

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:	Tingshuset 2
Lånebelopp:	977 600 000 kr
LTV:	65% (baserat på värde vid färdigställande)
Ränta/amortering:	• 150 punkter + STIBOR 3m • STIBOR golv 0,5% • Amortering 1%
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) 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): 1,2x vid lånets start och 1,3x under förlängningsperioder
- (iii) Inget oåtgärdat avtalsbrott får föreligga

Villkor för utbetalning: 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

Efterställd och Tillåten junior Finansiering: Låntagaren ska ha rätt att uppta ytterligare skulder med säkerhet i form av en andrahands-panträtt eller annan efterställd säkerhetsrätt i aktierna i Propco, under förutsättning att sådan junior finansiering uttryckligen är efterställd vad gäller betalning och verkställighet i förhållande till den förstahandspanträtt som säkerställer låntagarens förpliktelser enligt detta avtal.

Villkoren för sådan efterställd finansiering ska vara marknadsmässiga och får inte ha någon negativ inverkan på den seniora långivarens rättigheter eller säkerhetsmässiga ställning.

För undvikande av missförstånd ska den juniora finansören inte ha någon rätt att erhålla, registrera eller på annat sätt tillgodogöra sig någon inteckning eller säkerhetsrätt i fastigheten.

- Förtida återbetalning:** Låntagaren har rätt att när som helst förtidsinlösa lånet, under förutsättning att ränta motsvarande en 3-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.