

**Indikatív Finanszírozási Ajánlat
az SCD Pasarét Kft. számára**

Tranzakció leírása: A Pasarét Akvizíciós Hitel és az Officium Hitel refinanszírozása, valamint az Officium Beruházás és a kivitelezéshez kapcsolódó ÁFA finanszírozása.

Hitelfelvevő: SCD Pasarét Kft.

Tulajdonosok: BP Property Gamma Kft. („Többségi Tulajdonos”): 95%
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat: 5%

Hitelnyújtó: OTP Bank Nyrt.

Hitel célja: Tranche „A”: A Pasarét Akvizíciós Hitel refinanszírozása
Tranche „B”: Az Officium Hitel már folyósított részének és a tranzakcióhoz kapcsolódó költségek refinanszírozása
Tranche „C”: Az Officium Beruházás nettó Projektköltségének részbeni finanszírozása
Tranche „D”: ÁFA finanszírozás, rulírozó jellegű

Hitelösszeg: Tranche „A”: 32.000.000 EUR
Tranche „B”: 17.497.801 EUR (jelen ajánlat kiadásának napján)
Tranche „C”: 5.502.199 EUR (jelen ajánlat kiadásának napján)
Tranche „D”: 200.000.000 HUF

A Tranche „B” és a Tranche „C” hitelkeretek 2011. december 31-én konszolidálásra kerülnek. A Tranche „B” és Tranche „C” összegek a szerződések aláírásakor kerülnek véglegesítésre, függően az Officium Beruházásra aktuálisan felhasználásra került hitelösszegetől azzal, hogy ezen két Tranche összege 23.000.000 EUR.

Projektingatlanok: A Budapest II kerület, Hűvösvölgyi – Hidász – Pasaréti - Riadó utcák által határolt, korábban honvédségi területként funkcionáló terület. Nem képezi a Projektingatlanok részét a Hidász utca és Pasaréti út sarkán elhelyezkedő ún. Lovarda terület, összesen 24.026 m² területen. (Hrsz jelenleg: 11607/4, 11607/5).

BPP Hitelszerződés:	A Hitelnyújtó, az MKB Bank Zrt. és a BP Property Portfólió Kft. által 2009. július 9-én kötött és 2009. augusztus 11-én, valamint 2010. május 17-én módosított Hitelszerződés, amely alapján a Hitelnyújtó és az MKB Bank Zrt. 47,13 millió EUR összegű hitelt bocsátott a BP Property Portfólió Kft. rendelkezésére, és amelyből 3,7 millió EUR előtörlesztése már megtörtént.
Pasarét Akvizíciós Hitel:	A BPP Hitelszerződés alapján, a Projektingatlanok Officium Beruházáson kívüli területeire allokált hitel összege, amely 32 millió EUR, azaz a telek m ² -re jutó hitelösszeg 376 EUR
Officium Hitelszerződés:	Az MKB Bank Zrt., a Hitelnyújtó, a Hitelfelvevő és a Többségi Tulajdonos által 2010. július 21-én kötött és 2011. január 27-én módosított Hitelszerződés, amely alapján a Hitelnyújtó és az MKB Bank Zrt. 20 millió EUR beruházási és 200 millió Ft ÁFA hitelt bocsát a Hitelfelvevő rendelkezésére az Officium Beruházás részbeni finanszírozására.
Officium Hitel:	Az Officium Hitelszerződés alapján a Hitelfelvevő számára már folyósított hitelösszeg, amely jelen ajánlat kiadásának napján a következőképpen alakult: Folyósított beruházási hitel: 14.497.801,47 EUR
Officium Beruházás:	A 11607/5 hrsz-ú Projektingatlan egy részén megvalósuló 2, „A” kategóriás irodaház beruházás, amely finanszírozása a Saját Erőből és az Officium Hitelszerződés alapján biztosított hitelből történik. A beruházást a Generálkivitelező 2010. március 31-én kezdte meg, a Műszaki Szakértő 2011. április havi jelentése alapján a projekt műszaki készültségi foka 79,4%.
Teljes projektköltség:	Az Officium Beruházás Műszaki Szakértő által ellenőrzött és jóváhagyott projektköltsége, amely nem haladhatja meg a 32.700.000 EUR + ÁFA összeget. A Műszaki Szakértő 2011. április havi jelentése alapján a projekt költségkeretből 25,28 millió EUR került felhasználásra.
Saját Erő:	A Teljes projektköltség Officium Hitel és Tranche C hitelen felüli részének finanszírozását biztosítja, amely legalább 12,7 millió EUR. A Saját Erőből a Műszaki Szakértő 2011. április havi jelentése alapján 10,778 millió EUR került felhasználásra. A Hitelfelvevő az Officium Beruházás megvalósításához a továbbiakban még legalább 1,922 millió EUR Saját Erőt köteles a hitel folyósításával pro rata rendelkezésre bocsátani, illetve felhasználni.
Műszaki Szakértő:	A Hitelnyújtó és a Hitelfelvevő által közösen elfogadott műszaki szakértő, aki jelenleg az AP-Consult Mérnöki Iroda Kft.
Generálkivitelező:	A Hitelnyújtó és a Hitelfelvevő által elfogadott, megfelelő referenciákkal rendelkező társaság, amely jelenleg a Market Zrt.

Értékbecslő:	A Hitelnyújtó és a Hitelfelvevő által elfogadott, megfelelő referenciákkal rendelkező értékbecslő társaság.
Beruházási Időszak:	A szerződéskötést követő 6. hónap vége, de legkésőbb 2011. december 31.
Rendelkezésre tartási időszak:	Tranche „A” és Tranche „B”: A szerződéskötést követő [7] munkanap, de legkésőbb [2011. július 8]. Tranche „C”: A szerződéskötést követő 6. hónap, de legkésőbb 2011. december 31. Tranche „D”: A Tranche „C” hitel rendelkezésre tartási időszakát követő 3 hónapig.
Türelmi Időszak:	Türelmi időszak kizárólag a Tranche „B” és a Tranche „C” tőketörlesztése tekintetében van, amely a Beruházási Időszakot követő 10 hónap. Az első törlesztés időpontja 2012. június 30.
Lejárat:	Tranche „A”: A szerződéskötést követő 2,5. évben, de nem később, mint 2013. december 31-én. Tranche „B” és Tranche „C”: A szerződéskötést követő 20,5. évben, de nem később, mint 2031. december 31-én. Tranche „D”: A Beruházási Időszak végét követő 3. hónap végén, de nem később, mint 2012. március 31-én.
Törlesztés:	Tranche „A”: A Kötelező Előtörlesztésben foglaltak figyelembe vételével, de legkésőbb 2013. december 31-én, egy összegben. Tranche „B” és Tranche „C”: A Türelmi Időszakot követően negyedévente, a Hitelnyújtó által elfogadott pénzügyi modell alapján meghatározott törlesztési ütemterv szerint. Tranche „D”: A Kötelező Előtörlesztésben foglaltak figyelembe vételével, a NAV által történő visszatérítést követően azonnal.
Előtörlesztés:	A Hitelfelvevő a Hitelnyújtó részére átadott tizenöt napos előzetes írásos értesítéssel bármely kamatfizetési napon előtörlesztheti a hitel egy részét vagy egészét, amennyiben az előtörlesztés összege eléri, vagy meghaladja a 200.000 eurót oly módon, hogy az előtörlesztés fordított időrendi sorrendben, <i>pro tanto</i> csökkenti a Hitelfelvevő visszafizetési kötelezettségét. A már előtörlesztett összeg a Tranche A, Tranche B és Tranche C esetén nem hívható le újra. Előtörlesztés esetén Előtörlesztési Díj nem kerül felszámításra.

**Kötelező
Előtörlesztés:**

A Hitelfelvevőnek az alábbiakban meghatározott bevételeket kell kötelező előtörlesztésre fordítania, illetve az alábbi esetekben köteles előtörlesztést teljesíteni:

- a Hitelnyújtó biztosítékát jelentő vagyontárgyakhoz kapcsolódó – és nem a Hitelnyújtó által jóváhagyott helyreállítási munkákra fordított – 50 ezer EUR összeget meghaladó biztosítási bevételeket,
- amennyiben az LTV értéke meghaladja a 70%-ot, olyan mértékben, hogy az LTV összege 70% alá kerüljön (vagy köteles a Hitelnyújtó számára elfogadható pótlólagos biztosítékot nyújtani),
- az Officium Beruházáson kívüli Projektingatlan részek értékesítése esetén, a Tranche „A” hitelből az értékesített területre eső hitelrész 120%-nak megfelelő összeget visszafizetni, amely tartalmazza az előtörlesztésre kerülő hitelrészt és annak az előtörlesztés időpontját megelőző negyedév során felmerülő járulékait is, az alábbi eset kivételével:

A 11607/4 hrsz-ú Projektingatlan 2011-ben értékesítésre kerülő területrésze („Retail Telek” eladás) tekintetében a Tranche „A” hitelből az értékesített területre eső hitelrész 100%-nak megfelelő összeget és annak járulékait köteles visszafizetni.

A Hitelfelvevő a fentiekben meghatározott kötelező előtörlesztésen kívül köteles a vételárból a még hátralévő futamidő alatt felmerülő kamatfizetési kötelezettség, valamint az esetlegesen már lejárt kamattartozás fedezetére, a *Kötelezettségvállalások* 2. pontjában foglaltak alapján meghatározásra kerülő összeget az Adósságszolgálati Zárt Számlán elhelyezni.

- az Officium Beruházás értékesítése esetén, a Tranche „B” és Tranche „C” konszolidált hitelkeretek 100%-nak megfelelő összeget
- bármely, a Hitelfelvevő tulajdonában álló Projektingatlanokon kívüli eszköz és egyéb vagyontárgy értékesítéséből származó, aggregáltan 50 millió Ft-ot meghaladó bevételt,
- a NAV által az Officium projekthez kapcsolódó visszatérített ÁFA összegét, a Tranche „D” hitelkeret visszafizetéséig. Amennyiben a visszatérített áfa csak részben kapcsolódik az Officium projekthez, úgy a nem projekt áfa összegét a Hitelfelvevő kérésére a Bank átvezeti a szabad felhasználású számlára.
- Tranche „A” tekintetében, a Hitelfelvevő köteles a Projektingatlanok fejlesztéséhez igénybe vett projekt hitelekkel a Tranche „A” hitelből a fejlesztésbe bevont területre eső hitelrészt és annak járulékait visszafizetni.

Kötelező Előtörlesztés esetén Előtörlesztési Díj nem kerül felszámításra.

Kamatperiódus:	3 hónap. A kamat az eltelt napok száma/360 napos bázison számítandó.
Kamat:	A Referencia Kamatláb és a Kamatfelár összege.
Alapkamat:	Tranche „A”: 3 havi EURIBOR Tranche „B”: 3 havi EURIBOR Tranche „C”: 3 havi EURIBOR Tranche „D”: 3 havi BUBOR
Kamatfelár:	Tranche „A”: 4,5% Tranche „B”: 4,5% Tranche „C”: 4,5% Tranche „D”: 2,0%
Szerződéskötési díj:	A Hitelnyújtó által a BPP Hitelszerződés és Officium Hitelszerződés alapján biztosított hitelkereteken felül a Hitelszerződés alapján vállalt hitelek összegének 0,9 %-a, amely összeg a Hitelszerződés alapján történő első folyósításkor, vagy azt követően, a Hitelnyújtó által meghatározott időpontban fizetendő.
Rendelkezésre tartási díj:	0,2 % p.a.
Ellenőrzési díj:	Évi 10.000 EUR, amely minden év január 15-ig fizetendő.
Egyéb költségek:	A Hitelfelvevő kifizet vagy megtérít minden a hitellel kapcsolatban felmerülő indokolt költséget, beleértve, de nem kizárólag a hiteldokumentáció elkészítésének jogi költségeit, a közjegyzői díjat, a jogi tanácsadói és a független mérnöki díjat.
Market flex:	Hitelnyújtó fenntartja magának a jogot arra, hogy a piaci körülmények körültekintő elemzése után a jelen ajánlatban szereplő kamatfelár mértékét emelje, ha a nemzetközi és/vagy hazai pénz- és tőkepiacot jelentősen érintő esemény vagy a Hitelnyújtó megítélése szerint kedvezőtlen negatív változás következik be, vagy olyan tendencia érzékelhető, amely alapján a fent meghatározott események, körülmények, vagy negatív változás bekövetkezése várható, amely lényegesen befolyásolta vagy befolyásolhatja a Hitelnyújtó által a jelen ajánlatban megjelölt hitellel finanszírozására vonatkozó döntés meghozatalát vagy a finanszírozás feltételeit.
Projekt Dokumentumok:	▪ Fővállalkozási Szerződés ▪ Műszaki Szakértői Szerződés ▪ Bérleti Szerződések; ▪ Üzemeltetési Megállapodás ▪ Retail Telek Adásvételi Szerződés/ [Kötelező] érvényű vételi ajánlat ▪ Minden egyéb dokumentum, melyet a Hitelnyújtó ilyennek minősít
Finanszírozási Okiratok:	▪ Hitelszerződés ▪ Biztosítéki Dokumentumok ▪ Minden egyéb dokumentum, melyet a Hitelnyújtó ilyennek minősít.

Biztosítékok:

- A Projektingatlanokon alapított első ranghelyű jelzálogjog (az MKB Bank Zrt. jelzálogjogának törlését követően)
- Vételi opciós és elővásárlási jog a Projektingatlanokon (telekosztást követően jelzálog, opciós és elővásárlási jog levételre kerül a Lovarda területéről).
- Vagyont terhelő zálogjog a Hitelfelvevő vonatkozásában.
- A Hitelfelvevő összes bevételeinek – többek között a biztosításokból származó kártalanítási bevételeinek – és követeléseinek Hitelnyújtóra történő engedményezése.
- Zálog- és vételi jog a Hitelfelvevő, illetve a Többségi Tulajdonos üzletrészeinek vonatkozásában.
- A Többségi Tulajdonos készfizető kezességvállalása saját erő és mindenkor finanszírozási költségek rendelkezésre bocsátásáról, valamint a Többségi Tulajdonos kötelezettségvállalása a költségtúllépés fedezésére és az Officium Beruházás befejezésére;
- a jogszabályok biztosította kereteken belül a Fővállalkozó összes biztosítékának és garanciavállalásának engedményezése (beleértve, de nem kizárólag a jótéjesítési garanciát, építési garanciát, biztosítás stb.);
- Zálogjog és inkasszós felhatalmazás a Hitelfelvevő, illetve a Többségi Tulajdonos összes bankszámlája vonatkozásában.

**Előfeltételi
Okiratok:****A Tranche „A” és a Tranche „B” lehívási feltételei:**

1. A Finanszírozási Okiratok jogszerűen aláírásra kerültek és hatályba léptek.
2. Az MKB Bank Zrt. nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy amennyiben a Pasarét Akvizíciós Hitel és az Officium Hitel refinanszírozása megtörténik, az MKB a kapcsolódó biztosítékokat kiengedi.
3. A Hitelfelvevő és a Többségi Tulajdonos köztartozásainak nem létét igazoló okirat (amennyiben a köztartozásra vonatkozóan a NAV részletfizetési kedvezményt adott, az nem minősül lejártnak).
4. A Hitelfelvevő és a Többségi Tulajdonos minden, az alkalmazandó jog által megkövetelt bejelentési és/vagy nyilvántartási kötelezettségüknek eleget tettek a Finanszírozási Okiratok érvényessége érdekében.
5. A Hitelfelvevő bankszámlái – többek között a zárolásra kerülő adósságszolgálati tartalék számla – a Hitelnyújtónál megnyitásra kerültek.
6. A Hitelnyújtó rendelkezésére áll számára elfogadható módon (kiemelten a vételár és a fizetési határidő tekintetében) a Retail Telek adásvételére vonatkozó kötelező érvényű vételi ajánlat / adásvételi szerződés („Retail Telek Adásvételi Szerződés”).
7. A Projekt Dokumentumok – a Hitelnyújtó által elfogadott

tartalommal – jogszerűen aláírásra kerültek és hatályba léptek.

A megkötött Bérleti Szerződések, illetve a Bérleti Szerződés minta (a bank előzetes jóváhagyásával mágnes bérlők esetén el lehet térni) mind tartalmilag, mind formailag a Hitelnyújtók számára elfogadhatóak ha:

- a bérleti szerződések időtartama legalább 3 év
- min. 3 havi készpénz kaució vagy ennek megfelelő bankgarancia előírás a bérlők részére (az SCD csoporthoz tartozó bérlők esetében ezen feltétel nem kerül előírásra);
- az irodák tekintetében (elő)szerződésekben szereplő átlagos nettó bérleti díj minimum 15 EUR/ m²/hó (egyedi bérleti díj ennél alacsonyabb csak akkor lehet, ha a lehívás időpontjában az addig megkötött (elő)szerződések alapján a teljes bérbeadott területre az átlag bérleti díj meghaladja a fenti mértéket)
- a tárolók tekintetében (elő)szerződésekben szereplő átlagos nettó bérleti díj minimum 8,0 EUR/ m²/hó (egyedi bérleti díj ennél alacsonyabb csak akkor lehet, ha a lehívás időpontjában az addig megkötött (elő)szerződések alapján a teljes bérbeadott területre az átlag bérleti díj meghaladja a fenti mértéket)
- az üzemeltetési költségek a bérlőkre átháríthatóak
- a bérleti díjak évente indexálhatóak

8. A Hitelnyújtó jogi képviselőjének jogvéleménye a Finanszírozási Okiratok és a Projekt Dokumentumok érvényességére, hatályosságára, végrehajthatóságára és kikényszeríthetőségére vonatkozóan.
9. A Hitelfelvevő és a Többségi Tulajdonos megfelelnek a Finanszírozási Okiratokban rögzített nyilatkozatoknak, továbbá nem áll fenn Felmondási Esemény, illetve ennek bekövetkezése nem is fenyeget.
10. Hitelnyújtó rendelkezésére áll egy, a Hitelnyújtó számára elfogadható értébecslő által készített, az Officium Beruházás befejezett állapotára, valamint a Projektingatlanokra vonatkozó értébecslés, melyet Hitelnyújtó elfogadott. Hitelnyújtó a jelen ajánlat kiadásakor az Eston International Ingatlan tanácsadó Zrt. által 2011. február 7-én készített értébecsléseket fogadja el irányadóként.
11. Hitelnyújtó rendelkezésére áll az 5%-os önkormányzati Tulajdonos kötelezettségvállaló nyilatkozata (amely tartalmilag megegyezik az Officium Hitelszerződés kapcsán a II. ker Önkormányzat által kiadott nyilatkozattal).
12. Minden egyéb, szokásos projektfinanszírozási folyósítási feltétel.

A Tranche „C”-ből történő lehívások feltételei:

1. Teljesültek a Tranche „A” és a Tranche „B” lehívásának feltételei

2. A Hitelfelvevő és a Többségi Tulajdonos megfelelnek a Finanszírozási Okiratokban rögzített nyilatkozatoknak és kötelezettségvállalásoknak, továbbá nem áll fenn Felmondási Esemény, illetve ennek bekövetkezése nem is fenyeget.
3. A Műszaki Szakértő havi jelentései rendelkezésre állnak (igazodva a lehívások ütemezéséhez).
4. A megkötött bérleti szerződések, illetve előszerződések min 1,10 DSCR értéket biztosítanak (számításkori aktuális 3 havi EURIBOR értéket, aktuális kintlévőséget és aláírt bérleti szerződéseket alapul véve);
5. minden egyéb, hasonló Euroloan szerződések esetében alkalmazott lehívási feltétel;

A Tranche „D”-ből történő lehívás feltételei:

1. Teljesültek a Tranche „C” lehívásának feltételei
2. Az ÁFA hitel a projekttel kapcsolatos, a projekt költségvetésében szereplő tételek számláinak ÁFA tartalmának finanszírozására szolgál, melyet a Műszaki Szakértő jelentésben a számlák mellékelésével igazol.
3. a Hitelfelvevő bejelentette a NAV felé a bankszámlát
4. adófolyószámla-kivonat benyújtása

Nyilatkozatok: A Többségi Tulajdonos és a Hitelfelvevő a hasonló típusú ügyleteknél szokásos nyilatkozatokat teszik.

Kötelezettség-vállalások (többek között):

1. Hitelfelvevő vállalja, hogy a Hitelnyújtó ezirányú igénye alapján, a Hitelnyújtó által meghatározott időtartamra és számára elfogadható fedezeti terméket vásárol a Hitelnyújtótól, a jelenlegi Biztosítéki struktúra keretében és külön limittel.
2. Adósságszolgálati Zárolt Számla: a Tranche B és a Tranche C 3 havi adósságszolgálatának összegét tartalmazza a teljes futamidő alatt, valamint a Tranche A tekintetében, a lentiekben meghatározott összeget. Amennyiben a Tranche B és a Tranche C tekintetében a $DSCR \leq 1,1$, úgy a Beruházási Időszakot követően azonnal feltöltésre kerül. Amennyiben Tranche B és a Tranche C tekintetében a $DSCR > 1,1$, úgy a Beruházási Időszakot követő 6. hónap végéig kell feltölteni.

A Retail Telek Adásvételi Szerződés alapján befolyó vételárból a Hitelfelvevő köteles a Hitelnyújtó által, az alábbiak szerint meghatározásra kerülő összeget a vételár átutalásának napján az Adósságszolgálati Zárolt Számlán, egyedi betéti kamatkondíciók mellett elhelyezni. A zárolt összeg a vételár átutalásakor a Tranche A hitel hátralévő futamideje alatt

felmerülő adósságszolgálat teljesítésére kerül felhasználásra, amennyiben arra a Hitelfelvevő által az Officium Beruházásból termelt szabad cash-flow nem nyújt megfelelő fedezetet. A Hitelnyújtó a zárolásra kerülő összeget a Hitelnyújtó által elfogadott pénzügyi modell alapján határozza meg a Retail Telek eladását követően, és annak mértékét indokolt esetben (elsősorban önkéntes vagy kötelező előtörlesztés esetén) felülvizsgálja.

Hitelnyújtó vállalja, hogy amennyiben a Projektingatlanokból további értékesítés és ezt követően előtörlesztés történik, az Adósságszolgálati számlán rendelkezésre álló, előbbiek alapján meghatározott összeget felülvizsgálja, és amennyiben az meghaladja a mindenkor előtörlesztés után fennmaradó hitelösszeg lejáratig számított kamatösszegét, a különbözetet a Hitelfelvevő szabad rendelkezésére bocsátja.

3. Hitelfelvevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Retail Telek Adásvételi Szerződés alapján befolyó vételárból a Kötelező Előtörlesztés pontban foglaltak alapján meghatározott összeget a Tranche „A” hitel előtörlesztésére fordítja a vételár átutalásának napján.
4. Hitelfelvevő vállalja, hogy az MKB Bank Zrt. biztosítékok kiengedésére vonatkozó nyilatkozatainak kiadását követően haladéktalanul gondoskodik a Hitelnyújtó egyedüli zálog illetve jelzálogjogának bejelentéséről, bármilyen esetleges hiánypótlásnak azonnal eleget tesz.
5. A Hitelfelvevő biztosítja, hogy a projekt megvalósításához, üzemeltetéséhez szükséges összes engedély a törvényileg előírt határidőkben rendelkezésre áll, és ezeknek megfelelően végzi tevékenységét;
6. A Hitelfelvevő vállalja, hogy az Officium Beruházás üzemeltetésén és az Akadémia Park megvalósításához kapcsolódó tevékenységeken kívül más üzleti tevékenységet nem folytat a Hitelnyújtó előzetes jóváhagyása nélkül.
7. A Projektingatlanok hasznosításából / értékesítéséből származó bármely bevétel Hitelnyújtónál vezetett zárolt számlára történő érkeztetése (nem beleértve az üzemeltetési díj bevételeket);
8. Hitelfelvevő vállalja, hogy a hitel teljes futamideje alatt biztosítja a megfelelő menedzsmentet;
9. Hitelfelvevő vállalja, hogy az Officium Beruházás tekintetében kizárólag az elfogadható Bérleti Szerződés kritériumai, illetve az előzetesen elfogadott bérleti szerződésminta alapján köt bérleti szerződést;
10. A Hitelfelvevő elfogadja, hogy a bérleti szerződéseket a bérbeadó számára hátrányos módon nem lehet módosítani, vagy felmondani a Hitelnyújtó előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A

meglévő és új bérleti szerződések, valamint azok módosításai lényeges feltételeinek (pl. felmondási lehetőségek, indexálás, szankciók, kompenzáció, lejárat, bérleti díj, üzemeltetési díj, fizetési határidők) a Hitelnyújtó számára elfogadhatónak kell lenniük (jó hírű bérlőkkel, piaci feltételeknek megfelelően kötött bérleti szerződések jóváhagyása nem tagadható meg). Hitelnyújtó mindent megtesz annak érdekében, hogy vonatkozó döntéséről a Hitelfelvevőt a kérés kézhezvételét követő két héten belül írásban értesítse;

11. A Hitelfelvevő vállalja, hogy a projekt dokumentáció részét képező 100.000,- EUR összeget meghaladó megállapodások nem módosíthatók, vagy mondhatók fel a Hitelnyújtó előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül, amelyet Hitelnyújtó alapos indok nélkül nem tagadhat meg;
12. Hitelfelvevő kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonosi hiteket, tagi kölcsönöket alárendelten kezeli a banki hitelhez képest;
13. Hitelfelvevő kötelezettséget vállal arra, hogy rendes üzletmenetén kívül nem vállal pénzügyi kötelezettséget a Hitelnyújtó előzetes hozzájárulása nélkül és minden – a jelen hitel keretein kívül eső – kötelezettségét a jelen hitelnek alárendelten kezeli;
14. Hitelfelvevő vállalja, hogy a Hitel/Érték arány a hitel futamideje alatt sohasem haladja meg a 70%-os szintet. Ennek ellenőrzésére a Hitelnyújtó jogosult évenkénti – indokolt esetben ennél rövidebb idő elteltével is - értékbecslés bekérésére a Hitelfelvevővel előzetesen megállapodott értékbecslőtől;
15. Hitelfelvevő vállalja, hogy az Officium irodaházat a futamidő alatt a Hitelnyújtó által elfogadott üzemeltetési szerződés alapján mindvégig üzemelteti, vagy a Hitelnyújtó által elfogadott üzemeltetési szerződést köt;
16. Hitelfelvevő a megfelelő biztosításokat és engedélyeket fenntartja a hitel teljes futamideje alatt, a biztosítások a Bankra engedményezettek és díjfizetésük folyamatosan igazolásra kerül, továbbá megfelel minden előírásnak, fizeti az adókat, egyéb közterheket és biztosítási díjakat.
17. a Hitelfelvevő vállalja, hogy bankszámláit kizárólag a Hitelnyújtónál vezeti, és az ő banki szolgáltatásait veszi igénybe és minden más banknál vezetett számláit a szerződéskötést követő 30 napon belül igazoltan megszünteti.
18. a Hitelfelvevő kötelezi magát, hogy a Tranche „D” hitelkeret lejáratáig az ÁFA visszautalás helyeként a Hitelnyújtónál vezetett zárolt ÁFA számlát jelöli meg. Kötelezettséget vállal továbbá, hogy a visszaigénylések összegeit haladéktalanul a Hitelnyújtónál vezetett zárolt ÁFA számlára utaltatja,

amennyiben a NAV ezt másik számlájára utalná.

19. Hitelfelvevő kötelezettséget vállal, hogy az ingatlan használatbavételi engedélyét a Beruházási Időszakot követő 120 napon belül megszerzi;
20. A Hitelfelvevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a Műszaki Ellenőr és/vagy a Hitelnyújtó véleménye alapján a megbízott Fővállalkozó/Generálkivitelező tevékenységét nem megfelelően (pl. a kivitelezési határidőket több alkalommal sem tudja tartani, összeférhetetlenség alakul ki az alvállalkozókkal, a megkötött fővállalkozói szerződést több pontban megszegi, és ezekkel veszélyezteti a projekt határidőre történő megvalósítását és a vevőkkel kötendő szerződések teljesítését) végzi, úgy a Hitelnyújtó utasítására a Hitelfelvevő köteles új fővállalkozó megbízását kezdeményezni;
21. A Hitelfelvevő vállalja, hogy a Projektingatlanok tulajdoni lapjának másolatával legkésőbb 2011. december 31-ig igazolja, hogy a Projektingatlanokat érintő KSZT módosítás megtörtént és legkésőbb 2012. március 31-ig igazolja, hogy a telekalakítási eljárás lezárult és a telekalakítás során bejegyzésre került létrejövő ingatlanok kizárólagos tulajdonosa.
22. A Hitelfelvevő köteles minden alkalmazandó jogszabálynak és előírásnak megfelelni annak érdekében, hogy a Finanszírozási Okiratok jogszerűsége, érvényessége és végrehajthatósága biztosítva legyen.
23. Hitelfelvevő köteles a Finanszírozási Okiratokban és a Projekt Dokumentumokban vállalt kötelezettségeknek megfelelni.
24. A Hitelfelvevő köteles biztosítani, hogy a Hitelnyújtó követelése mindenkor legalább azonosan rangsorolódjanak a Hitelfelvevő egyéb nem biztosított kötelezettségeivel.
25. A Hitelfelvevő köteles megfelelni minden környezetvédelmi jogszabálynak, továbbá megszerezni és fenntartani a működéshez szükséges környezetvédelmi engedélyeket.
26. A Hitelfelvevő az Engedélyezett Adósságokon kívül nem rendelkezhet egyéb pénzügyi adóssággal. Engedélyezett Adósságok:
 - (i) a Finanszírozási Okiratok alapján és a jogszabályok kötelező alkalmazása során keletkező adósságok
 - (ii) a Hitelszerződésnek teljes mértékben (tőke- és kamatfizetés tekintetében egyaránt) alárendelt hitelek
 - (iii) Hitelnyújtó által írásban előzetesen jóváhagyott pénzügyi adósságok,
 - (iv) Szállítók, NAV felé fennálló, normál üzletmenetből eredő kötelezettségek.

27. A Hitelfelvevő nem alapíthat és tarthat fenn semmilyen zálogjogot vagy egyéb terhet eszközein, kivéve a jogszabályok kötelező alkalmazása alapján keletkező és a Finanszírozási Okiratok alapján fennálló terheket.
28. Valótlan Tényállítások Tilalma;
29. Közvetett Szerződésszegés;
30. Számviteli előírások betartása;
31. Együttműködés a Független Mérnökkel;
32. Egyéb, szokásos kötelezettségvállalások.

**Információs
kötelezettség-
vállalások:**

Az alábbi dokumentumokat és információkat kell a Hitelnyújtó rendelkezésére bocsátani:

- A Hitelfelvevő és a Többségi Tulajdonos auditált éves beszámolója legkésőbb június 15-ig;
- A Hitelfelvevő és a Többségi Tulajdonos nem auditált negyedéves pénzügyi beszámolója és/vagy menedzsment riport az adott negyedévet követő 30 napon belül;
- a Hitelfelvevő negyedévente aktualizált üzleti terve, amely tartalmazza az ADSCR számításhoz szükséges - bontást is;
- kötelező tájékoztatás
 - bármilyen peres, választottbíróági és jogi eljárásról a Hitelfelvevő és a Többségi Tulajdonos tekintetében
 - a Projekt Dokumentumok vagy a Finanszírozási Okiratok alapján fennálló kötelezettségek megszegéséről,
 - bármilyen lényeges hátrányos változásról,
 - Felmondási Esemény fennállásáról, vagy várható bekövetkezéséről,
 - a Hitelfelvevő tulajdonosi struktúrájában bekövetkező bármilyen változásról,
 - egyéb, a Hitelnyújtó által ésszerűen kért információkról.

**Tulajdonosi
kötelezettség-
vállalások (többek
közt):**

1. a Többségi Tulajdonos kötelezettséget vállal a Saját Erő teljes összegének Hitelfelvevő rendelkezésére bocsátására a projektköltségek, illetve a finanszírozási költségek fedezésének céljából, valamint a projekt költségvetésben meghatározott beruházási költségek túllépésének-, a késedelmes befejezésből származó károk fedezésére;
2. a Többségi Tulajdonos vállalja, hogy nem változtatja meg a Hitelfelvevő tulajdonosi-, vagy tőkestruktúráját a Hitelnyújtó előzetes jóváhagyása nélkül,

3. a Többségi Tulajdonos vállalja, hogy amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségek vagy előírások megszegése miatt a hitel folyósítását az Officium Beruházás tekintetében a Hitelnyújtó felfüggeszti, akkor a projektet befejezi (completion guarantee)
4. a Többségi Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a hitel futamideje alatt a Hitelfelvevőben meglévő tulajdonosi jogait akként gyakorolja, hogy a Hitelfelvevő mindenkor képes legyen az aktuális tőke- és kamatfizetési, valamint minden egyéb, jelen hitellel kapcsolatban felmerülő kötelezettségeinek teljesítésére;
5. A Többségi Tulajdonos korlátlan és egyetemleges kezességet vállal a Hitelfelvevő Finanszírozási Okiratokból eredő kötelezettségeinek teljesítése tekintetében.
6. a Többségi Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a tulajdonosi hitelek, tagi kölcsönök alárendeltek a banki hitelhez képest; osztalékok és egyéb, bármilyen tőkével, kamattal, díjakkal, költségekkel stb. kapcsolatos kifizetések, melyek Hitelfelvevő üzletrészeibe befizetett tőke vagy bármilyen kölcsön alapján a Többségi Tulajdonosnak fizetendőek, csak a *Kifizetések* pontban foglalt feltételek teljesülése esetén lehetségesek.
7. a Többségi Tulajdonos elfogadja, hogy a projekt működéséből származó minden bevétel elsődlegesen a Hitelnyújtó irányába fennálló adósság törlesztésére fordítandó a *Kifizetések* pontban foglaltakat figyelembe véve.
8. tényleges tulajdonosi nyilatkozat a Többségi Tulajdonostól
9. A Többségi Tulajdonos köteles minden alkalmazandó jogszabálynak és előírásnak megfelelni annak érdekében, hogy a Finanszírozási Okiratok és a Projekt Dokumentumok jogszerűsége, érvényessége és végrehajthatósága biztosítva legyen.
10. A Többségi Tulajdonos köteles a Finanszírozási Okiratokban és a Projekt Dokumentumokban vállalt kötelezettségeknek megfelelni.
11. A Többségi Tulajdonos nem alapíthat és tarthatnak fenn semmilyen zálogjogot vagy egyéb terhet eszközeiken.
12. A Többségi Tulajdonos köteles minden adó- és járulékfizetési kötelezettségüknek határidőben eleget tenni.

5%-os tulajdonos kötelezettségvállalásai:

1. a Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a tulajdonosi hitelek, tagi kölcsönök alárendeltek a banki hitelhez képest; osztalékok és egyéb, bármilyen tőkével, kamattal, díjakkal, költségekkel stb. kapcsolatos kifizetések, melyek Hitelfelvevő üzletrészeibe befizetett tőke vagy bármilyen kölcsön alapján a Többségi Tulajdonosnak fizetendőek, csak a *Kifizetések* pontban foglalt feltételek teljesülése esetén lehetségesek;

2. a törvények adta kereteken belül tulajdonosi jogon a tőle elvárható gondossággal támogatja a projekt megvalósulását; valamennyi szükséges képviselőtestületi határozatot időben, a projekt megvalósulását nem akadályozva meghoz, ill. amennyiben szükséges azokat időről időre megerősíti.

A fenti kötelezettségvállalásokat az Önkormányzat a 2010. []-án kiadott Önkormányzati Nyilatkozatban foglaltak megerősítésével teljesíti.

**Pénzügyi
kötelezettségek:**

A Türelmi Időszakot követően a Hitelfelvevő ADSCR mutatójának értéke nem csökkenhet 1,1 alá.

ADSCR mutató:

A Tranche B és a Tranche C tekintetében kamatperiódusonként kerül kiszámításra, a következő 12 hónapra prognosztizált nettó bérleti díj bevételeinek és a következő 12 hónapra vetített adósságszolgálat (tőke+kamat) hányadosaként az üzemeltetési időszakban. (A számítás időpontjában csak azon bérleti szerződések vehetők figyelembe, melyek lejáratú időpontja minimum 90 nappal meghaladja a számítás időpontját, míg az új szerződések 80 %-os súllyal kerülnek figyelembe vételre a következő 3 hónapban. Amennyiben az adott bérleti lejárat előtt jelzi hosszabbítási szándékát, úgy a bérleti díj bevételek továbbra is 100%-on kerülnek figyelembe vételre).

Kifizetések:

A Hitelfelvevő kizárólag abban az esetben fizethet osztalékot és teljesíthet egyéb kifizetést a Tulajdonosok részére, amennyiben:

- a Türelmi Időszak véget ért,
- a Tranche „A” hitelkeret visszafizetésre került, figyelembe véve a *Kötelezettségvállalások* 2. pontjában foglaltakat,
- a Hitelfelvevő teljesítette az adott évre vonatkozó adósságszolgálat fizetési kötelezettségét,
- az adósságszolgálati tartalékszámra megfelelően feltöltésre került,
- a Tranche B és a Tranche C tekintetében az ADSCR mutató a kifizetést megelőzően meghaladja az 1,35 szintet,
- a Tranche B és a Tranche C tekintetében az ADSCR mutató a kifizetést követően sem csökken 1,2 alá, és
- nem áll fenn, illetve nem fenyeget Felmondási Esemény.

**Felmondási
Események:**

1. A Hitelfelvevő nem teljesíti határidőben a Finanszírozási Okiratok alapján fennálló fizetési kötelezettségeit.
2. A Hitelfelvevő, vagy a Többségi Tulajdonos Finanszírozási Okiratok alapján fennálló kötelezettségeinek megszegése.
3. A Hitelfelvevő, illetve a Többségi Tulajdonos más szerződéseiben bekövetkező szerződésszegés.
4. Végrehajtási, felszámolási, csőd, vagy más hasonló eljárás a Hitelfelvevővel, illetve a Többségi Tulajdonossal szemben.
5. A Hitelfelvevő üzleti tevékenységének folytatásához szükséges

valamely engedély, jóváhagyás megszűnik jogerősnek és hatályosnak lenni.

6. A Hitelfelvevő megszűnteti üzleti tevékenységét.
7. A Finanszírozási Okiratok vagy a Projekt Dokumentumok bármelyike megszűnik hatályosnak és kikényszeríthetőnek lenni.
8. A Hitelfelvevő tulajdonosi struktúrájában bekövetkező bármilyen változás, amelyhez a Hitelnyújtó előzetesen nem járult hozzá.
9. A Hitelfelvevő ADSCR mutatójának értéke 1,1 alá csökken a Tranche B és a Tranche C tekintetében két egymást követő kamatperiódusban.
10. Bármely olyan esemény vagy körülmény, amely a Hitelnyújtó megítélése szerint lényeges hátrányos hatással lehet a Hitelfelvevő, illetve a Többségi Tulajdonos pénzügyi és gazdasági helyzetére, illetve veszélyezteti a hitel visszafizetését.

Titoktartás: Jelen indikatív finanszírozási ajánlat a Hitelfelvevő és a Tulajdonosok kizárólagos használatára készült, a Hitelnyújtó előzetes írásbeli engedélye nélkül nem hozható más személyek tudomására.

Irányadó jog: Magyar jog

Érvényesség: Jelen indikatív ajánlat 2011. június 30-ig érvényes.

Budapest, 2011. június 9.

Ezen Ajánlat, illetve ennek a Felek részéről történő aláírása nem tekinthető az OTP Bank Nyrt. részéről jogilag kötelező és végleges kötelezettségvállalásnak. A tranzakció az illetékes döntéshozó szervek végső jóváhagyásának, valamint a megfelelő pénzügyi és jogi dokumentáció elkészítésének, aláírásának és az abban foglalt előfeltételek teljesítésének függvénye.

OTP BANK NYRT.

Aláírás: _____

Név: _____

Beosztás: _____

Dátum: _____

Jelen Indikatív Ajánlat feltételeit elfogadjuk:

SCD PASARÉT KFT., HITELFELVEVŐ

Aláírás: _____

Név: _____

Beosztás: _____

Dátum: _____

BP PROPERTY GAMMA KFT.

TÖBBSÉGI TULAJDONOS

Aláírás: _____

Név: _____

Beosztás: _____

Dátum: _____