

Term Sheet

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.

Kreditgivare:	TBD
Låntagare:	Aktiebolag som äger Tingshuset 2 (bolag under bildande)
Gäldenär:	Låntagare/Propco
Borgensåtagande:	Titania Holding AB
Tillgång/fastighet:	Tinghuset 2
Lånebelopp:	1 203 200 000 kr
LTV:	80% (baserat på värde vid färdigställande)
Ränta/amortering:	• 200 punkter + STIBOR 3m • STIBOR golv: 1% • Ingen löpande amortering
Löptid:	Lånet har en initial löptid om 12 månader från tillträdesdagen. Löptiden förlängs automatiskt med ytterligare 12-månadersperioder, såvida inte endera parten skriftligen meddelar uppsägning minst 30 dagar före utgången av den då gällande löptiden.
Uppläggningsavgift:	0,5%
Break fee:	Betalas av Låntagaren om låneavtalet inte slutligen ingås före datum TBD, förutsatt att detta beror på omständigheter hänförliga till Låntagaren (inklusive underlåtenhet att tillhandahålla begärd kompletterande dokumentation eller annan information som Kreditgivaren efterfrågar)
Exit fee:	0,5%
Dröjsmålsränta:	2,00 % per år utöver ordinarie ränta på hela utestående belopp.
Säkerheter:	Säkerheter som ska ställas vid utbetalning av lånet: (i) Inteckning/pantbrev i första hand motsvarande hela lånebeloppet (ii) Aktiepant i ägarbolag (PropCo) (iii) Obegränsad borgen från Titania Holding AB
Finansiella kovenanter:	

- (i) Minsta Debt Yield: 5,75 % baserat på 12 månaders framtida driftnetto (NOI), exklusive hyresvärdens investeringar i capex och hyresgästers bidrag samt 6% för den första förlängningsperioden;
- (ii) Räntetäckningsgrad (ICR): 1,0x vid lånets start och 1,2x under förlängningsperioder
- (iii) Inget oåtgärdat avtalsbrott får föreligga

Villkor för utfästelser:	Sedvanliga för krediter av denna natur, inklusive men inte begränsat till bevis på ägarstruktur för fastigheten
Garantier och utfästelser:	Sedvanliga för krediter av denna natur, inklusive men inte begränsat till bolagets existens, bolagsstämmbeslut, juridisk giltighet av säkerheter, avsaknad av pågående rättsprocesser, etc.
Allmänna åtaganden:	Sedvanliga för krediter av denna natur, inklusive men inte begränsat till efterlevnad av lämpliga lagar och regler, låntagaren ska inneha alla tillstånd och licenser som krävs för verksamheten, negativa åtaganden avseende pantsättning och finansiella förpliktelser, förbud mot väsentliga förändringar i Låntagarens affärsverksamhet.
Avtalsbrott:	Sedvanliga för krediter av denna natur, inklusive men inte begränsat till: (i) Betalningsinställelse; (ii) Cross-default avseende andra finansiella förpliktelser; (iii) Brott mot andra åtaganden i låneavtalet som inte åtgärdas inom 10 bankdagar; (iv) Oriktigheter i information som legat till grund för Kreditgivarens kreditbeslut; (v) Insolvens, konkurs eller liknande förfaranden avseende Låntagaren (vi) Ägarförändring; (vii) Det blir olagligt för Kreditgivaren att tillhandahålla lånet
Förtida återbetalning:	Låntagaren har rätt att när som helst förtidsinlösa lånet, under förutsättning att ränta motsvarande en 6-månaders ränteperiod tillsammans med exit fee erläggs.
Överlåtelse av avtal:	Låntagaren får inte, utan Kreditgivarens skriftliga medgivande, överlåta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt lånehandlingarna.
Tillämplig lag:	Svenska lag. Dokument för de säkerheter som ställs ut, kan annan tillämplig lag gälla.