

Term Sheet - Preferensaktier

Detta Term Sheet tillhandahålls uteslutande i diskussionsändamål och utgör inte ett erbjudande, åtagande eller någon form av förpliktelse från Titania eller dess närstående att ingå någon transaktion. Alla villkor här är indikativa, icke-bindande och kan komma att ändras.

1. Parter

- **Sponsor/Utvecklare:** Titania Holding AB (Publ)
- **Preferensaktiepartner:** TBD
- **Senior långgivare:** TBD

2. Transaktionsöversikt

- **Värdering:** 1 504 000 000 kr
- **Tillgång/Tillgångar:** Tinghuset 2
- **Preferensaktiekapital:** 300 800 000 kr

3. Kapitalstrukturens prioritet

Prioritet	Part	Kommentar
Seniorlån	TBD	70% LTV
Preferensaktier	TBD	20% LTV
Stamaktier	Titania	Residual

Ägarstruktur och ekonomiskt intresse i eget kapital:

- Preferensaktiepartner: Cirka 80–90 % av totalt eget kapital (preferensaktiebidrag)
- Titania: Cirka 10–20 % av totalt eget kapital (stamaktiebidrag)

Slutlig fördelning kan komma att justeras beroende på senior långgivares bekräftelse och det totala kapitaliseringsbehovet.

4. Preferensavkastning & villkor

- IRR: 10%
- Betalningsstruktur:

- Räntan aviseras kvartalsvis i efterskott och kapitaliseras därefter (pay in kind)

5. Vinstfördelning (efter preferensavkastning)

Efter återbetalning av seniorlån och preferensaktieavkastning:

- 80 % av tillfaller Titania
- 20 % av tillfaller preferensaktiepartnern

Titania föreslår att preferensaktiepartnern inte deltar i någon "catch-up"-mekanism utöver sin preferensavkastning.

6. Löptid

- Initial löptid: 36 månader
- Option förlängning: TBD

7. Bolagsstyrning och rättigheter

Preferensaktierna struktureras med begränsade kontrollrättigheter.

Preferensaktiepartnern har rätt till sedvanliga godkännanden av:

- Försäljning eller refinansiering av tillgång
- Upptagande av ytterligare skuldsättning
- Väsentliga förändringar i utvecklingsbudget eller affärsplan

Titania behåller full operativ kontroll över den dagliga verksamheten.

8. Säkerhet

- Preferensaktiekapitalet säkerställs genom aktiepant i PropCo/HoldCo
- Ingen direkt panträtt i fastigheten
- Underordning gentemot seniorlån

9. Villkor för utbetalning

Innan utbetalning av preferensaktiekapitalet ska följande vara uppfyllt:

- Fullt finansierad och godkänd projektbudget

- Fastprisavtal för byggnation undertecknade
- Inga väsentliga planrisker kvarstår
- Seniorlåneavtal färdigställt

10. Juridisk dokumentation

- Teckningsavtal
- Aktieägaravtal
- Tillämplig lag: Sverige