktieägaravtalet gäller i 10 år med möjlig förlängning. Enligt avtalet ska Koncernen bland annat ansvara för projektutveckling. För mer information, vänligen se avsnitt *”Verksamhetsbeskrivning”*.

Förvärvs- och överlåtelseavtal

Titania genomför löpande förvärv och överlåtelser av fastigheter och fastighetsägande bolag. Förvärvs- och överlåtelseavtalen följer i allmänhet marknadspraxis vad avser garantiers omfattning, garantitid och belopps- och ansvarsbegränsningar. I en del fall innehåller avtalen även särskilda åtaganden, garantier och skadeståndsförbindelser anpassade till den specifika transaktionen. Under den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar har Koncernen förvärvat och avyttrat ett flertal fastigheter. Förvärven respektive avyttringarna har skett bl.a. direkt genom förvärv eller avyttringar av fastigheter men främst indirekt genom förvärv och avyttringar av aktier i fastighetsägande bolag. Det förekommer att tilläggsköpeskillningar kan komma att behöva erläggas under förvärvs- och överlåtelseavtalen samt att viten under vissa omständigheter kan komma att utfalla. Vidare är förvärvs- och överlåtelseavtalen normalt villkorade av att vissa förutsättningar ska vara uppfyllda senast vid ett visst angivet datum för att transaktionen ska kunna fullföljas. Vid avtal om förvärv av aktier i fastighetsägande bolag förekommer att tilläggsköpeskillningar ska erläggas eller att det överenskomna priset kan komma att höjas, exempelvis om kostnaden för förvärv av fastigheten och ny detaljplan, inklusive eventuella kostnader för miljösanering och övriga kostnader för att möjliggöra exploateringen på fastigheten, överstiger vad som tidigare överenskommit. I avtal om förvärv av fastighet eller del av fastighet förekommer regleringar om tilläggsköpeskillningar varigenom sådana ska betalas av relevant Koncernbolag för

exempelvis det antal Ljus bruttoarea ("Ljus BTA", ett begrepp för att beräkna areor för hus) som antas i detaljplanen samt eventuellt tillkommande Ljus BTA enligt senare eller ytterligare detaljplan för den aktuella fastigheten under ett visst antal år.

Inga av förvärvs- och överlåtelseavtalen är enskilt väsentliga för Bolaget. Däremot är förvärvsavtalen i sin helhet väsentliga för Titanias verksamhet. I förvärvs- och överlåtelseavtalen har sedvanliga garantier och ansvarsbegränsningar lämnats med undantag för att vissa avtal innehåller särskilda garantier, åtaganden och skadeslöshetsförbindelser anpassade till den specifika transaktionen. Historiskt har inga väsentliga garantianspråk gjorts gällande gentemot Koncernen och Koncernen har inte kännedom om några pågående eller kommande garantianspråk eller andra väsentliga förpliktelser riktade mot Koncernen. Det förekommer att ett Koncernbolag har ställt ut borgen för annat Koncernbolag som säkerhet för förpliktelser och åtaganden under förvärvs- och överlåtelseavtalen. För en närmare genomgång av riskerna kopplade till ovan förvärv, se avsnittet "Riskfaktorer".

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Koncernen är innehavare av domännamnet www.titania.se. Koncernen är även innehavare av varumärket "Titania". Inga immateriella rättigheter inom Titania är föremål för någon pant eller annan typ av belastning. Titania har ingen kännedom om någon överträdelse, inskränkning eller liknande omständighet som skulle kunna påverka någon väsentlig immateriell rättighet, och Bolaget har inte heller mottagit några krav angående intrång i tredje parts rättigheter.

TVISTER

Koncernen har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ärenden som ännu inte har beslutats eller sådant som Bolaget känner till kan uppstå) under de tolv senaste månaderna, som har haft, eller skulle kunna få, en väsentlig effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

FÖRSÄKRING

Koncernens försäkringsskydd omfattar försäkringar för risker förknippade med Koncernens verksamhet som fastighetsägare, vilket inkluderar (i) företagsförsäkring, (ii) cyberförsäkring, (iii) VD- och styrelseansvarsförsäkring. Titania och dess försäkringsrådgivare anser att de försäkringar som finns i Koncernen är i nivå med andra företag i samma bransch samt att de är väl anpassade med hänsyn till de risker som normalt är förenade med Koncernens verksamhet. Det finns dock ingen garanti för att Koncernen inte kommer att drabbas av förluster som inte täcks av försäkringar eller täcks i tillräcklig utsträckning för att inte en oförutsedd kostnad ska uppstå.

AVTAL OM PLACERING AV AKTIER

Enligt villkoren i ett avtal om placering av aktier som avses att ingås omkring den 9 december 2021 mellan Bolaget, Huvudägarna samt Danske Bank, ("Placeringsavtalet") förbinder sig Bolaget och Huvudägarna att emittera respektive avyttra de aktier som ingår i Erbjudandet till de köpare som anvisas av Danske Bank, alternativt såvida Danske Bank misslyckas har Danske Bank åtagit sig att själva förvärva de aktier som omfattas av Erbjudandet.

Huvudägarna avser vidare lämna en Övertilldelningsoption som innebär en utfästelse att, på begäran av Global Coordinator senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier, sälja ytterligare högst 1 415 000 B-aktier, motsvarande högst 6 procent av det totala antalet aktier omfattade i Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning inom ramen för Erbjudandet.

Genom Placeringsavtalet lämnar Bolaget och Huvudägarna sedvanliga garantier till Danske Bank, främst avseende 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 att ingå avtalet eller för Erbjudandets genomförande. Placeringsavtalet föreskriver att Danske Banks åtaganden att förmedla köpare till eller, för det fall Danske Bank misslyckas med detta, själva köpa de aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorade bland annat av att garantierna som lämnas av Bolaget och Huvudägarna är korrekta. Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att, med sedvanligt förbehåll, åta sig att under vissa förutsättningar hålla Danske Bank skadeslösa mot vissa anspråk.

Genom Placeringsavtalet kommer Huvudägarna samt Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare att åta sig, med sedvanliga förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav under Lock up-perioden se vidare avsnittet "Aktiekapital och ägarstruktur – Åtagande att avstå från att sälja aktier". I enlighet med Placeringsavtalet kommer dessutom Bolaget att åta sig, att inte (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 möjliga att utnyttja eller byta till sådana aktier, eller (ii) köpa eller sälja option eller annat instrument eller ingå swap-avtal eller andra arrangemang som helt eller delvis överlåter den ekonomiska risken förknippade med ägandet av aktie i Bolaget till annan förrän tidigast 180 dagar efter dagen då handel på Nasdaq First North Growth Market inleds. Danske Bank kan dock medge undantag från dessa begränsningar.

STABILISERING

I samband med Erbjudandet kan Danske Bank komma att genomföra transaktioner i syfte att hålla marknadspriset på B-aktierna 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 Growth Market, 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-aktierna på Nasdaq First North Growth Market och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Danske Bank 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. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliseringstransaktioner utförs ska Danske Bank offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts, i enlighet med artikel 5(4) i EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer Danske Bank att offentliggöra huruvida stabilisering utfördes 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.

CORNERSTONEINVESTERARE

Jacob Karlsson AB och Dammskogen Förvaltning AB, och Fjärde AP-fonden har gentemot Joint Bookrunners, Huvudägarna och Bolaget åtagit sig att förvärva B-aktier i Erbjudandet för motsvarande sammanlagt 375,3 MSEK. Cornerstoneinvesterarna kommer sammanlagt att inneha cirka 26,24 procent av antalet aktier och cirka 10,20 procent av antalet röster i Bolaget efter Erbjudandets genomförande. Cornerstoneinvesterarna erhåller ingen ersättning för sina respektive åtaganden och deras investeringar görs på samma villkor som övriga investerare i Erbjudandet. Joint Bookrunners, Huvudägarna och styrelsen för Bolaget bedömer att Cornerstoneinvesterarna har god kreditvärdighet och således kommer att kunna infria sina respektive åtaganden. Cornerstoneinvesternas åtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang. Cornerstoneinvesternas åtaganden är 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.

Cornerstoneinvesterarna	Åtagande (belopp i SEK)	Adress
Jacob Karlsson AB	150 150 000	Bultvägen 7, 281 43 Håssleholm
Dammskogen Förvaltning AB	150 150 000	Landsvägen 45, 172 65 Sundbyberg
Fjärde AP-fonden	75 000 000	Jakobsbergsgatan 16, 111 44 Stockholm

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

För information om transaktioner med närstående, vänligen se not 2 och 6 i Koncernens reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret 2018, not 2 och 5 i Koncernens reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret 2019, not 7 och 31 i Koncernens reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret 2020, och not 8 i Koncernens översiktligt granskade finansiella rapport för perioden 1 januari - 30 september 2021 vilka har införlivats via hänvisning i detta Prospekt. Efter den 30 september 2021 fram till dagen för detta Prospekt har det inte skett några transaktioner med närstående som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Koncernen.

VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd har tillhandahållits av de Oberoende Värderarna. De Oberoende Värderarna har godkänt att värderingsintygen publiceras i detta Prospekt och ingen av de Oberoende Värderarna har, såvitt Bolaget känner till, några väsentliga intressen i Bolaget.

RÅDGIVARES INTRESSEN

I samband med Erbjudandet tillhandahåller Managers finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget och Huvudägarna, för vilka de kommer att erhålla en sedvanlig ersättning.

Från tid till annan kan Catella och Joint Bookrunners komma att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner, till Huvudägarna och till Huvudägarna närstående parter.

Advokatfirman Vinge KB har agerat legala rådgivare i samband med Erbjudandet och noteringen. Advokatfirman Vinge KB kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

Eminova Fondkommission AB [”Eminova”] är utsedd till Certified Adviser. Eminova äger inga aktier i Bolaget.

KOSTNADER FÖR ERBJUDANDET

Som ersättning för Catella och Joint Bookrunners arbete i samband med upptagandet av B-aktierna till handel på Nasdaq First North Growth Market och Erbjudandet kommer Catella och Joint Bookrunners, med förbehåll för vissa reservationer,

att ersättas av Bolaget för externa kostnader som ådragits av dem.

Bolagets kostnader hänförliga till upptagandet av B-aktierna till handel på Nasdaq First North Growth Market och Erbjudandet, beräknas uppgå till omkring 33,9 MSEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för revisorer, advokater, tryckning av Prospektet, kostnader relaterade till presentationer av bolagsledningen, etc.

Nyemissionen beräknas vid full teckning tillföra Bolaget 430 MSEK före emissionskostnader.

HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Titania och dess dotterbolags (i) bolagsordningar, (ii) registreringsbevis, samt (iii) årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018, inklusive revisionsberättelser, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.titania.se. Informationen på Bolagets webbplats ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivas genom hänvisning.

VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Titania. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

SEGMENTRAPPORT

Segmentrapport för koncernen Titania Holding AB (publ)

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver intäktsgenererande verksamhet och för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, färdiga projekt samt pågående projekt och övrigt. Segmentsrapporteringen är upprättad enligt IFRS 8, rörelsesegment, och varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftsresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar.

Titantias finansiella rapportering sker i två segment, vilka består av Färdiga projekt samt Pågående projekt & övrigt. Färdiga projekt avser i all väsentlighet funktionen förvaltning medan Pågående projekt avser funktionerna affärsutveckling, pågående projekt och produktion. Övrigt delen av Pågående projekt & övrigt redovisar följande räkenskaper för helåret 2020 samt föregående år: Årets resultat; -6 205 TSEK (38), tillgångar på 15 847 TSEK (18 247) samt skulder om 2 340 TSEK (2 023).

Segmentrapport Koncernens resultaträkning TSEK	IFRS Pågående			IFRS Pågående		
	Färdiga projekt	projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	projekt & övrigt	Summa
	2020-01-01--2020-12-31			2019-01-01--2019-12-31		
Nettoomsättning	26 495	38 007	64 502	3 127	128 344	131 472
Övriga rörelseintäkter	142	549	691	541	1 894	2 435
	<u>26 637</u>	<u>38 556</u>	<u>65 193</u>	<u>3 669</u>	<u>130 238</u>	<u>133 907</u>
Entreprenadkostnader	-	-68 674	-68 674	-	-54 036	-54 036
Fastighetskostnader	-4 468	-38 600	-43 067	-834	-32 705	-33 539
Övriga externa kostnader	-2 682	-44 118	-46 800	-1 302	-39 981	-41 283
Personalkostnader	-	-21 936	-21 936	-	-24 574	-24 574
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-21 201	-21 201	-	-4 909	-4 909
Övriga rörelsekostnader	-	-4 861	-4 861	-	-4 043	-4 043
Aktiverat arbete för egen räkning	-	69 752	69 752	-	5 450	5 450
Rörelseresultat före värdeförändringar	19 488	-91 084	-71 596	1 532	-24 559	-23 027
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	5 590	5 590	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8 270	179 376	187 646	167 216	-4 150	163 066
Rörelseresultat efter värdeförändringar	27 758	93 882	121 640	168 749	-28 710	140 039

Segmentrapport Koncernens balansräkning TSEK	IFRS Pågående			IFRS Pågående		
	Färdiga projekt	projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	projekt & övrigt	Summa
	2020-12-31			2019-12-31		
TILLGÅNGAR						
Summa anläggningstillgångar	605 000	366 860	971 860	600 000	145 337	745 337
Summa omsättningstillgångar	22 640	133 691	156 332	4 199	307 910	312 176
SUMMA TILLGÅNGAR	627 640	500 551	1 128 192	604 199	453 247	1 057 513
SKULDER						
Summa långfristiga skulder	377 443	85 575	463 018	234 743	236 277	471 020
Summa kortfristiga skulder	3 057	314 505	317 561	3 237	325 442	328 679
SUMMA SKULDER	380 499	400 080	780 579	-237 980	561 719	799 699

Segmentsrapporteringen godkändes för publicering av bolagets styrelse den 2021-11-16

Vår granskningsrapport avseende segmentsrapporteringen har lämnats den 2021-11-17

KPMG AB

Fredrik Sjölander



Rapport från oberoende revisor

Till styrelsen i Titania Holding AB (publ), org.nr 556887-4274

Uttalande

Vi har utfört en revision av koncernens segmentsrapport avseende år 2020 för Titania Holding AB (publ) för det räkenskapsår som slutade 31 december 2020.

Enligt vår uppfattning ger den bifogade segmentsrapporten en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens segment avseende år 2020 enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA). Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar" i vår rapport. Vi är oberoende i förhållande till koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att segmentsrapporten upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en segmentsrapport som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av segmentsrapporten ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera koncernen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De som har ansvar för bolagets styrning har ansvaret för tillsynen av koncernens process för finansiell rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida segmentsrapporten som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisors rapport som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet när en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i segmentsrapporten.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i segmentsrapporten, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder med anledning av dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för vårt uttalande. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av koncernens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i koncernens interna kontroll.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens eventuella uppskattningar i redovisningen samt tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om det riktiga i styrelsens och verkställande direktörens användning av antagandet om fortsatt drift och, baserat på de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor måste vi i revisors rapport fästa uppmärksamheten på de relevanta upplysningarna i segmentrapporten, eller, om dessa upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtades fram till datumet för revisors rapport. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att företaget inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i segmentsrapporten, däribland upplysningar, och om segmentsrapporten återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi kommunicerar med styrelsen avseende, bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierar under revisionen.

Stockholm 2021-11-17

KPMG AB

Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Investorerare bör ta del av informationen som införlivas i Prospektet genom hänvisning. Informationen som hänvisas till nedan utgör en del av, och bör läsas tillsammans med, Prospektet.

Informationen nedan är införlivad i Prospektet genom hänvisning. Delarna av dessa dokument som inte är införlivade anses antingen inte vara relevanta för investerare eller så återfinns

sådan information på annan plats i Prospektet. Kopior av Prospektet och information som införlivas genom hänvisning kan erhållas elektroniskt från Titania på Bolagets webbplats, www.titania.se, eller fysiskt på Bolagets huvudkontor. Observera att information på Bolagets webbplats eller tredje parts hemsida inte utgör en del av Prospektet och inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen, såvida inte informationen införlivats i Prospektet genom hänvisning. Bolagets besöksadress kan hittas i slutet av Prospektet.

Från Bolagets delårsrapport avseende tredje kvartalet 2021 införlivas följande information	Sida/sidor
Rapport över resultat för koncernen	10
Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen	10
Rapport över finansiell ställning för koncernen	11-12
Rapport över kassaflöden för koncernen	13
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	14
Noter	17-19
Granskningsrapport	21
Delårsrapporten för tredje kvartalet 2021 finns på följande länk: https://www.titania.se/app/uploads/2021/10/Titania-Q3-2021.pdf	

Från Bolagets årsredovisning avseende 2020 samt jämförelsetal avseende 2019 införlivas följande information	Sida/sidor
Rapport över resultat för koncernen	44
Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen	44
Rapport över finansiell ställning för koncernen	45
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	46
Rapport över kassaflöden för koncernen	47
Noter	48-69
Revisionsberättelse	78-81
Årsredovisningen för 2020 finns på följande länk: https://www.titania.se/app/uploads/2021/05/Titania-Holding-Arsredovisning-2020.pdf	

Från Bolagets årsredovisning avseende 2019 införlivas följande information	Sida/sidor
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens balansräkning	4-5
Koncernens kassaflödesanalys	6
Noter, Koncernen	11-24
Varav Not 16 avser Förändring av eget kapital Koncernen	20
Revisionsberättelse	25-26
Årsredovisningen för 2019 finns på följande länk: https://www.titania.se/app/uploads/2021/04/Titania-Holding-Arsredovisning-2019.pdf	

Från Bolagets årsredovisning avseende 2018 införlivas följande information	Sida/sidor
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens balansräkning	4-5
Koncernens kassaflödesanalys	6
Noter, Koncernen	11-25
Varav Not 19 avser Förändring av eget kapital Koncernen	21
Revisionsberättelse	26-27
Årsredovisningen för 2018 finns på följande länk: https://www.titania.se/app/uploads/2021/04/Titania-Holding-Arsredovisning-2018.pdf	

DEFINITIONSLISTA

Avanza Avanza Bank Holding AB, org.nr 556274-8458.

Titania, Bolaget eller Koncernen Titania Holding AB [publ], Koncernen inom vilken Titania Holding AB [publ] är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

Danske Bank Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, org.nr 516401-9811.

Catella Catella Corporate Finance AB, org.nr 559054-4234.

Erbjudandet Erbjudandet av B-aktier i enlighet med detta Prospekt.

Erbjudandepriiset Erbjudandepriiset är 20 SEK per B-aktie.

EUR Euro.

Euroclear Sweden Euroclear Sweden AB.

GDPR Förordning [EU] 2016/679 – om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG [allmän dataskyddsförordning].

Huvudägarna Einar Janson Invest AB, org.nr 556845-3574, och Nikan Ghahremani Invest AB, org.nr 556850-9664.

Joint Bookrunners Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial and Avanza Bank Holding AB.

Managers Catella Corporate Finance AB, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial and Avanza Bank Holding AB.

MDSEK Miljarder svenska kronor.

MSEK Miljoner svenska kronor.

Nasdaq First North Growth Market Nasdaq First North Growth Market, en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq.

Placeringsavtal Avtalet om placering av aktier som beskrivs i avsnittet *“Legala frågor och kompletterande information – Avtal om placering av aktier”*.

Prospektet Detta Prospekt.

SEK Svenska kronor.

TSEK Tusen svenska kronor.

Säljande Aktieägarna Einar Janson Invest AB, org.nr 556845-3574, och Nikan Ghahremani Invest AB, org.nr 556850-9664.

ADRESSER

BOLAGET

Titania Holding AB [publ]
Jakobsbergsgatan 22
111 44 Stockholm
Telefon: +46 8 668 44 44
Hemsida: www.titania.se

FINANSIELL RÅDGIVARE

Catella Corporate Finance Stockholm AB
Birger Jarlsgatan 6
114 34 Stockholm

GLOBAL COORDINATOR OCH JOINT BOOKRUNNER

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
Norrholmstorg 1
103 92 Stockholm

JOINT BOOKRUNNER

Avanza Bank AB [publ]
Regeringsgatan 103
111 39 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Vinge KB
Smålandsgatan 20
111 46 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE TILL GLOBAL COORDINATOR

Advokatfirman Hammarstiöld & Co AB
Norra Bankogränd 2
111 30 Stockholm

CERTIFIED ADVISER

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3
111 46 Stockholm

BOLAGETS OBEROENDE REVISOR

KPMG AB
Vasagatan 16
111 20 Stockholm



Titania Holding AB (publ)
Jakobsbergsgatan 22
111 44 Stockholm