

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
obligacji serii I, wyemitowanych przez spółkę pod firmą
White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie



Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 7 lutego 2024 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

1.1 Emitent

Niniejszym oświadczamy w imieniu Emitenta, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej dla obligacji serii I są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez KATARZYNA MARIA
SZYMBORSKA
Data: 2024.02.07 13:33:35 CET

Katarzyna Szymborska
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez ANNA MARIA
SUCHODOLSKA
Data: 2024.02.07 13:34:31 CET

Anna Suchodolska
Członek Zarządu

1.2 Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna dla obligacji serii I spółki White Stone Development sp. z o.o. została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej dla obligacji serii I są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

Piotr Marcin
Jankowski
Elektronicznie podpisany
przez Piotr Marcin
Jankowski
Data: 2024.02.07 16:05:57
+01'00'

Radosław
Krzyżak
Elektronicznie
podpisany przez
Radosław Krzyżak
Data: 2024.02.07
15:47:07 +01'00'

II. Wstęp

2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	White Stone Development sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Ul. Żaryna 2B bud. D, 02-593 Warszawa,
Telefon:	+48 22 507 86 20
Adres poczty elektronicznej:	biuro@white-stone.pl
Adres strony internetowej:	www.white-stone.pl
Numer KRS:	0000292881
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	141210596
NIP:	108-000-41-46
KOD LEI	259400MU5NWZAJ7XJM93

2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Katarzyna Szymborska Członek Zarządu Emitenta
- Anna Suchodolska Członek Zarządu Emitenta

Sposób reprezentacji podmiotu

Do reprezentowania Spółki, w przypadku powołania zarządu jednoosobowego spółkę reprezentuje jedyny członek zarządu samodzielnie w przypadku zarządu wieloosobowego dwóch członków zarządu łącznie lub członek zarządu łącznie z prokurentem.

2.3. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga zezwolenia, licencji lub zgody.

2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 128 59 00
Numer faksu:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none">1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Spis treści

I.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...	2
1.1	Emitent	2
1.2	Autoryzowany Doradca	2
II.	Wstęp	3
2.1.	Podstawowe informacje o Emitencie	3
2.2.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej	3
2.3.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	3
2.4.	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy	4
III.	CZNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ	8
3.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta	8
3.1.1.	Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju	8
3.1.2.	Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy	9
3.1.3.	Ryzyko związane z konkurencją	9
3.1.4.	Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali	9
3.1.5.	Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali	9
3.1.6.	Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi	10
3.1.7.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	10
3.1.8.	Ryzyko związane z kosztami realizacji inwestycji deweloperskiej	10
3.1.9.	Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości	11
3.1.10.	Ryzyko utraty płynności finansowej	11
3.1.11.	Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze	12
3.1.12.	Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych	12
3.1.13.	Ryzyko ze zmianą cen nieruchomości oraz stawek czynszu	12
3.2.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzaniem do obrotu instrumentami dłużnymi	13
3.2.1.	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji	13
3.2.2.	Ryzyko stopy procentowej	14
3.2.3.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	16
3.2.4.	Ryzyko wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem	16
3.2.5.	Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną	16
3.2.6.	Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy	17
3.2.7.	Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem	17
3.2.8.	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	17
3.2.9.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	18
3.2.10.	Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym	18

3.3.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego	18
3.3.1.	<i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami</i>	<i>18</i>
3.3.2.	<i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu</i>	<i>19</i>
3.3.3.	<i>Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności</i>	<i>21</i>
3.3.4.	<i>Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW</i>	<i>21</i>
3.3.5.	<i>Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF</i>	<i>22</i>
IV.	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	25
4.1	Cel emisji	25
4.2	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	25
4.3	Wielkość emisji	25
4.4	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	26
4.5	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	26
4.6	Wykup Obligacji	27
4.6.1	<i>Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza</i>	<i>27</i>
4.6.2	<i>Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta</i>	<i>27</i>
4.7	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	27
4.7.1	<i>Podwyższenie i obniżenie Marży</i>	<i>28</i>
4.8	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	28
4.9	Zgromadzenie Obligatariuszy	31
4.10	Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych	31
4.11	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	32
4.12	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	32
4.13	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne	32
4.14	W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego	32
4.15	Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe	32
V.	ZAŁĄCZNIKI	33
5.1	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	33
5.2	Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta	41

5.3	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną	46
5.4.	Warunki Emisji Obligacji	49
5.5	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki	78
5.6.	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń	124
5.7.	Definicje i objaśnienia skrótów	141

III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta

3.1.1. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest od zamożności ludności w krajach, na których Emitent prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, w szczególności mieszkańców Warszawy, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki

kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zastrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów.

Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową.

3.1.2. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

W lutym 2022 roku Federacja Rosyjska zaatakowała zbrojnie teren Ukrainy na skutek czego nastąpił odpływ pracowników narodowości ukraińskiej z Polski. Spółki z Grupy Kapitałowej nie zatrudniają Ukraińców, w związku z tym nie wpływa to bezpośrednio na ich działalność. Z powodu działań wojennych zostały nałożone liczne sankcje na Rosję, co może wpłynąć na zmianę sytuacji makroekonomicznej. Działania wojenne oraz sankcje gospodarcze nakładane na Rosję przekładają się na wzrost cen surowców i materiałów, w tym miedzi i aluminium, wykorzystywanych do produkcji budowlanej, co może przełożyć się na wzrost kosztu wytworzenia zleceń. Czynnikiem ograniczającym ryzyko jest możliwość rekompensaty ewentualnych strat w związku z możliwymi w tej sytuacji zgłoszonymi roszczeniami pokrycia istotnego i niezależnego od Spółek wzrostu cen przez zamawiających.

3.1.3. Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności na inne rynki. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.4. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.5. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

Grupa jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana

czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.6. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

3.1.7. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obciążone określonymi ryzykami. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z ryzyk związanych z działalnością deweloperską może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

3.1.8. Ryzyko związane z kosztami realizacji inwestycji deweloperskiej

Na koszty projektu deweloperskiego realizowanego przez Emitenta składają się m.in. koszty zakupu gruntu, koszty prac podwykonawców oraz ceny materiałów budowlanych. Generalnym wykonawcą warszawskich inwestycji Emitenta jest jego spółka zależna – SPS Construction sp. z o.o. W przypadku inwestycji w Szczecinie Emitent korzysta z zewnętrznych generalnych wykonawców.

Projekty deweloperskie Emitenta są realizowane przez generalnych wykonawców na bazie stałej ceny kontraktowej. Zasadnicze ryzyko zmian cen materiałów lub siły roboczej leży po stronie generalnego wykonawcy. W przypadku inwestycji wykonywanych przez spółkę zależną SPS Construction, Emitent pośrednio ponosi ryzyko zmiany cen materiałów lub siły roboczej. Wzrost cen materiałów podczas realizacji projektu prawie zawsze negatywnie wpływa na rentowność tego projektu. Zmiany cen materiałów budowlanych są trudne do przewidzenia, zaś ryzyko ewentualnego wzrostu cen nie zawsze można przełożyć, choćby częściowo,

na ostatecznych nabywców mieszkań. Ponadto trudności z zaopatrzeniem skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

3.1.9. Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości

Emitent decyduje o kształcie każdego projektu deweloperskiego i w zależności od potrzeb dobiera zespół podwykonawców, mający zapewnić sprawną, terminową i zgodną z projektem budowlanym realizację.

Zarówno w trakcie, jak i po wykonaniu inwestycji istnieje jednak ryzyko wynikające z wad projektowych oraz zastosowanej technologii budowy. Przyjęcie niewłaściwej technologii może mieć również wpływ na termin realizacji inwestycji lub zwiększyć jej koszty. W okresie rękojmi lub gwarancji, a także na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej, Spółka zobowiązana jest do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały przez Emitenta zidentyfikowane podczas odbioru robót od podwykonawców. Z tego tytułu Spółka może być narażona na roszczenia ujawnione w postępowaniach sądowych, w wyniku których może zostać w szczególności zobowiązana do wypłaty odszkodowań lub może zostać zmuszona do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży. W przypadku niezrealizowania inwestycji w planowanym kształcie lub wcale, Spółka zmuszona byłaby wypłacić odszkodowania dla klientów.

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

3.1.10. Ryzyko utraty płynności finansowej

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Spółka może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Emitenta podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Emitencie, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów

osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta. W przeszłości Emitent nie miał problemów z płynnością finansową.

3.1.11. Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Emitenta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregośkolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

3.1.12. Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych

Grupa jest właścicielem budynków biurowych w Warszawie oraz w Szczecinie, których powierzchnia jest wynajmowana w przeważającej większości najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregośkolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek budynku. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

3.1.13. Ryzyko ze zmian cen nieruchomości oraz stawek czynszu

Wyniki działalności Grupy w segmencie nieruchomości komercyjnych zależą m.in. od stabilności lub wzrostu cen nieruchomości oraz stawek czynszu w Polsce. Nie ma gwarancji, że ceny nieruchomości i stawki czynszu będą rosły stabilnie, a Grupa może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów po cenach zapewniających zysk. Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze, polityczne lub w zakresie ochrony środowiska w Polsce mogą mieć znaczący wpływ między innymi na PKB, handel zagraniczny lub gospodarkę w ogóle, a tym samym mogą wpłynąć na sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Dodatkowo, jeżeli naruszona zostanie zdolność najemców do zapłaty czynszu lub zdolność potencjalnych nabywców do nabywania nieruchomości, może to wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji

3.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi

3.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

3.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do dnia wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 („Rozporządzenie BMR”), które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennej Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych, zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik

referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, chyba że Warunki Emisji Obligacji zawierać będą klauzulę awaryjną przewidującą trwały zamiennik WIBOR.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

KSF zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025 roku. Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Inwestora, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W przypadku zastąpienia wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, niewykluczone jest, że wskaźnik taki może być mniej korzystny niż WIBOR.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji..

3.2.3. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji będzie hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej, do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.2.4. Ryzyko wpisania hipoteki z niższy pierwszeństwem

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych hipotecznie, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji).

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości do dnia 30 czerwca 2024 r. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu roku od Dnia Emisji i przez cały ten okres od dnia Emisji nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji (nieruchomość).

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy w pełni lub w ogóle z przedmiotu hipoteki.

3.2.5. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenie (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Między Emitentem a spółką z Grupy będącej właścicielem nieruchomości, na której zostanie ustanowiona Hipoteka, został zawarta odpłatna umowa udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie. Na podstawie przedmiotowej umowy właściciel nieruchomości zobowiązał się ustanowić i nie zmieniać Hipoteki do Dnia Wykupu Obligacji w zamian za wynagrodzenie. Umowa obowiązuje do momentu wykupu Obligacji, a zmiana umowy wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

Pomimo istnienia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy Poręczyciela istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916) ustawa o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

3.2.6. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, podjęcie uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy jest konieczne do możliwości zażądania przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku wystąpienia Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Tym samym Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – skorzystać z przysługujących mu uprawnień, gdyż: (i) emitent będzie zobowiązany do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy w przypadkach określonych w Warunkach Emisji, (ii) do podjęcia uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy wymagane jest kworum oraz większość głosów określone w Warunkach Emisji.

Przed wystąpieniem jednej z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności.

Ponadto istnieje możliwość podejmowania przez zgromadzenie Obligatariuszy uchwał bez zgody wszystkich Obligatariuszy, a treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy może być sprzeczna z indywidualnymi interesami pojedynczego Obligatariusza.

3.2.7. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

3.2.8. Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent będzie uprawniony w każdym Dniu Roboczym, do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, przy czym wówczas Emitent zapłaci Obligatariuszom premię

na zasadach określonych w Warunkach Emisji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

3.2.9. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunków Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

3.2.10. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2309) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1520), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego

3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem

że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu rynku.

3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów,

GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emittencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na GPW wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, organizator Rynku ASO Catalyst może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie

obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, organizator Rynku ASO Catalyst może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy spółka publiczna nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
 - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;

- w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
 - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
 - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić

którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1 Cel emisji

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostały w całości przeznaczone na spłatę (wykup) Obligacji Serii D

Emitent informuje, że w Dniu Emisji 9.235 Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł na łączną kwotę 9.235.000 zł zostało opłaconych poprzez potrącenie za obligacje serii D Emitenta. 63 Inwestorów objęło Obligacje poprzez zapłatę obligacjami serii D. Obligacje serii D zostały nabyte przez Emitenta po cenie nominalnej z zastrzeżeniem wypłacenia tym Inwestorom narosłych odsetek. W dniu 8 sierpnia 2023 r. doszło do wycofania z depozytu papierów wartościowych przedmiotowych Obligacji serii D ([Raport bieżący EBI 7/2023](#)).

W dniu 21 sierpnia 2023 r. Emitent dokonał całkowitego wykupu Obligacji serii D w całości w terminie zapadalności, tj. w kwocie 15 765 000,00 zł.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej Relacji Inwestorskich www.white-stone.pl w tym publikowane są raporty bieżące.

4.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, niezabezpieczone, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie wyrażenia na emisję obligacji serii I;
- Uchwały Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 28 czerwca 2023 r. w przedmiocie emisji obligacji serii I.

Obligacje emitowane były w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku art. 3 ust 2 pkt b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

4.3 Wielkość emisji

W ramach serii I Emitent wyemitował 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych.

4.4 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych). Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

4.5 Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	30 czerwca 2023 roku - 14 lipca 2023 roku
Data przydziału obligacji	21 lipca 2023 r.
Liczba obligacji objętych subskrypcją	20.000
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	17,98%
Liczba obligacji, które zostały przydzielone	20.000
Ceny po jakiej obligacje były obejmowane	1000 PLN
Liczba osób, które złożyły zapisy na obligacje	100
Liczba osób, którym przydzielono obligacje	100
Informacji czy osoby, którym przydzielono obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił 3 799 sztuk Obligacji podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, którym była firma inwestycyjna świadcząca na rzecz Emitenta usługę oferowania Obligacji;
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty wyniosły 691.365,00 PLN. Na koszty emisji składają się koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty oraz koszty przygotowania niniejszego dokumentu.
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji zostały aktywowane jako rozliczenia międzyokresowe czynne i będą rozliczane przez cały okres życia obligacji. Prezentacyjnie rozliczenia te korygują in minus saldo zadłużenia z tytułu obligacji (zastosowanie uproszczonej metody skorygowanej ceny nabycia).

Zostało skierowanych 4 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 129 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego. Emitent w ostatnich 12-tu miesiącach nie przeprowadził żadnej innej emisji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 0 oferty na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego.

4.6 Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **21 lipca 2026 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1 i 4.6.2. Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

4.6.1 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

4.6.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, w każdym Dniu Roboczym na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta, o którym mowa w par. 15 Warunków Emisji Obligacji, może nastąpić w każdy Dzień Roboczy.

W przypadku skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, o której mowa w par. 15 Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany będzie do zapłaty premii kalkulowanej od wartości nominalnej wykupywanych Obligacji, w następującej wysokości:

- w I, II, III, IV i V Okresie Odsetkowym – 0,75 %,
- w VI i VII Okresie Odsetkowym – 0,50 %,
- w VIII Okresie Odsetkowym – 0,25 %.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek na GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7 Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 Noty Informacyjnej:

- punkt 17 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża dla Obligacji wynosi 5,50% w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 4.7.1 poniżej.

Płatność Odsetek dla Obligacji będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności	Dzień Ustalenia Praw
1.	Dzień Emisji	2023-10-21	2023-10-18
2.	2023-10-21	2024-01-21	2024-01-17
3.	2024-01-21	2024-04-21	2024-04-17
4.	2024-04-21	2024-07-21	2024-07-17
5.	2024-07-21	2024-10-21	2024-10-16
6.	2024-10-21	2025-01-21	2025-01-16
7.	2025-01-21	2025-04-21	2025-04-16
8.	2025-04-21	2025-07-21	2025-07-16
9.	2025-07-21	2025-10-21	2025-10-16
10.	2025-10-21	2026-01-21	2026-01-16
11.	2026-01-21	2026-04-21	2026-04-16
12.	2026-04-21	2026-07-21	2026-07-16

4.7.1 Podwyższenie i obniżenie Marży

Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż 0,8, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);

Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia na poziomie powyżej 0,8. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia będzie równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 4.7.1. będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia na poziomie równym lub niższym niż 0,8

4.8 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.

Na potrzeby niniejszego poniżej przedstawiono opis nieruchomości, które będą przedmiotem zabezpieczenia.

- **„Nieruchomości”** oznacza łącznie lub osobno w zależności od kontekstu Nieruchomość Warszawa, Nieruchomość Szczecin oraz Nieruchomość Zamienie;
- **„Nieruchomość Szczecin”** oznacza łącznie nieruchomość gruntową zabudowaną oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w Szczecinie przy ul. Juliusza Słowackiego 3, oznaczone numerami działek 66 (zabudowana), 7/48 i 7/49 o łącznej pow. 2.515 m² w obrębie ewidencyjnym 1010, dla których Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o nr SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2, będącą własnością WSD Investment sp. z o.o., o szacowanej wartości 10.970.800 zł;
- **„Nieruchomość Warszawa”** oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Warszawie, przy ul. Nocznickiego, składającą się z działek 110, 111 i 112 (obręb 7-11-08 dzielnicy Bielany), o pow. łącznej 4.693 m², dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, - dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00564524/4 będącą w użytkowaniu wieczystym WSD SPV 5 sp. z o.o., o szacowanej wartości o szacowanej wartości 11.979.000 zł;
- **„Nieruchomość Zamienie”** oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w miejscowości Zamienie, gmina Lesznówola, składającą się z działek nr 5/13, 22/3, 22/6, 22/11 o łącznej pow. 40.105 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o nr WA1I/00038514/1, WA1I/00031666/2, WA1I/00031667/9, będącą w użytkowaniu wieczystym (wraz z własnością budynku stanowiącą odrębną nieruchomość) Zielone Zamienie sp. z o.o., o szacowanej wartości 18.669.000 zł;

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających wyłącznie z Obligacji będzie hipoteka umowna łączna, na wszystkich Nieruchomościach, która docelowo (po wykreśleniu hipotek aktualnie widniejących w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości) zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji (**„Hipoteka”**), przy czym:

- a) Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostało złożone przed Dniem Emisji Obligacji, tj. w dniu 18 lipca 2023 Rep A nr 6192/2023. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zawiera wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 540).
- b) Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnicy hipoteczni złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, tj. w dniu 18 lipca 2023 Rep. A nr 6203/2023, 6200/2023 i 6206/2023 do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie

uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 30 czerwca 2028 r.

- c) Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dniu 30 czerwca 2024 r. Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Hipoteka została wpisana z niższym pierwszeństwem.
- d) Termin wskazany w pkt c) uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- e) Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1. Wyciągi z operatów szacunkowych Nieruchomości stanowią Załączniki nr 1 do Warunków Emisji;
- f) Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia przez nowego dłużnika hipotecznego oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie b) nabytej przez niego Nieruchomości- w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie takiej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone w pkt b) powyżej).
- g) Na wnioszek Emitenta działki lub nieruchomości będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką. Szczegółowy opis mechanizmu zwalnia przedmiotu zabezpieczenia została opisany w pkt. 10.3. i nn. Warunków Emisji Obligacji.

Nazwa (firma) administratora hipoteki i zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

Nazwa (firma):	SSW PRAGMATIC SOLUTIONS SPACZYŃSKI, SZCZEPANIAK, OKOŃ SP.K.
Forma prawna:	spółka komandytowa
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
Telefon:	+48 22 455 87 00
Adres poczty elektronicznej:	warszawa@ssw.solutions
Adres strony internetowej:	https://ssw.solutions/pl
Numer KRS:	0000583564
REGON:	146936694
NIP:	5252569133

4.9 Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy Obligacjach.

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach zgromadzenia obligatariuszy. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. Ponadto, zgromadzenie obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.

4.10 Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31 marca 2023 r., rozumiana jako suma zobowiązań krótkoterminowych i zobowiązań długoterminowych, wyniosła 119.921.257,33 zł, w tym:

- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 52.980.512,06 zł,
- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 63.961.120,96 zł,
- zobowiązania przeterminowane: 13.805,11 zł

Wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.white-stone.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

Obligacje serii	Nazwa skrócona instrumentu	łączna ilość obligacji	łączna wartość nominalna	Dzień wykupu	Catalyst	Zabezpieczenie
F	WSD0724	11 250	11 250 000	1 lipca 2024	TAK	TAK
G/H*	WSD0225	22 000	22 000 000	20 lutego 2025	TAK	TAK

*zasymilowane obligacje

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) Emitenta nie posiada żadnych innych notowanych papierów wartościowych.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe, które dostępne są na stronie internetowej www.white-stone.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

4.11 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

4.12 Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie został przyznany rating.

4.13 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

4.14 W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego

Wyceny Nieruchomości Szczecin i Zamienie została sporządzona w dniu 30 maja 2023 r., a w dniu 25 maja 2023 r. została sporządzona wycena dla Nieruchomości Warszawa przez rzeczoznawców majątkowych, którzy zostali wybrani przez Emitenta jako podmioty dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmioty te posiadają wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy ich sporządzaniu, a wyceniający spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Łączna wartość Nieruchomości według operatu szacunkowego wynosi 41 618 800 zł.

Wycena Nieruchomości stanowią załączniki do Warunków Emisji Obligacji (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

4.15 Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

V. ZAŁĄCZNIKI

5.1 Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 8

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 07.02.2024 godz. 13:40:36

Numer KRS: 0000292881

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	20.11.2007		
Ostatni wpis	Numer wpisu	62	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/30638/23/809	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 141210596, NIP: 1080004146
3.Firma, pod którą spółka działa	WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ŻARYNA, nr 2B, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-593, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	7.11.2007 KRZYSZTOF ŁASKI - NOTARIUSZ W WARSZAWIE UL.BRACKA 18/5 REPERTORIUM A NR 13460/2007
	2	21.03.2012 R., REP. A NR 3507/2012, NOTARIUSZ JOANNA DECZKOWSKA, KANCELARIA

	NOTARIALNA KRZYSZTOF ŁASKI JOANNA DECZKOWSKA NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA, UL. BRACKA 18 LOK. 5, 00-028 WARSZAWA ZMIANA § 2, § 7, § 15, § 25 I WYKREŚLENIE § 23 UST. 2
3	01.07.2015, REP. A NR 7770/2015 JOANNA DECZKOWSKA - NOTARIUSZ W WARSZAWIE ZMIANA § 8 - 10, UCHWALONO JEDNOLITY TEKST AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO
4	12.09.2019 R., REP. A NR 9807/2019, NOTARIUSZ KRZYSZTOF ŁASKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO §§ 9 I 25, UCHWALONO TEKST JEDNOLITY AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BMJ CAPITAL SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	---
	4.Numer KRS	0000805796
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	343.200 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 171.600.000 ZŁOTYCH
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		171 600 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	145 800 000,00 ZŁ
	2	24 800 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU POWOŁANIA ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO SPÓŁKĘ REPREZENTUJE JEDYNY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE. W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO, DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SZYMBORSKA
	2.Imiona	KATARZYNA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	69080800704, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SUCHODOLSKA
	2.Imiona	ANNA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	85011903508, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	3	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	4	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	5	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	6	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	7	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	8	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	9	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	15.07.2008	07.11.2007 - 31.12.2007
	2	15.07.2010	01.01.2009 - 15.10.2009
	3	15.07.2010	16.10.2009 - 31.12.2009
	4	25.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	11.07.2012	1.01.2011-31.12.2011
	6	27.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	25.03.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	30.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	11.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	05.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	11	20.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	30.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	13	30.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	14	10.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	15	22.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	16	05.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	07.11.2007 - 31.12.2007
	2	*****	01.01.2009 - 15.10.2009
	3	*****	16.10.2009 - 31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	1.01.2011-31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	11	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	13	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	14	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	15	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	16	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	07.11.2007 - 31.12.2007
	2	*****	01.01.2009 - 15.10.2009
	3	*****	16.10.2009 - 31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	1.01.2011-31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	11.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	05.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	30.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	30.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	10.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	6	22.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

	7	05.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	6	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	7	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	6	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	7	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	7	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	8	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe 31.12.2009

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umożenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

1	1.Informacja o otwarciu likwidacji	29.07.2009 R. NOTARIUSZ KRZYSZTOF ŁASKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE (REP. A NR 7938/2009), UCHWAŁA NADZWYCAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW O ROZWIĄZANIU SPÓŁKI I POSTAWIENIU JEJ W STAN LIKWIDACJI
	2.Informacja o zakończeniu likwidacji	04.05.2011 R., AKT NOTARIALNY REP. A NR 5570/2011 SPORZĄDZONY PRZEZ KRZYSZTOFA ŁASKIEGO, NOTARIUSZA W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. BRACKIEJ 18 LOK. 5
	3.Sposób reprezentacji podmiotu przez likwidatorów	LIKWIDATOR SAMODZIELNIE
	Podrubryka 1 Dane likwidatorów	
	Brak wpisów	

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 07.02.2024
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

5.2 Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta

„AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§1.

Stawający oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”.-----

§2.

Spółka będzie prowadzona pod firmą **White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.
Spółka może używać skrótu **White Stone Development Sp. z o.o.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.-----

§3.

Siedzibą Spółki jest m.st. Warszawa.

§4.

Terenem działania Spółki jest Rzeczpospolita Polska i zagranica.

§5.

Czas trwania Spółki jest nie ograniczony.

§6.

Na terenie swego działania Spółka może tworzyć: zakłady, oddziały, przedstawicielstwa, filie w kraju i zagranicą,
a także tworzyć nowe spółki lub nabywać udziały w spółkach już istniejących w kraju i zagranicą. -----

§7.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków 41, -----
- 2) Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej 42, -----
- 3) Roboty budowlane specjalistyczne 43, -----
- 4) Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego 46.73.Z, -----
- 5) Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana 46.90.Z, -----
- 6) Hotele i podobne obiekty zakwaterowania 55.10.Z, -----
- 7) Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne 56.10.A, -----
- 8) Transport lotniczy 51, -----
- 9) Pozostałe pośrednictwo pieniężne 64.19.Z, -----
- 10) Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych 64.9, -----
- 11) Pozostałe formy udzielania kredytów 64.92.Z, -----
- 12) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych 64.99.Z, -----

- 13) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych 66.19.Z, -----
 - 14) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości 68, -----
 - 15) Działalność rachunkowo-księgowa 69.20.Z, z wyłączeniem doradztwa podatkowego, -----
 - 16) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania 70.22.Z, ----
 - 17) Działalność w zakresie architektury 71.11.Z, -----
 - 18) Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne 71.12.Z, -----
 - 19) Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji 73.12.A, -----
 - 20) Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych 73.12.B, -----
 - 21) Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet) 73.12.C, -----
 - 22) Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach 73.12.D, ----
 - 23) Praktyka lekarska 86.2, -----
 - 24) Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej 86.9, -----
 - 25) Działalność wydawnicza 58, -----
 - 26) Produkcja ceramicznych kafli i płytek 23.31.Z, -----
 - 27) Produkcja cementu 23.51.Z, -----
 - 28) Produkcja wapna i gipsu 23.52.Z, -----
 - 29) Produkcja wyrobów budowlanych z betonu 23.61.Z, -----
 - 30) Produkcja wyrobów budowlanych z gipsu 23.62.Z, -----
 - 31) Cięcie, formowanie i wykańczanie kamienia 23.70.Z, -----
 - 32) Produkcja surówki, żelazostopów, żeliwa i stali oraz wyrobów hutniczych 24.10.Z, -----
 - 33) Produkcja pozostałych wyrobów ze stali poddanej wstępnej obróbce 24.3, -----
 - 34) Produkcja konstrukcji metalowych i ich części 25.11.Z, -----
 - 35) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 68.10.Z, -----
 - 36) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków 41.10.Z, -----
 - 37) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 68.20.Z. -----
2. Działalność wymagająca koncesji bądź zezwolenia prowadzona będzie po ich uzyskaniu. -----

§8

Kapitał zakładowy spółki wynosi 146.800.000 zł (sto czterdzieści sześć milionów osiemset tysięcy złotych) złotych i dzieli się na 293.600 (dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy.

§9

Podwyższenie kapitału zakładowego do wysokości 500.000.000,00 zł (pięćset milionów złotych) złotych w terminie do dnia 31 grudnia 2035 roku nie stanowi zmiany Aktu Założycielskiego Spółki. -----

§10

1. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. -----

2. Każdy udział daje prawo do jednego głosu w Zgromadzeniu Wspólników. -----
3. Udział może być umorzony za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę. -----
4. Na udziałach może być ustanawiany zastaw, zaś Zastawnik może wykonywać z nich prawo głosu. Zastawnik ma prawo żądania zwołania Zgromadzenia Wspólników, przepisy art. 235 par. 2 stosuje się odpowiednio.-----

§11

Jedyny wspólnik – Eko Park S.A. z siedzibą w Warszawie obejmuje 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej 500 (pięćset) złotych każdy i pokrywa je w całości wkładem pieniężnym. -----

§12

1. Wspólnicy mogą być zobowiązani uchwałą Zgromadzenia Wspólników do wniesienia dopłat w wysokości nie większej niż 10 (dziesięć) - krotność wartości nominalnej posiadanych przez nich udziałów. -----
2. Wysokość i terminy dopłat określa każdorazowo odrębna uchwała Zgromadzenia Wspólników, przy zachowaniu postanowień pkt. 1 i stosownych przepisów kodeksu spółek handlowych. -----

§13

1. Wspólnicy mają prawo do udziału w zysku w stosunku do posiadanych udziałów. -----
2. Uchwałą Zgromadzenia Wspólników można wyłączyć całość lub część zysku od podziału i przeznaczyć na fundusze utworzone w Spółce. -----
3. Spółka może tworzyć fundusz zapasowy i fundusze celowe. -----
4. Wspólnicy mogą udzielać Spółce pożyczek na warunkach określonych w oddzielnych umowach i zgodnie z przepisami obowiązującego prawa. -----

§14

Władzami Spółki są:

1. Zarząd,-----
2. Zgromadzenie Wspólników. -----

§15

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę w zakresie nie zastrzeżonym postanowieniami niniejszego aktu lub przepisami prawa do kompetencji Zgromadzenia Wspólników. -----
2. Prokurę mogą powołać wszyscy członkowie Zarządu po uzyskaniu uprzedniej zgody Zgromadzenia Wspólników.

§16

1. Do Zarządu mogą być powoływani wspólnicy lub inne osoby spoza ich grona. -----
2. Zarząd powoływany jest każdorazowo uchwałą Zgromadzenia wspólników. -----

§17

1. Zarząd Spółki może składać się z jednej lub większej liczby osób.-----

2. W przypadku powołania Zarządu jednoosobowego Spółkę reprezentuje jedyny członek Zarządu samodzielnie. W przypadku zarządu wieloosobowego, dwóch członków Zarządu łącznie, lub członek Zarządu łącznie z prokurentem. -----

§18

Zarząd jest upoważniony, na warunkach określonych odpowiednimi przepisami Kodeksu spółek handlowych, do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

§19

Zgromadzenie Wspólników jest najwyższym organem w spółce. Uchwały Zgromadzenia Wspólników mają dla Zarządu moc wiążącą. Zgromadzenia Wspólników mogą mieć charakter zwyczajny lub nadzwyczajny. -

§20

1. Uchwały można powziąć pomimo braku formalnego zwołania Zgromadzenia Wspólników, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----
2. Bez odbycia Zgromadzenia Wspólników mogą być powzięte uchwały, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na głosowanie pisemne. -----
3. Przedmiotem głosowania na piśmie nie mogą być sprawy zastrzeżone do kompetencji Zgromadzenia Wspólników, określone w § 21 pkt. 1 lit. a) — c) poniżej. -----
4. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki. Ponadto Zgromadzenie Wspólników może odbyć się na terenie miast: Krakowa, Wrocławia, Poznania, Szczecina, Katowic, Gdańska, Gdyni, Sopotu.

§21

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje każdorazowo Zarząd na dzień przypadający nie później niż w terminie sześciu miesięcy od daty zamknięcia każdego kolejnego roku obrotowego Spółki. Przedmiotem obrad Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników jest w szczególności:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, -----
- b) powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokryciu straty , -----
- c) udzielenie członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków. -----

§22

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jest zwoływane przez Zarząd z jego własnej inicjatywy, bądź na wniosek Wspólnika(ów) posiadającego co najmniej 10 % (dziesięć procent) udziałów. -----

§23

1. Uchwały Zgromadzenia wspólników wymagają sprawy: -----
- a) rozwiązania i likwidacji Spółki, -----
- b) zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego, -----

- c) zmiany Umowy Spółki,-----
- d) przekształcenia Spółki,-----
- e) umorzenia udziałów,-----
- f) powoływania i odwoływania Zarządu lub poszczególnych jego członków,-----
- g) dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,-----
- h) inne sprawy zastrzeżone przepisami polskiego Kodeksu spółek handlowych do kompetencji Zgromadzenia Wspólników.-----

§24

Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają bezwzględną większością głosów, z wyjątkiem spraw, dla których umowa Spółki lub przepisy Kodeksu spółek handlowych wymagają wyżej kwalifikowanej większości głosów.-----

§25

Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przekraczającej równowartość 1.500.000 EUR (jeden milion pięćset tysięcy euro) wymaga uzyskania uprzedniej zgody Zgromadzenia Wspólników.-----

§26

Spółka ulega rozwiązaniu: -----

- a) na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników o jej rozwiązaniu lub o przeniesieniu jej siedziby za granicę, stwierdzonej protokołem sporządzonym przez notariusza;-----
- b) w przypadku ogłoszenia upadłości Spółki; -----
- c) z innych przyczyn przewidzianych przez Kodeks spółek handlowych. -----

§27

- 1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji, z chwilą wykreślenia Spółki z rejestru. -----
- 2. Likwidacja prowadzona jest pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. -----
- 3. Likwidatorów może być więcej niż jeden. -----
- 4. Likwidatorami mogą być członkowie Zarządu. -----

§28

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2007 roku. -----

§29

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne przepisy prawa polskiego.”-----

5.3 Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

Uchwała

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

z dnia 27 czerwca 2023 r.

White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII

Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000292881

w przedmiocie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w postaci emisji obligacji

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Spółka), działając w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1208) i stosownie do §25 Umowy Spółki podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zgromadzenie Wspólników Spółki wyraża zgodę na zaciągnięcie zobowiązań w postaci przeprowadzenia przez Zarząd Spółki emisji obligacji, na następujących warunkach:
 - a. wielkość emisji: do 20 mln;
 - b. kupon: 3 miesięczny;
 - c. oprocentowanie: zmienne WIBOR3M plus marża w wysokości 5,50 p.p., z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia 0,5 % na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji;
 - d. zapadalność: do 36 miesięcy;
2. Zgromadzenie Wspólników Emitenta upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności prawnych jak i faktycznych mających na celu przeprowadzenie emisji obligacji.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

W imieniu BMJ Capital S.A. (KRS 0000805796), jedynego udziałowca White Stone Development Sp. z o.o.
.z siedzibą w Warszawie

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez ANNA MARIA
SUCHODOLSKA
Data: 2023.06.28 15:11:09 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
KATARZYNA MARIA
SZYMBORSKA
Data: 2023.06.28 15:22:13 CEST

Uchwała Zarządu

z dnia 28 czerwca 2023 r.

White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII

Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000292881

w przedmiocie emisji obligacji serii I

Zarząd White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (**Spółka**), działając na podstawie art. 208 §1-5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**Ustawy**), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- 1) Spółka wyemituje obligacje na okaziciela serii I, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych („**Obligacje**”).
- 2) Liczba oferowanych Obligacji wyniesie nie więcej niż 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk;
- 3) Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 4) Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm. „**Ustawy o Ofercie**”), która nie wymaga opublikowania memorandum ani prospektu
- 5) Firmą inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
- 6) Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce referencyjnej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,50% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia 0,5 % na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji;
- 7) Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na nieruchomościach położonych w miejscowościach Szczecin, Warszawa i Zamienie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji i cesja polis ubezpieczeniowych;
- 8) Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 9) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji.

§ 2

Szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w warunkach emisji Obligacji.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
KATARZYNA MARIA
SZYMBORSKA
Data: 2023.06.28 15:22:15 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez ANNA MARIA
SUCHODOLSKA
Data: 2023.06.28 15:11:00 CEST

Uchwała Zarządu

z dnia 17 lipca 2023 r.

White Stone Development sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy,

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000292881

w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii I

Zarząd spółki działającej pod firmą White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji, o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać wstępnej alokacji **20.000 (dwadzieścia tysięcy)** sztuk obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej **20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych**, zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Propozycji Nabycia i Warunków Emisji Obligacji.
2. Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

1. ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez ANNA MARIA SUCHODOLSKA
Data: 2023.07.17 15:30:55 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez KATARZYNA MARIA SZYMBORSKA
Data: 2023.07.17 15:31:45 CEST

5.4. Warunki Emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII I

EMITOWANYCH PRZEZ:

WHITE STONE DEVELOPMENT SP. Z O.O.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii I (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000292881, NIP: 1080004146, REGON: 141210596, o kapitale zakładowym w wysokości 171 600 000,00 (stu siedemdziesiąt jeden milionów sześćset tysięcy) złotych (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń sp.k. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Rondo ONZ 1, piętro 12, 00-124 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000583564, która w odniesieniu do zabezpieczeń w formie Hipoteki pełni funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do oświadczenia dłużników hipotecznych o poddaniu się egzekucji oraz Cesji pełni funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, na podstawie umowy zawartej z Emitentem.
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Agent Płatniczy**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.5. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.6. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Cesja**” - oznacza cesję umowy ubezpieczenia, o której mowa w pkt 11.7 Warunków Emisji;
- 1.8. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.9. „**Dzień Emisji**” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.10. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.13. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza trzeci Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie

- posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
- 1.14. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13 Warunków Emisji;
- 1.16. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.17. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.18. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.19. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- 1.20. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.21. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę na Nieruchomościach, o której mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji, mającą stanowić zabezpieczenie Obligacji;
- 1.22. „**Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym;
- 1.23. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.24. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. 2022 r. poz. 1360);
- 1.25. „**Kodeks postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1805);
- 1.26. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467);
- 1.27. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.28. „**Marża**” oznacza 5,50 p.p. w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.8. Warunków Emisji;
- 1.29. „**MAAT4**” oznacza spółkę działającą pod firmą "MAAT4" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Popularna 4/6, 02-473 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000612345, na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu będącą podmiotem zależnym od Emitenta;
- 1.30. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.31. „**Nieruchomości**” oznacza łącznie lub osobno w zależności od kontekstu Nieruchomość Warszawa, Nieruchomość Szczecin oraz Nieruchomość Zamienie;
- 1.32. „**Nieruchomość Szczecin**” oznacza łącznie nieruchomość gruntową zabudowaną oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w Szczecinie przy ul. Juliusza Słowackiego 3, oznaczone numerami działek 66 (zabudowana), 7/48 i 7/49 o łącznej pow. 2.515 m² w obrębie ewidencyjnym 1010, dla których Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2, będącą własnością WSD Investment sp. z o.o., o szacowanej wartości 10.970.800 zł; w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych

dla tej nieruchomości wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 zł na zabezpieczenie Obligacji serii D;

- 1.33. **„Nieruchomość Warszawa”** oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Warszawie, przy ul. Nocznickiego, składającą się z działek 110, 111 i 112 (obręb 7-11-08 dzielnicy Bielany), o pow. łącznej 4.693 m², dla której zostanie założona odrębna księga wieczysta po Dniu Emisji zgodnie ze złożonym – przed Dniem Emisji - wnioskiem jej użytkownika wieczystego WSD SPV 5 Sp. z o.o., o szacowanej wartości 11.979.000 zł. W dacie opublikowania niniejszych Warunków Emisji opisane wyżej działki o nr 110, 111 i 112 (obręb 7-11-08 dzielnicy Bielany) są uregulowane – wraz z innymi działkami – w księdze wieczystej o nr WA1M/00514924/3, w której w dziale IV wpisane są następujące hipoteki: (i) na kwotę 37.500.000 zł na zabezpieczenie Obligacji serii F Emitenta, (ii) na kwotę 25.873.500 zł na zabezpieczenie Obligacji serii G Emitenta, (iii) na kwotę 7.126.500 zł na zabezpieczenie Obligacji serii H Emitenta; Administrator Hipotek wyraził zgodę na zwolnienie powyższych hipotek w stosunku do działek 110, 111 i 112 i ich bezobciążeniowe wydzielenie do nowych ksiąg wieczystych. WSD SPV 5 Sp. z o.o. – jako użytkownik wieczystych tych działek – na podstawie zgody Administratora Hipotek złożył wniosek o wykreślenie (nieprzenoszenie) w/w hipotek na wydzielane do odrębnej księgi wieczystej działki o nr 110, 111 i 112.
- 1.34. **„Nieruchomość Zamienie”** oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w miejscowości Zamienie, gmina Lesznówola, składającą się z działek nr 5/13, 22/3, 22/6, 22/11 o łącznej pow. 40.105 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr WA1I/00038514/1, WA1I/00031666/2, WA1I/00031667/9, będącą w użytkowaniu wieczystym (wraz z własnością budynku stanowiącą odrębną nieruchomość) Zielone Zamienie sp. z o.o., o szacowanej wartości 18.669.000 zł; w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla tej nieruchomości wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 zł na zabezpieczenie Obligacji serii D;
- 1.35. **„Obligatariusz”** oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku;
- 1.36. **„Obligacje Serii D”** oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta w dniu 24 sierpnia 2020 r., oznaczone literą D;
- 1.37. **„Obligacje serii F”** oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta w dniu na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 10 czerwca 2021 roku, oznaczone literą F;
- 1.38. **„Obligacje serii G”** oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta w dniu na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 2 sierpnia 2021 roku, oznaczone literą G;
- 1.39. **„Obligacje serii H”** oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 4 października 2021 roku, oznaczone literą H;
- 1.40. **„Odsetki”** oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.41. **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

-
- 1.42. **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.43. **„PLN”, „zł”** oznacza złote – prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.44. **„Podmiot Powiązany”** oznacza podmiot powiązany z Emitentem lub z podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.45. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.46. **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.47. **„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”** oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.48. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.49. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309);
- 1.50. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.51. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.52. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.53. **„Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.54. **„Rozporządzenie prospektowe”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.55. **„Rynek ASO Catalyst”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.56. **„Salda Przepływów Pieniężnych”** jest to różnica między sumą środków pieniężnych otrzymanych oraz sumą środków pieniężnych wypłaconych przez Emitenta i podmioty z Grupy Emitenta z tytułu pożyczek z Podmiotami Powiązanymi z nimi, ale nie wchodzącymi w skład Grupy Emitenta;
-

-
- 1.57. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym,
- 1.58. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta;
- 1.59. „**SPS Construction**” oznacza spółkę działającą pod firmą „SPS Construction” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, adres: ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000243762, będąca na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu podmiotem zależnym od Emitenta;
- 1.60. „**Stopa Bazowa**” z zastrzeżeniem pkt 15.6 oznacza wskaźnik WIBOR3M (zaokrąglony do dwóch miejsc po przecinku), podany przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi, ustalony na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”); przy czym w przypadku, gdyby wysokość WIBOR3M lub stóp procentowych dla depozytów określonych powyżej stanowiła wartość ujemną, to przyjmuje się, że odpowiednio wysokość WIBOR3M lub stóp procentowych dla depozytów określonych powyżej ma on wartość zero;
- 1.61. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.62. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.white-stone.pl lub inną, która ją zastąpi;
- 1.63. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.64. „**Ustawa Deweloperska**” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1177 ze zm.);
- 1.65. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 2244 ze zm.);
- 1.66. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 646 ze zm.);
- 1.67. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 2554 ze zm.);
- 1.68. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 120 ze zm.);
- 1.69. „**Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia**” oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz ewentualnie innych obligacji Emitenta zabezpieczonych hipotecznie na Nieruchomościach do wartości szacunkowych Nieruchomości wskazanych w Warunkach Emisji;
- 1.70. „**Wskaźnik Zadłużenia**” oznacza proporcję Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta do wartości Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta;
- 1.71. „**WIRON**” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
-

1.72. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza zadłużenie wykazane w ostatnim opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym z tytułu:

- (a) środków wypłaconych w ramach pożyczki (za wyjątkiem pożyczek udzielonych przez udziałowca lub beneficjenta rzeczywistego Emitenta) lub kredytu;
- (b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
- (c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;
- (d) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;
- (e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
- (f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);
- (g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową, za wyjątkiem gwarancji zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancje jakości, gwarancje dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancje na rzecz podwykonawców);
- (h) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczonea:
 - (i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
 - (ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;
- (i) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;
- (j) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiegokolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej;

dla uniknięcia wszelkich wątpliwości do Zadłużenia Finansowego nie zalicza się pozycji w pasywach „zaliczki otrzymane na dostawy”.

1.73. „**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o:

- (a) środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w ostatnim opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym; oraz
- (b) środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej wskazane w ostatnim opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym;

-
- 1.74. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
- 1.75. „Zgromadzenie Wspólników” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta.
- 1.76. „ZRID” oznacza zezwolenie na realizację inwestycji drogowej wydawane w formie decyzji administracyjnej przez właściwy organ administracji rządowej.
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**
- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.
- 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- (a) przepisów Ustawy o Obligacjach;
 - (b) Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie wyrażenia na emisję obligacji serii I;
 - (c) Uchwały Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 28 czerwca 2023 r. w przedmiocie emisji obligacji serii I.
- 4. SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą I.
- 5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na spłatę (wykup) Obligacji Serii D.
- 5.2. Środki pieniężne, o których mowa w ust. 1 zostaną przebrane bezpośrednio do KDPW przez Firmę Inwestycyjną po otrzymaniu od Emitenta:
- 5.2.1. wezwania od KDPW do wpłaty środków na wykup Obligacji serii D oraz
 - 5.2.2. potwierdzenia wpłaty przez Emitenta na rachunek KDPW kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy (i) łączną wartością nominalną Obligacji serii D podlegających wykupowi powiększonej o narosłe odsetki oraz (ii) saldem niewypłaconych Emitentowi przez Firmę Inwestycyjną środków pozyskanych w ofercie Obligacji.
- 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 7. WIELKOŚĆ EMISJI**
- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Emitenta, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych.
- 8. PRÓG EMISJI**
- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 8.2. Zapisanie Obligacji w Ewidencji zostanie poprzedzony wykonaniem czynności, które mają być zrealizowane zgodnie z Warunkami Emisji przed Dniem Emisji i dotyczą zabezpieczeń.
- 9. TRYB EMISJI**
-

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

9.2. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji może zostać złożone w postaci elektronicznej

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Obligacje są zbywalne.

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA

11.1. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji będzie hipoteka umowna łączna, na wszystkich lub niektórych Nieruchomościach (w zależności od wartości nominalnej przydzielanych Obligacji), która docelowo (po wykreśleniu hipotek aktualnie widniejących w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości) zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji („Hipoteka”), przy czym:

11.2.1. Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia nie będzie wyższy niż 0,52.

11.2.2. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach zostanie złożone przed Dniem Emisji.

11.2.3. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnicy hipoteczni złożą w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **30 czerwca 2028 r.** Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej).

11.2.4. Hipoteka na Nieruchomościach zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie do dnia **30 czerwca 2024 r.** Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach. Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy celem uzyskania zgody na zmianę tego terminu.

11.2.5. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej

- sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciągi z operatów szacunkowych stanowią Załącznik do Warunków Emisji. Na żądanie adresata Propozycji Nabycia lub Obligatariusza Emitent udostępni kompletną wycenę.
- 11.2.6. Zaspokojenie z przedmiotu Hipotek będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 11.3. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu lub decyzją ZRID lub inną decyzją wywłaszczającą na cele publiczne są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze („**Przesłanki Zwolnienia 1**”), będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez beczężarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem dokonania następujących czynności:
- 11.3.1. Emitent złoży pisemny wniosek do Administratora Hipoteki oraz Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże nieruchomość, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („**Nieruchomość Zwalniana 1**”), do którego załączy ZRID lub inną odpowiednią decyzję administracyjną wraz z pozostałymi dokumentami potwierdzającymi spełnienie którejkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („**Wniosek o Zwolnienie 1**”);
- 11.3.2. w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipoteki – w przypadku, gdy Nieruchomość Zwalniana 1 spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 – złoży Emitentowi oświadczenie, w którym potwierdzi, iż nieruchomość objęta wnioskiem Emitenta spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („**Potwierdzenie od Administratora**”);
- 11.3.3. zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwalniana 1 przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta:
- (i) Wniosek o Zwolnienie 1;
 - (ii) Potwierdzenie od Administratora;
 - (iii) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę.
- 11.3.4. w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 11.3.3 powyżej, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie, sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie Nieruchomości Zwalnianej 1 spod obciążenia Hipoteką;
- 11.3.5. na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę.
- 11.4. Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie jednej lub więcej wskazanych we wniosku Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką lub beczężarowe wydzielenie działek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych Nieruchomości, z zastrzeżeniem, że

bezcieżarowe wydzielenie działek nie dotyczy działek objętych Nieruchomością Warszawa, pod warunkiem, że dojdzie do spełnienia obu wskazanych poniżej przesłanek:

- (i) Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia po takim zwolnieniu lub wydzieleniu nie będzie wyższy niż 0,52; oraz
- (ii) na dzień złożenia wniosku do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie powodujące wymagalność Obligacji lub uprawniające do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji lub stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte

(„Przesłanki Zwolnienia 2”).

11.5. Celem otrzymania zgody Administratora Hipoteki, o której mowa w pkt. 11.4, w przypadku łącznego spełnienia obu Przesłanek Zwolnienia 2:

11.5.1. Emitent złoży wniosek do Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże nieruchomość, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („**Nieruchomość Zwalniania 2**”) wraz z:

- (i) pisemnym oświadczeniem Emitenta, iż Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia po takim zwolnieniu lub wydzieleniu, nie będzie wyższy niż 0,52, przy czym wartość Nieruchomości Zwalnianej 2 oblicza się proporcjonalnie do udziału powierzchni Nieruchomości Zwalnianej 2 w Nieruchomości (lub jej części, jeśli stanowi oddzielny przedmiot wyceny), której część Nieruchomość Zwalniana 2 stanowi w oparciu o wartość szacunkową Nieruchomości wskazaną w Warunkach Emisji;
- (ii) pisemnym oświadczeniem Emitenta, iż na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie powodujące wymagalność Obligacji lub uprawniające do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji lub stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas, gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte;

(„**Wniosek o Zwolnienie 2**”);

11.5.2. w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipoteki złoży Emitentowi oświadczenie, w którym potwierdzi, iż otrzymał Wniosek o Zwolnienie 2 spełniający warunki opisane w pkt 11.5.1 („**Potwierdzenie od Administratora**”);

11.5.3. zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwalniana 2 przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta:

- (i) Wniosek o Zwolnienie 2;
- (ii) Potwierdzenie od Administratora;
- (iii) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę;

11.5.4. na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę;

11.5.5. w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 11.5.3 powyżej, Administrator Hipoteki będzie uprawniony i

zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianej 2.

- 11.6. Zmiana Warunków Emisji na zasadach określonych powyżej może następować wielokrotnie i nie wymaga dodatkowej zgody Obligatariuszy.
- 11.7. W przypadku obciążenia Hipoteką nieruchomości, dla której sąd wieczystoksięgowy prowadzi księgę wieczystą SZ1S/00108214/2, należącej do Nieruchomości Szczecin, dodatkowym zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej mienia, zabezpieczającej budynek położony na działce 66 należącej do Nieruchomości Szczecin na Administratora Zabezpieczeń („Cesja”), przy czym:
- 11.7.1. przed Dniem Emisji zostanie zawarta pomiędzy ubezpieczającym a Administratorem Zabezpieczeń umowa przelewu wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej na kwotę nie niższą niż 10 970 800 zł i w zakresie wszelkich wierzytelności z tej polisy dotyczących ww. Nieruchomości;
- 11.7.2. zapewniona zostanie ciągłość ubezpieczenia ww. budynku i przelewu wierzytelności z polis ubezpieczeniowych na rzecz Administratora Zabezpieczenia na warunkach analogicznych (nie gorszych) do dnia wykupu wszystkich Obligacji lub do dnia ich zwolnienia z obciążenia Hipoteką zgodnie z Warunkami Emisji;
- 11.7.3. Cesja obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia;
- 11.7.4. w przypadkach określonych w Warunkach Emisji oraz w umowie przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, zaspokojenie wierzytelności Obligatariuszy z Cesji będzie następowało w sposób dopuszczony przez odpowiednie przepisy prawa, w tym w szczególności przez: (i) złożenie dyspozycji płatności do podmiotu udzielającego ubezpieczenia; (ii) przejęcie na własność jakiegokolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek polisy ubezpieczeniowej; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiegokolwiek wierzytelności z tytułu którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym;
- 11.7.5. w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności.
- 11.8. Obligacje kolejnych serii Emitenta, oferowanych za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej mogą być zabezpieczone na warunkach równorzędnych (z równym pierwszeństwem) do Obligacji i na tych samych przedmiotach zabezpieczenia, przy czym: (i) łączne aktualne saldo (wartość nominalna) tych obligacji i Obligacji nie może przekroczyć 20.000.000,00 zł, (ii) Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia nie może być wyższy niż 0,52.
- 11.9. Pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.

11.10. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;

11.11. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - 15 Warunków Emisji,

12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.4 Warunków Emisji

12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **21 lipca 2026 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 – 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta lub

13.2.3. W wyniku obowiązkowego wykupu.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację - z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji - Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.3 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. **Zaprzestanie prowadzenia działalności**
- (a) Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej, przez co należy rozumieć sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego opublikowanego Sprawozdania Finansowego.
- 14.5.2. **Regulowanie zobowiązań przez Emitenta**
- (a) Emitent nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% (dziesięć procent) Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (b) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (c) Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar.
- 14.5.3. **Zadłużenie Finansowe**
- (a) Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego Netto, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego

okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit.

- (b) Łączne saldo obligacji wyemitowanych po Dniu Emisji przypadające do wykupu (całościowego lub częściowego, w przypadku obligacji amortyzowanych) przed Dniem Wykupu, będzie większe niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN.
- (c) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu.

14.5.4. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności.

14.5.5. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (a) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (b) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

14.5.6. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta).

14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia

Wskaźnik Zadłużenia przekroczy poziom 0,9 na dzień bilansowy, na który zostało sporządzone ostatnie Sprawozdanie Finansowe i nie powróci do poziomu nie większego niż 0,9 w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia spełnienia obowiązków informacyjnych zgodnie z par. 18.1 Warunków Emisji.

14.5.8. Wypłaty do Podmiotów Powiązanych

Będzie miało miejsce co najmniej jedno z poniższych zdarzeń:

- (a) Podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy w kwocie wyższej niż 5.000.000 (pięć milionów) złotych w jednym roku obrotowym, lub
- (b) Wypłacenie wspólnikowi Emitenta zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy w kwocie wyższej niż 5.000.000 (pięć milionów) złotych w jednym roku obrotowym, lub
- (c) Nastąpi umorzenie udziałów w spółce Emitenta za wynagrodzeniem, wskutek którego powstanie zobowiązanie wobec wspólnika przekraczające kwotę 5.000.000 (pięć milionów) złotych w jednym roku obrotowym, lub

- (d) Saldo Przepływów Pieniężnych z tytułu innych zdarzeń, niż opisane w punktach (a) – (c) oraz (e) będzie mniejsze w roku obrotowym niż - 5.000.000 (minus pięć milionów) zł, tzn. saldo ujemne osiągnie bezwzględną wartość wyższą niż 5.000.000 (pięć milionów) zł;
- (e) Nastąpi jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikowi Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (a) – (c)
- (f) łączna wypłata w jednym roku obrotowym z tytułu zdarzeń opisanych w punktach a) – e) przekroczy 5.000.000 (pięć milionów) zł, z zastrzeżeniem poniższych:
 - (i) Do limitów określonych w punktach (a) – (c) nie wlicza się kwota dywidendy wypłaconej Emitentowi przez SPS Construction lub MAAT4 w roku obrotowym, jednak zawsze nie więcej niż kwota 6.000.000,00 (sześciu milionów) złotych w jednym roku obrotowym.
 - (ii) Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisanej w punktach (a) – (f) nie stanowi uchwała w sprawie wypłaty dywidendy, umorzenie udziałów w spółce Emitenta lub jakiegokolwiek inny sposób rozliczenia związany ze sprzedażą lub zbyciem pod innym tytułem udziałów w SPS Construction lub udziałów w MAAT4 z zastrzeżeniem, że przepływy gotówkowe na rzecz wspólnika Emitenta w związku z tą transakcją nie przekroczą limitu określonego w punkcie (d);

14.5.9. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy Emitenta:

- (a) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 3% Kapitałów Własnych podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta, za wyjątkiem finansowania w postaci zaliczek udzielanych podmiotowi trzeciemu pełniącemu funkcje generalnego wykonawcy lub inwestora zastępczego w związku z realizacją projektów deweloperskich;
- (b) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 3% (trzy procent) Kapitałów Własnych lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregokolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, za wyjątkiem udzielania gwarancji zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancje jakości, gwarancje dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancje na rzecz podwykonawców);

i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał po upływie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

14.5.10. Niekorzystne transakcje

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2% (dwa procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących

w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisanej w niniejszym punkcie nie stanowi uchwała w sprawie wypłaty dywidendy, umorzenie udziałów w spółce Emitenta lub jakiegokolwiek inny sposób rozliczenia związany ze sprzedażą lub zbyciem pod innym tytułem udziałów w SPS Construction lub udziałów w MAAT4.

14.5.11. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.12. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w wiążącym Memorandum Informacyjnym, w tym w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.5.13. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyce wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.14. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (a) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (b) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.15. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.16. Hipoteka, cesja polisy, wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) oświadczenia, o których mowa w pkt. 10.2.2 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;

- (iii) umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia, o której mowa w pkt. 10.8 Emisji okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (iv) W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA ORAZ OBLIGATORYJNY WYKUP W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI CELU EMISJI

- 15.1. Emitent jest uprawniony ale nie zobowiązany do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym Dniu Roboczym.
- 15.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji.
- 15.3. Dzień wcześniejszego wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - (a) w I, II, III, IV i V Okresie Odsetkowym – 0,75 %,
 - (b) w VI i VII Okresie Odsetkowym – 0,50 %,
 - (c) w VIII Okresie Odsetkowym – 0,25 %.
- 15.5. Emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu wszystkich Obligacji, w przypadku, gdy do dnia 31 sierpnia 2023 r. nie nastąpi realizacja celu emisji Obligacji tj. nie nastąpi wykup (wypłata wszystkich świadczeń) wszystkich Obligacji Serii D.
- 15.6. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić obligatoryjny wykup w terminie do 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia wskazanego w pkt 15.5.
- 15.7. Celem przeprowadzenia obligatoryjnego wykupu Emitent zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy KDPW:
 - 15.7.1. kwotę należnych Obligatariuszom Odsetek wyliczonych na dzień obligatoryjnego wykupu, oraz
 - 15.7.2. kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wartością nominalną Obligacji podlegających wykupowi a saldem niewypłaconych Emitentowi przez Firmę Inwestycyjną środków pozyskanych w ofercie Obligacji z uwzględnieniem Kosztów Emisji.
- 15.8. Obligatoryjny wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększoną o Odsetki.
- 15.9. W przypadku nie dokonania obligatoryjnego wykupu w terminie wskazanym powyżej Obligacje staną się wymagalne.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

- 16.1. Płatność Odsetek
 - 16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
 - 16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

- 16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 16.2. Naliczanie odsetek
- 16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 16.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 16.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („**Okresy Odsetkowe**”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	21 października 2023
2.	21 października 2023	21 stycznia 2024
3.	21 stycznia 2024	21 kwietnia 2024
4.	21 kwietnia 2024	21 lipca 2024
5.	21 lipca 2024	21 października 2024
6.	21 października 2024	21 stycznia 2025
7.	21 stycznia 2025	21 kwietnia 2025
8.	21 kwietnia 2025	21 lipca 2025
9.	21 lipca 2025	21 października 2025
10.	21 października 2025	21 stycznia 2026
11.	21 stycznia 2026	21 kwietnia 2026
12.	21 kwietnia 2026	21 lipca 2026

- 16.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.
- 16.6. Wysokość Odsetek
- 16.6.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

- LD -oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).
- 16.7. Ustalanie Stopy Procentowej
- 16.7.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.7.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).
- 16.7.3. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,
- 16.7.4. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji.
- 16.7.5. W przypadku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta, Agent Kalkulacyjny zobowiązuje się wgrywać tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu.
- 16.8. Podwyższenie Marży
- 16.8.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż 0,8, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);
- 16.8.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia na poziomie powyżej 0,8. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia będzie równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.8 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia na poziomie równym lub niższym niż 0,8.
- 16.9. Zmiana Stopy Bazowej
- 16.9.1. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 16.9.2. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

-
- 16.9.3. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:
- 15.6.3.1 Wskaźnikiem alternatywnym jest WIRON;
 - 15.6.3.2 Wskaźnikiem alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;
 - 15.6.3.3 Wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 16.9.4. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 16.9.5. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- 15.6.3.4 Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. Poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - 15.6.3.5 Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - a. Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - b. Podmiot wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - 15.6.3.6 Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do korekty
 - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - c. mediana różnic jest ustalana:
 - (i) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - (ii) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 16.9.6. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 16.9.7. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega

odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

16.9.8. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

16.9.9. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.

17.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

17.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom:

18.1.1. zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 5 (pięciu) miesięcy od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);

18.1.2. półroczne niebadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta - w terminie 3 (trzech) miesięcy od zakończenia danego półrocza;

18.1.3. Udostępniane, wskazane powyżej sprawozdania finansowe zawierać będą m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia.

18.2. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst. Sprawozdania Finansowe zawierać będą m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia.

18.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, pkt. 14.4, pkt 14.5 lub pkt 15 Warunków Emisji w trybie przewidzianym dla przekazywania

informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 19.1 Warunków Emisji, niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

19. ZAWIADOMIENIA

- 19.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzaniu na Rynek ASO Catalyst zgodnie z postanowieniami regulaminu Rynku ASO Catalyst dotyczącymi przekazywania informacji przez spółki, których obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst, w terminach określonych w tym regulaminie.
- 19.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta.

20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 20.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.
- 20.2. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.
- 21.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 21.3. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna (działający również jako Agent Emisji) działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Firma Inwestycyjna nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 21.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 21.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Warszawa, dnia 30 czerwca 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Załączniki: Wyciąg z operatów szacunkowych Nieruchomości



RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY *mgr Jarosław Paweł Kryśka*

tel./fax. (22) 723-87-67 tel.kom.602 330 788 e-mail jotpoka@poczta.onet.pl

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
(DZIAŁKI NR 5/13, 22/3, 22/6 i 22/11)
POŁOŻONEJ NA TERENIE GMINY LESZNOWOLA
W OBRĘBIE ZAKŁADY ZAMIENTE



Warszawa, dnia 30 maja 2023 r.

Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych

$$W_J = \frac{469,50 + 499,50 + 501,00}{3} = 490,00 \text{ zł/m}^2$$

$$W_N = 490 \text{ zł/m}^2 \times 40\,105 \text{ m}^2$$

$$W_N = 19\,651\,450 \text{ zł}$$

Z uwagi na bardzo dużą powierzchnię wycenianej nieruchomości zasadne jest zastosowanie współczynnika korygującego $k = 0,95$

$$W_N = 19\,651\,450 \text{ zł} \times 0,95 = 18\,668\,878 \text{ zł}$$

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI**

$$W_N = 18\,669\,000 \text{ zł}$$

(słownie : osiemnaście milionów sześćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy zł)



Warszawa, dnia 30 maja 2023 r.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

WŁADYSŁAW GÓRKA

Siedziba: 71-450 Szczecin, ul. Chopina 49C/2, tel. 91 45 41 956, e-mail: gorka@smars.pl

32 LATA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

HONOROWY CZŁONEK ZACHODNIOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
W SZCZECINIE

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ OZNACZONEJ W EWIDENCJI GRUNTÓW
NUMEREM DZIAŁKI 66 ORAZ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH
OZNACZONYCH W EWIDENCJI GRUNTÓW DZIAŁKAMI NUMER 7/48 I 7/49,
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 1010, ŚRÓDMIEŚCIE 10, PRZY ULICY
JULIUSZA SŁOWACKIEGO 3 W SZCZECINIE



Opracowanie sporządził:
dr inż. Władysław Górka
Uprawnienia zawodowe numer: 418



Szczecin, 30 maja 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości: Szczecin, ul. Juliusza Słowackiego, budynek numer: 3, działki ewid. numer: 66, 7/48, 7/49, obręb numer: 1010, Śródmieście 10	
Określenie nieruchomości:	<p>Przedmiotem wyceny jest <u>nieruchomość gruntowa zabudowana</u> oraz <u>nieruchomości gruntowe niezabudowane</u>, oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek 66, 7/48 i 7/49, zlokalizowane przy ulicy Juliusza Słowackiego 3 w Szczecinie, w obrębie ewidencyjnym 1010, Śródmieście 10, województwo zachodniopomorskie.</p> <p>Działka numer 66 o powierzchni 0,1778 ha zabudowana jest zabytkową willą, wzniesioną w roku 1880 w stylu eklektycznym z przewagą elementów neorenesansowych. Budynek niemieszkalny, wolnostojący, dwukondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony z użytkowym poddaszem, o powierzchni użytkowej 811,29 m² i powierzchni zabudowy 302 m². Willa po gruntownym remoncie. <u>Stan techniczny budynku na dzień wyceny ocenia się jako bardzo dobry o deweloperskim standardzie wykończenia pomieszczeń użytkowych.</u></p> <p>Willą wraz z przyległym terenem (ogrodem) została wpisana do księgi rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem A-847.</p> <p>Teren wokół nieruchomości w pełni zagospodarowany, dojścia i dojazd do obiektu utwardzone kostką betonową z miejscami obsianymi trawnikiem, drzewami i krzewami ozdobnymi. Teren ogrodzony, od strony północnej ogrodzeniem murowanym z cegły, od strony zachodniej ogrodzeniem panelowym stalowym, łączonym słupkami stalowymi osadzonymi w gruncie, od strony wschodniej niskim ogrodzeniem panelowym z przęsłami stalowymi, łączonym słupkami stalowymi osadzonymi na podmurówce betonowej, od frontu budynku ogrodzenie murowane o wysokości około 1 m, zwieńczone siatką w ramach stalowych, zawieszonych na słupkach stalowych.</p> <p>Działki numer 7/48 i 7/49 o łącznej powierzchni 0,0737 ha są niezabudowane, uzbrojone, zagospodarowane, utwardzone kostką betonową z miejscami obsianymi trawnikiem oraz roślinnością ozdobną.</p>
Stan prawny nieruchomości	<p>Dla przedmiotowych nieruchomości urządzone są księgi wieczyste KW numer SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Z informacji uzyskanej na stronie internetowej Urzędu miasta Szczecina wynika, iż na terenie miejscowości, gdzie posadowiona jest wyceniana nieruchomość obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.</p>
Zakres wyceny:	Prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej praw własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej i nieruchomości gruntowych niezabudowanych w celu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy, zabezpieczenia wierzytelności banku lub innej instytucji finansującej.
Metodologia wyceny:	Do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
Data określenia wartości rynkowej:	30 maja 2023 r.
Data uwzględnienia stanu nieruchomości:	29 maja 2023 r.
Oszacowana wartość rynkowa:	<p>10 970 800 zł</p> <p>słownie złotych: dziesięć milionów dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset</p> <p>w tym:</p> <p>wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektem zabytkowym: 9 279 900 zł</p> <p>wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki nr 7/48: 530 000 zł</p> <p>wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki nr 7/49: 1 160 900 zł</p>
Opracował:	dr inż. Władysław Górka rzeczoznawca majątkowy numer uprawnień 418





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY mgr Jarosław Paweł Kryśka

tel. kom. 602 330 788 e-mail : jotpoka@poczta.onet.pl

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
(DZIAŁKI NR 110, 111 i 112)
POŁOŻONEJ PRZY UL. NOCZNICKIEGO
W WARSZAWIE



Warszawa, dnia 25 maja 2023 r.

Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI**

$W_N = 11\ 979\ 000\ \text{zł}$

(słownie : jedenaście milionów dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć zł)



Warszawa, dnia 25 maja 2023 r.

5.5 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA

Krzysztof Łaski Joanna Deczkowska

Sylwia Dolega Piotr Łaski

NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA

00-028 Warszawa, ul. Bracka 18 lok. 5

Tel. (22) 828-36-60 (61) Tel. (22) 592-44-22 Fax. (22) 828-36-62

laski@notariusze.waw.pl deczkowska@notariusze.waw.pl

REPERTORIUM A Nr 6192 /2023

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (18-07-2023), przed Joanną Deczkowską - notariusz w Warszawie, prowadzącą kancelarię notarialną w Warszawie przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłą do lokalu biurowego położonego w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2B, stawili się:-----

1. KATARZYNA Maria SZYMBORSKA,

2. JACEK Andrzej ROMANIUK,

działający, jako pełnomocnicy, uprawnieni do łącznej reprezentacji, w imieniu i na rzecz:-----

a) spółki pod firmą: **WSD Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 386659257, NIP: 5213902870), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 851956 („WSD Investment”), na podstawie okazanego w wypisie aktu notarialnego - pełnomocnictwa, sporządzonego dnia 20 sierpnia 2020 roku przez Piotra Łaskiego - notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 8449/2020,-----

b) spółki pod firmą: **Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 386421538, NIP: 5213900262), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 844799 („Zielone Zamienie”), na podstawie okazanego w wypisie aktu notarialnego - pełnomocnictwa, sporządzonego dnia 20 sierpnia 2020 roku przez Piotra Łaskiego - notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 8459/2020,-----

c) spółki pod firmą: **WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON:

380239241, NIP: 5213827393), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000732129 („WSD SPV 5”), na podstawie okazanego w wypisie aktu notarialnego – pełnomocnictwa, sporządzonego dnia 9 marca 2021 roku przez Krzysztofa Łaskiego – notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 2091/2021. -----

Stawający oświadczają, że udzielone pełnomocnictwo nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło z innej przyczyny, ponadto nie ustała osobowość prawna reprezentowanych przez nich spółek.-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których serie i numery powołano przy nazwiskach, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami Stawających.-----

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 1.

1. Stawający działający w imieniu WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że spółka ta jest na podstawie powołanej poniżej Uchwały o Podziale oraz Planu Podziału właścicielem:

1) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 7/48 (siedem łamane przez czterdzieści osiem), o obszarze 0,0231 ha (dwieście trzydzieści jeden metrów kwadratowych), z obrębu 1010, Śródmieście 10, położonej przy ulicy Juliusza Słowackiego w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim („Nieruchomość 1”), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00185968/5, w której: -----

– w dziale II jako właściciel wpisana jest spółka WSD Investment na podstawie oświadczenia z podpisami notarialnie poświadczonymi z dnia 11 sierpnia 2020 roku, Repertorium A nr 16195/2020 oraz informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 11 sierpnia 2020 roku; -----

– w dziale III widnieją wpisy:-----

(i) nieodpłatnej, na czas nieokreślony służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu przez teren przedmiotowej działki w odległości 3 metry od lica budynku o adresie ul. Słowackiego 4, tj. na całej szerokości elewacji tylnej tego budynku, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr SZ1S/00027242/5, -----

(ii) nieodpłatnej, na czas nieoznaczony służebności przesyłu, na rzecz Enea Operator spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu i jej każdorazowego następcy prawnego, z ograniczeniem jej wykonywania do pasa gruntu o szerokości 0,5 m -----

ów
iał
29
-
fa

ne,
ść

ów
ne
mi

od osi budowanej sieci, przedstawionej na mapie stanowiącej załącznik do aktu rep. a nr 10157/2019 z dnia 24 września 2019 r., polegającej na prawie do korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem znajdujących się na tej nieruchomości urządzeń energetycznych, umożliwiającym w szczególności władanie, używanie i korzystanie z urządzeń elektroenergetycznych oraz prawie swobodnego dostępu i dojazdu do tych urządzeń wszelkimi środkami transportu pracowników służb eksploatacyjnych w celu usuwania awarii, wykonywania prac eksploatacyjnych i konserwacyjnych, remontowych, wycince ewentualnych zadrzewień i zakrzewień umożliwiającej właściwą obsługę tych urządzeń, modernizacji, wymiany urządzeń i przewodów, dokonywania kontroli i przeglądów urządzeń, oraz wyprowadzania nowych obwodów energetycznych z urządzeń już istniejących. po każdym wejściu na teren obciążonej nieruchomości celem wykonywania uprawnień wynikających z ustanowionej służebności uprawniony zobowiązany jest do uprzątnięcia i przywrócenia stanu poprzedniego zajętej nieruchomości, -----

na
na
n:

— w dziale IV powołanej księgi wieczystej wpisana jest **hipoteka umowna łączna do kwoty 37.500.000,00 zł** (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz administratora hipoteki – spółki pod firmą **Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (REGON 146936694) („**Hipoteka Obligacji D**”), ustanowionej na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 4 sierpnia 2020 roku, -----

48
ści
icy
im
w
nr

w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, tj. spółki White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wynikających z emisji do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, łącznie do 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), -----

vie
20
wi

Hipoteka Obligacji D współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi: SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185970/2, WA1I/00038514/1, WA1I/00038544/0, WA1I/00038646/5, WA1I/00031666/2, WA1I/00031667/9; -----

na
od
nej
gą

ponadto w działach I - IV żadnych wzmianek o wnioskach nie ma; -----

lea
cy
im

na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej nr SZ1S/00185968/5, według stanu na dzień 18 lipca 2023 roku, godz. 09:50, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędowa i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/18.7/196/2023, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 3b6565a0-eee5-45d3-ac8b-92014421492b; -----

2) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym **7/49** (siedem łamane przez czterdzieści dziewięć), o obszarze 0,0506 ha (pięćset sześć metrów kwadratowych), z obrębu 1010, Śródmieście 10, położonej przy ulicy Juliusza Słowackiego w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim („**Nieruchomość 2**”),

dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **SZ1S/00185970/2**, w której: -----

- w dziale II jako właściciel wpisana jest spółka WSD Investment na podstawie: umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności, sporządzonej dnia 30 grudnia 2011 roku przez Marię Olszewską - notariusz w Szczecinie, Repertorium A nr 13849/2011, informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 24 listopada 2014 roku oraz informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 11 sierpnia 2020 roku, -----
- w dziale III widnieje wpis nieodpłatnej, na czas nieoznaczony służebności przesyłu, na rzecz Enea Operator spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu i jej każdorazowego następcy prawnego, z ograniczeniem jej wykonywania do pasa gruntu o szerokości 0,5 m od osi budowanej sieci, przedstawionej na mapie stanowiącej załącznik do aktu rep. a nr 10157/2019 z dnia 24 września 2019 r., polegającej na prawie do korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem znajdujących się na tej nieruchomości urządzeń energetycznych, umożliwiającym w szczególności władanie, używanie i korzystanie z urządzeń elektroenergetycznych oraz prawie swobodnego dostępu i dojazdu do tych urządzeń wszelkimi środkami transportu pracowników służb eksploatacyjnych w celu usuwania awarii, wykonywania prac eksploatacyjnych i konserwacyjnych, remontowych, wycince ewentualnych zadrzewień i zakrzewień umożliwiającą właściwą obsługę tych urządzeń, modernizacji, wymiany urządzeń i przewodów, dokonywania kontroli i przeglądów urządzeń, oraz wyprowadzania nowych obwodów energetycznych z urządzeń już istniejących. po każdym wejściu na teren obciążonej nieruchomości celem wykonywania uprawnień wynikających z ustanowionej służebności uprawniony zobowiązany jest do uprzątnięcia i przywrócenia stanu poprzedniego zajętej nieruchomości, -----
- w dziale IV powołanej księgi wieczystej widnieje wpis Hipoteki Obligacji D na rzecz Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie; hipoteka ta współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi: SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, WA1I/00038514/1, WA1I/00038544/0, WA1I/00038646/5, WA1I/00031666/2, WA1I/00031667/2, -----
- ponadto w działach I - IV żadnych wzmianek o wnioskach nie ma; -----

na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej numer SZ1S/00185970/2, według stanu na dzień 18 lipca 2023 roku, godz. 09:50, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędowa i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/18.7/197/2023, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 252bae07-b33b-467f-8037-4ee104129458.; -----

iał

ie:
ej
ie,
nu
cji
11

ści
jej
sa
nie
r.,
m
h,
eń
ch
ch
i
i
ji,
ń,
uż
m
ści
nu

na
w
mi
/L

dły
cu,
ca
itu
pis
do

3) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 66 (sześćdziesiąt sześć), o obszarze 0,1778 ha (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), z obrębu 1010, Śródmieście 10, położonej przy ulicy J. Słowackiego nr 3 (trzy) w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim („Nieruchomość 3”), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00108214/2, w której: -----

– w dziale II jako właściciel wpisana jest spółka WSD Investment na podstawie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 24 listopada 2014 roku oraz informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 11 sierpnia 2020 roku, -----

– w dziale III widnieją wpisy:-----

(i) nieruchomość wpisana do rejestru zabytków pod numerem A-847;-----

(ii) nieodpłatnej, na czas nieoznaczony służebności przesyłu, na rzecz ENEA OPERATOR spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu i jej każdorazowego następcy prawnego, z ograniczeniem jej wykonywania do pasa gruntu o szerokości 0,5 m od osi budowanej sieci, przedstawionej na mapie stanowiącej załącznik do aktu rep. a nr 10157/2019 z dnia 24 września 2019 r., polegającej na prawie do korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem znajdujących się na tej nieruchomości urządzeń energetycznych, umożliwiającym w szczególności władanie, używanie i korzystanie z urządzeń elektroenergetycznych oraz prawie swobodnego dostępu i dojazdu do tych urządzeń wszelkimi środkami transportu pracowników służb eksploatacyjnych w celu usuwania awarii, wykonywania prac eksploatacyjnych i konserwacyjnych, remontowych, wycince ewentualnych zadrzewień i zakrzewień umożliwiającą właściwą obsługę tych urządzeń, modernizacji, wymiany urządzeń i przewodów, dokonywania kontroli i przeglądów urządzeń, oraz wyprowadzania nowych obwodów energetycznych z urządzeń już istniejących. po każdym wejściu na teren obciążonej nieruchomości celem wykonywania uprawnień wynikających z ustanowionej służebności uprawniony zobowiązany jest do uprzątnięcia i przywrócenia stanu poprzedniego zajętej nieruchomości, -----

w dziale IV powołanej księgi wieczystej widnieje wpis Hipoteki Obligacji D na rzecz Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie; hipoteka ta współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi: SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2, WA1I/00038514/1, WA1I/00038544/0, WA1I/00038646/5, WA1I/00031666/2, WA1I/00031667/9,-

– ponadto w działach I - IV żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma.-----

na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej numer SZ1S/00185970/2, według stanu na dzień 18 lipca 2023 roku, godz. 09:50, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu

wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędowa i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/18.7/198/2023, identyfikator do weryfikacji dokumentu: d7cd2241-5352-44c5-a9ac-33c16a8e13fb. _____

Opisane w pkt 1) - 3) powyżej nieruchomości (tj. Nieruchomość 1, Nieruchomość 2 oraz Nieruchomość 3) będą zwane dalej łącznie także jako „Nieruchomości Szczecin”.

§ 2.

1. Stawający działający w imieniu i na rzecz Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że spółka ta jest na podstawie powołanej poniżej Uchwały o Podziale oraz Planu Podziału: _____

1) użytkownikiem wieczystym nieruchomości, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: **22/6** (dwadzieścia dwa łamane przez sześć) i **5/13** (pięć łamane przez trzynaście), o łącznym obszarze 1,3911 ha (jeden hektar trzy tysiące dziewięćset jedenaście metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonej w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz właścicielem posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość („Nieruchomość 4”), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA11/00038514/1**, w której: _____

- w dziale I-O widnieje wzmianka o wniosku z dnia 17 maja 2023 roku (DZ.KW./WA11/15051/23/1) dotycząca sprostowania oznaczenia / obszaru nieruchomości, _____
- w dziale I-Sp widnieje wpis sposobu korzystania o treści: „działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 5.12.2089 r. i budynek stanowiący odrębną nieruchomość przeznaczony na cele mieszkalne i użytkowe”, _____
- w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Starosta Piaseczyński jako organ reprezentujący Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest spółka Zielone Zamienie, a jako podstawę wpisu ujawniono: umowa sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej, sporządzona przez Jacka Nalewajka - notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 1838/2007, odpis pełny z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15 czerwca 2012 roku, dział II KW 238020; informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 20 lipca 2020 roku, wyciąg z planu podziału Lesznówola sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Dzielona”), poprzez przeniesienie części majątku spółki dzielonej w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa na trzy nowo założone spółki wraz z załącznikiem nr 5a do planu podziału; _____
- w dziale III widnieją wpisy: _____
 - (i) nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony służebności przesyłu, na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, polegającej na

is
lo

2
l".

na
na

o
jęć
ce
ie,
cie
na
rej
gę

ku
ru

w
ną

ski
tu
lka
raz
lka
cz
ny
20;

v z
ibą
łki
wo

na
na

6

zainstalowaniu linii napowietrznej i kablowej średniego napięcia wraz z prawem dostarczania i przesyłu energii elektrycznej oraz ich przebudowy oraz rozbudowy a także dostępu w celu wykonywania czynności związanych z remontami, naprawami, modernizacją, eksploatacją, konserwacją, odbudową i odnową wyżej wymienionej infrastruktury elektroenergetycznej zlokalizowanej na działkach o nr ew. 22/11, 22/6 oraz 5/13 przy czym ograniczenie wykonywania tego prawa będzie się odnosiło do pasa gruntu o szerokości 2 metrów - długości 54 metry bieżące na działce 22/11, 38 metrów bieżące na działce 22/6 oraz 8 metrów bieżących do działki o nr ew. 5/13 wzdłuż przebiegu opisanej wyżej linii elektroenergetycznej,-----

(ii) nieodpłatnej, na czas nieoznaczony służebności przesyłu, na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, polegającej na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej z ograniczeniem jej wykonywania do terenu działki nr 22/6, na której znajdują się urządzenia elektroenergetyczne w tym urządzenia powiązane: 1.kablowe przyłącze elektroenergetyczne w pasie o długości 7 m szerokości 0,5 m, powierzchnia pasa 3,5 m2, 2. złącze kablowo-pomiarowe w pasie o długości 2,6 m szerokości 0,5 m, powierzchnia pasa 1,3 m2, polegająca w szczególności na prawie do utrzymywania na niej urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, dystrybucji/przesyłu energii elektrycznej za ich pośrednictwem, prawie dostępu i dojazdu do nich niezbędnym sprzętem, usuwania awarii, dokonywania napraw, wykonywania czynności eksploatacyjnych, w tym modernizacji, konserwacji, kontroli przeglądów, wymiany, przebudowy, remontu, rozbudowy i demontażu. uprawniony z tytułu służebności po każdorazowych czynnościach i pracach na nieruchomości obciążonej zobowiązany jest przywrócić grunt do stanu pierwotnego. Położenie urządzeń zostało zaznaczone na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu będącego podstawą wpisu,-----

- w dziale IV powołanej księgi wieczystej widnieje wpis Hipoteki Obligacji D na rzecz Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie; hipoteka ta współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi: SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2, WA1I/00038514/1, WA1I/00038544/0, WA1I/00038646/5, WA1I/00031666/2, WA1I/00031667/9,-----

ponadto w działach I - IV żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma;-----

na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej nr WA1I/00038514/1, według stanu na dzień 18 lipca 2023 roku, godz. 09:50, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędowa i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/18.7/199/2023, identyfikator do weryfikacji dokumentu: c0c725c4-2e9a-467e-95d7-547e8522dd86;-----

- 2) użytkownikiem wieczystym nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o

7

numerze ewidencyjnym: 22/3 (dwadzieścia dwa łamane przez trzy), o obszarze 0,6078 ha (sześć tysięcy siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), z obrębem 0032, Zakłady Zamienie, położonej w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznów, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz właścicielem posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość („Nieruchomość 5”), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA11/00031666/2**, w której: -----

- w dziale I-O widnieje wzmianka o wniosku z dnia 17 maja 2023 roku (DZ.KW./WA11/14994/23/1) dotycząca sprostowania oznaczenia / obszaru nieruchomości, -----
- w dziale I-Sp widnieje wpis sposobu korzystania o treści: „działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 5.12.2089 r. i budynek stanowiący odrębną nieruchomość przeznaczony na cele mieszkalne i użytkowe”, -----
- w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Starosta Piaseczyński jako organ reprezentujący Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest spółka Zielone Zamienie, a jako podstawę wpisu ujawniono: umowa sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej, sporządzone przez Jacka Nalewajka - notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 1838/2007, odpis pełny z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15 czerwca 2012 roku, dział II KW 238020; informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 20 lipca 2020 roku, wyciąg z planu podziału Lesznów sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Dzielona”), poprzez przeniesienie części majątku spółki dzielonej w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa na trzy nowo zawiązane spółki wraz z załącznikiem nr 5a do planu podziału, -----
- w dziale III brak jest wpisów, -----
- w dziale IV powołanej księgi wieczystej widnieje wpis Hipoteki Obligacji D na rzecz Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie; hipoteka ta współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi: SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2, WA11/00038514/1, WA11/00038544/0, WA11/00038646/5, WA11/00031667/9; -----
- ponadto w działach I - IV żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma; -----

na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej numer WA11/00031666/2, według stanu na dzień 18 lipca 2023 roku, godz. 09:51, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędowa i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/18.7/200/2023, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 82bad045-8f35-4b89-8aa5-74249a35ebd4; -----

3) użytkownikiem wieczystym nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze

ewidencyjnym: 22/11 (dwadzieścia dwa łamane przez jedenaście), o obszarze 2,0116 ha (dwa hektary sto szesnaście metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonej w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz właścicielem posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość („Nieruchomość 6”), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00031667/9, w której:

— w dziale I-O widnieje wzmianka o wniosku z dnia 17 maja 2023 roku (DZ.KW./WA11/14991/23/1) dotycząca sprostowania oznaczenia / obszaru nieruchomości,

— w dziale I-Sp widnieje wpis sposobu korzystania o treści: „działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 5.12.2089 r. i budynek stanowiący odrębną nieruchomość przeznaczony na cele mieszkalne i użytkowe”,

— w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Starosta Piaseczyński jako organ reprezentujący Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest spółka Zielone Zamienie, a jako podstawę wpisu ujawniono: umowa sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej, sporządzone przez Jacka Nalewajka - notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 1838/2007, odpis pełny z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15 czerwca 2012 roku, dział II KW 238020; informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 20 lipca 2020 roku, wyciąg z planu podziału Lesznówola sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Zielona”), poprzez przeniesienie części majątku spółki dzielonej w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa na trzy nowo zawiązane spółki wraz z załącznikiem nr 5a do planu podziału,

— w dziale III widnieje:

a) wpis nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony służebności przesyłu, na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, polegającej na zainstalowaniu linii napowietrznej i kablowej średniego napięcia wraz z prawem dostarczania i przesyłu energii elektrycznej oraz ich przebudowy oraz rozbudowy a także dostępu w celu wykonywania czynności związanych z remontami, naprawami, modernizacją, eksploatacją, konserwacją, odbudową i odnową wyżej wymienionej infrastruktury elektroenergetycznej zlokalizowanej na działkach o nr ew. 22/11, 22/6 oraz 5/13 przy czym ograniczenie wykonywania tego prawa będzie się odnosiło do pasa gruntu o szerokości 2 metrów - długości 54 metry bieżące na działce 22/11, 38 metrów bieżące na działce 22/6 oraz 8 metrów bieżących do działki o nr ew. 5/13 wzdłuż przebiegu opisanej wyżej linii elektroenergetycznej,

b) roszczenie z umowy dzierżawy zawartej w dniu 18 stycznia 2016 roku, w formie aktu notarialnego, Repertorium A nr 156/2016, będącego podstawą wpisu na rzecz spółki Lesznówolskie Przedsiębiorstwo Komunalne spółka z

ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lesznowoli, REGON: 142133018, przedmiot wykonania: działki ewid. 22/11 i 22/5; wpis niniejszy przeniesiono z urzędu wobec odłączenia z księgi wieczystej WA5M/00424881/9 działki ewid. nr 22/11. -----

- w dziale IV powołanej księgi wieczystej widnieje wpis Hipoteki Obligacji D na rzecz Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie; hipoteka ta współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi: SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2, WA11/00038514/1, WA11/00038544/0, WA11/00038646/5, WA11/00031666/2;-
- ponadto w działach I - IV żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma;-----

na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej numer WA11/00031667/9, według stanu na dzień 18 lipca 2023 roku, godz. 09:51, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędowa i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/18.7/201/2023, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 66159e01-0144-46c7-a1d7-05d6c47e7ed5. -----

Opisane w pkt 1) - 3) powyżej nieruchomości (tj. Nieruchomość 4, Nieruchomość 5 oraz Nieruchomość 6) będą zwane dalej łącznie także jako „**Nieruchomości Zamienie**”. -----

§3.

Stawający działający w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że WSD SPV 5 jest użytkownikiem wieczystym gruntu, składającego się z niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 111 (sto jedenaście), położonego w obrębie 7-11-08, przy ulicy Nocznickiego w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy oraz 110 (sto dziesięć) i 112 (sto dwanaście), położonych w obrębie 7-11-08, przy ulicy Nocznickiego i Przy Rokokowej w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, o łącznym obszarze 4.693 m² w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy („Nieruchomość Warszawa”, „Nieruchomość 7”), wchodzących w skład nieruchomości (gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi obecnie księgę wieczystą nr **WA1M/00514924/3**, w której:-----

- w dziale I-O ujawnione są działki gruntu o numerach ewid.: 105 (sto pięć), 118 (sto osiemnaście), 123 (sto dwadzieścia trzy), 124 (sto dwadzieścia cztery), 127 (sto dwadzieścia siedem), położonych w obrębie 7-11-08, w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy oraz 132 (sto trzydzieści dwa), 129 (sto dwadzieścia dziewięć), 111 (sto jedenaście), 133 (sto trzydzieści trzy), 130 (sto trzydzieści), 128 (sto dwadzieścia osiem) położonych w obrębie 7-11-08, przy ulicy Nocznickiego w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy oraz 100 (sto), 110 (sto dziesięć), 112 (sto dwanaście); ponadto w dziale tym widnieją dwie wzmianki o wnioskach z dnia 27 marca 2023 roku:-----

18,
o z
rid.

na
i w
mi
/2,
'2;-

kły
ku,
pca
ntu
lpis
do

ść 5
ści

ścią
tym
rach
licy
(sto
rwej
any
h w
Sąd
ych,

ięc),
ścia
3, w
(sto
130
'11-
100
nieją

a) dotycząca odłączenia działki gruntu o numerze ewid. 118 i założenia dla niej nowej księgi wieczystej (DZ.KW./WA1M/9875/23/1), -----

b) dotycząca odłączenia działek gruntu o numerach ewid. 110, 111 i 112 i założenia dla nich nowej księgi wieczystej (DZ.KW./WA1M/9874/23/1), -

— w dziale I-Sp wpisano, że działki gruntu oddane są w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089 roku oraz ujawniono sposób korzystania: „niezabudowana nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste”, -----

— w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy jako organ reprezentujący Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu wpisana jest spółka WSD SPV 5 na podstawie aktu notarialnego - umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz sprzedaży innych praw, sporządzonej dnia 21 kwietnia 2021 roku przez Krzysztofa Łaskiego - notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 4129/2021 („Umowa Przeniesienia”), zawartej w wykonaniu warunkowych umów sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz innych praw, sporządzonych dnia 5 marca 2021 roku przez Krzysztofa Łaskiego - notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 1931/2021 („Umowa Warunkowa”),-----

— w dziale III brak jest wpisów, -----

— w dziale IV widnieją następujące wpisy:-----

a) na rzecz administratora hipoteki - spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 146936694, KRS: 0000583564) hipoteki umownej łącznej do sumy 37.500.000,00 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881) wynikających z emisji do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji serii F, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych) („Hipoteka Obligacji F”),-----

b) na rzecz administratora hipoteki - spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 146936694, KRS: 0000583564) hipoteki umownej łącznej do sumy 25.873.500,00 zł (dwadzieścia pięć milionów osiemset siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych), na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881) wynikających z emisji 17.249

(siedemnaście tysięcy dwieście czterdzieści dziewięć) sztuk obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 17.249.000 zł (siedemnaście milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy złotych) („Hipoteka Obligacji G”), -----

- c) na rzecz administratora hipoteki – spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 146936694, KRS: 0000583564) hipoteki umownej łącznej do sumy 7.126.500,00 zł (siedem milionów sto dwadzieścia sześć tysięcy pięćset złotych) na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881) wynikających z emisji 4.751 (cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt jeden) obligacji serii H, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie 4.751.000,00 zł (cztery miliony siedemset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych) („Hipoteka Obligacji H”), -----

- ponadto w działach I – IV teŹe księgi żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma; -----

na dowód powyŹszych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej numer WA1M/00514924/3, według stanu na dzień 18 lipca 2023 roku, godz. 09:51, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędowa i podpis upowaŹnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/18.7/202/2023, identyfikator do weryfikacji dokumentu: e26b2fe2-4cd3-4336-ac0b-ffd493aa8de3, -----

§4

Stawający działający w imieniu i na rzecz WSD Investment, Zielone Zamienie oraz WSD SPV 5 oświadczaŹą dalej, Źe: -----

- a) na podstawie Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Współników spółki pod firmą: Lesznowola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2020 roku, zaprotokołowanej przez Joannę Deczkowską – notariusz w Warszawie, Repertorium A tutejszej kancelarii nr 3798/2020 został dokonany podział spółki pod firmą: Lesznowola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, poprzez wydzielenie i przeniesienie części majątku w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa na spółki nowo zawiąŹane, w tym między innymi na spółkę Zielone Zamienie oraz na spółkę WSD Investment („Uchwała o Podziale”). -----

Zgodnie treścią planu podziału stanowiącym załącznik do Uchwały o Podziale („Plan Podziału”), podział spółki Lesznowola spółka z ograniczoną

acji
den
) z
ęcy

atic
ą w
vnej
ścia
kich
w
a z
KRS
nset
zem
(ch),
den

ok o

ykły
2023
dnia
entu
dpis
r do

oraz
półki
pą w
anne
ii nr
ka z
nie i
stwa
oraz

lziale
zoną

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (jako Spółki Dzielonej) przez wydzielenie, nastąpił w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa, jaki między innymi stanowią: -----

- Pion Zielone Zamienie (dalej: „Pion 1”) - obejmujący między innymi Nieruchomości Zamienie, w związku z czym spółka Zielone Zamienie nabyła Nieruchomości Zamienie w miejsce spółki Lesznawola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, -----
- Pion Inwestycji Komercyjnych (dalej: „Pion 3”) - obejmujący między innymi Nieruchomości Szczecin, w związku z czym spółka WSD Investment nabyła Nieruchomości Szczecin w miejsce spółki Lesznawola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, -----

- b) WSD SPV 5 nabył Nieruchomość Warszawa na podstawie Umowy Przeniesienia w wykonaniu Umowy Warunkowej, -----
- c) Nieruchomości Zamienie, Nieruchomości Szczecin ani Nieruchomość Warszawa nie są obciążone, innymi niż wyżej opisane ograniczonymi prawami rzeczowymi, długami, prawami osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzaniu, -----
- d) dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie stanowi obciążenia całości lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego, -----
- e) zgodnie z umowami spółek WSD SPV 5, Zielone Zamienie oraz WSD Investment nie jest wymagana zgoda organów powołanych spółek na obciążenie Nieruchomości, -----
- f) WSD Investment, Zielone Zamienie ani WSD SPV 5 nie zalegają z zapłatą należności podatkowych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia Nieruchomości Zamienie, Nieruchomości Szczecin lub Nieruchomości Warszawa hipoteką przymusową - stosownie do art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa. -----

§5.

1. Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w imieniu i na rzecz spółki WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz w imieniu i na rzecz spółki WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: -----

- 1) w dniu 28 czerwca 2023 roku zarząd spółki pod firmą: **White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 141210596, NIP: 1080004146), wpisanej do

rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292881 („Spółka” lub „Emitent”), podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii I, zgodnie z którą Spółka zamierza wyemitować do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii oznaczonej literą I („Obligacje”), w której to uchwale określono warunki emisji Obligacji;-----

2) zgodnie z powołaną wyżej uchwałą oraz Warunkami Emisji z dnia 30 czerwca 2023 roku:-----

- a) Emisja Obligacji nastąpi w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego,-----
- b) firmą inwestycyjną świadczącą na rzecz usług oferowania będzie Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie,-----
- c) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji Obligacje będą oprocentowane Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:--

$$O = N \times Opr \times (LD/365) \text{-----}$$

gdzie: -----

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową, -----

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,-----

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się, z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę). -----

Ustalanie Stopy Procentowej:-----

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi. -----

zez
rod
w
wać
nie
),00
na
j to

wca

y o
ym
jest

łzie

rane
ru:--

wy,

przy
się z
ia dō
ne w

0,01
ynku
bank
ronie

Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa (Dzień Ustalenia Stopy Procentowej).-----

- d) zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na Nieruchomościach Szczecin Nieruchomościach Zamienie i Nieruchomości Warszawa wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji i cesja polis ubezpieczeniowych, ----
- e) Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, -----
- f) wykup Obligacji nastąpi w dniu 21 lipca 2026 roku, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji, tj. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne, przed Dniem Wykupu, na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta lub w wyniku obowiązkowego wykupu. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację - z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji - Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, -----
- g) szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostały określone przez Zarząd w warunkach emisji z dnia 30 czerwca 2023 roku; -----

- 3) dnia 17 lipca 2023 roku zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, zgodnie z którą, pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji: -----

a) Zarząd Emitenta postanowił dokonać wstępnej alokacji 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Memorandum i Warunków Emisji Obligacji. -----

b) Obligacje zostaną przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia transakcji nabycia Obligacji i utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadzić będzie Firma Inwestycyjna

jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.,-----

- 4) dnia 29 czerwca 2023 roku Emitent zawarł umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń ze spółką pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-124 Warszawa, rondo Organizacji Narodów Zjednoczonych 1 / P.12, REGON: 146936694, NIP: 5252569133, KRS: 0000583564) („Administrator Hipoteki”), na podstawie której spółka pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń sp. k. została ustanowiona administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach, dla hipoteki łącznej, która zostanie ustanowiona przez WSD Investment, Zielone Zamienie i WSD SPV 5 na Nieruchomościach Szczecin, Nieruchomościach Zamienie i Nieruchomości Warszawa, na zabezpieczenie roszczeń przysługujących z Obligacji obligatariuszom wobec Emitenta oraz także na zabezpieczenie przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji oznaczającego, zgodnie z definicją zawartą w tej umowie, emisję obligacji dokonywaną w ramach programu emisji obligacji na mocy uchwały Zarządu Emitenta, z zastrzeżeniem, że łączne saldo obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 20.000.000 zł (dwadzieścia milionów złotych).-----

2. Przy niniejszym akcie okazano oświadczenie spółki SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, pod którym dnia 6 lipca 2023 roku podpis poświadczyl Artur Stanisław Kozak - notariusz w Warszawie, Repertorium A nr 5228/2023, z treści którego wynika, że Administrator Hipoteki wyraził zgodę na wykreślenie Hipoteki Obligacji F, Hipoteki Obligacji G oraz Hipoteki Obligacji H z działu IV ksiąg wieczystych, które zostaną założone w wyniku wydzielienia działek 110, 111, 112 i 118 z księgi wieczystej WA1M/00514924/3 do nowych ksiąg wieczystych.-----

§ 6.

Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki WSD Investment, Zielone Zamienie oraz w imieniu i na rzecz spółki WSD SPV 5 oświadczają, że:-----

- 1) spółka WSD Investment ustanawia na:-----
- (i) opisanej powyżej Nieruchomości 1, objętej księgą wieczystą nr SZ1S/00185968/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych,-----
 - (ii) opisanej powyżej Nieruchomości 2, objętej księgą wieczystą nr SZ1S/00185970/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych,-----

ych

kcji
mą:

ra z

łów

64)

atic

ona

dla

one

ach

zeń

na

racji

ucją

nisji

aldo

czyć

ions

pod

iusz

ator

oraz

niku

3 do

ienie

nr

zeże

nr

zeże

(iii) opisanej powyżej Nieruchomości 3, objętej księgą wieczystą nr SZ15/00108214/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych,-----

2) spółka Zielone Zamienie **ustanawia**, na: -----

(i) opisanej powyżej Nieruchomości 4, objętej księgą wieczystą nr WA11/00038514/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, -----

(ii) opisanej powyżej Nieruchomości 5, objętej księgą wieczystą nr WA11/00031666/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, -----

(iii) opisanej powyżej Nieruchomości 6, objętej księgą wieczystą nr WA11/00031667/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, -----

3) spółka WSD SPV 5 **ustanawia**, na: -----

(i) opisanej powyżej Nieruchomości 7, tj. prawie użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewid. 110 (sto dziesięć), 111 (sto jedenaście) i 112, dla których zostanie założona nowa księga wieczysta na wniosek z dnia 27 marca 2023 roku, -----

hipotekę umowną łączną do kwoty 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) na rzecz administratora hipoteki - spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 146936694, KRS: 0000583564), ustanowionego na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 29 czerwca 2023 roku,-----

na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881) wynikających z emisji 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) („Obligacje”), które zostały wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 28 czerwca 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii I oraz uchwały Zarządu Emitenta z dnia 17 lipca 2023 roku w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, oprocentowanych na warunkach szczegółowo określonych w pkt 16 Warunków Emisji, które to oprocentowanie (odsetki) zostanie wypłacone za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji), przy czym za chwilę zapłaty uznaje się datę zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza, -----

których wykup nastąpi w dniu 21 lipca 2026 roku poprzez wypłatę obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za

każdą Obligację, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji); przy czym Emitent ma prawo do dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach przewidzianych w pkt 15 Warunków Emisji oraz Emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie obligatariuszy, na zasadach przewidzianych w pkt 14 Warunków Emisji; -----

Administrator Hipoteki zostanie ujawniony w dziale IV powołanych wyżej ksiąg wieczystych jako wierzyciel hipoteczny. -----

b)

Wysokość wierzytelność zabezpieczonej niniejszą hipoteką na dzień dzisiejszy jest nie ustalona.-----

§ 7.

Koszty niniejszego aktu notarialnego ponosi Emitent. -----

§ 8.

Wypisy niniejszego aktu wydawać można także Emitentowi oraz Administratorowi Hipoteki. -----

§ 9.

W związku ze złożeniem niniejszego oświadczenia oraz na podstawie załączonych dokumentów, Stawający działający w imieniu spółki Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz w imieniu spółki WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wnoszą, aby notariusz - działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie - dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do:-----

- 1) Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych,-----
- 2) Sądu Rejonowego w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,-----
- 3) Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych,-----

wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następujące żądania:-----

- a) wykreślenie z ksiąg wieczystych jakie zostaną założone dla działek gruntu o numerach ewid. 110, 111, 112 (na wniosek zarejestrowany pod numerem DZ.KW./WA1M/9874/23/1) i 118 (na wniosek zarejestrowany pod numerem DZ.KW./WA1M/9875/23/1) wpisanych na rzecz Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694):

v
k
a
5
u
v
--
g
--
le
--
--
vi
--
h
z
z
D
y
go
za
--
at
--
ag
--
o
m
m
i
l):

- hipoteki umownej łącznej do sumy 37.500.000,00 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych), -----

- hipoteki umownej łącznej do sumy 25.873.500,00 zł (dwadzieścia pięć milionów osiemset siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych), -----

- hipoteki umownej łącznej do sumy 7.126.500,00 zł (siedem milionów sto dwadzieścia sześć tysięcy pięćset złotych), -----

- b) wpisu w działach IV ksiąg wieczystych nr SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2, SZ1S/00108214/2, WA1I/00038514/1 WA1I/00031666/2, WA1I/00031667/9 oraz księgi wieczystej jaka zostanie założona dla działek gruntu o numerach ewid. 110, 111 i 112 na wniosek zarejestrowany pod numerem DZ.KW./WA1M/9874/23/1, -----

hipoteki umownej łącznej do kwoty 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) na rzecz administratora hipoteki – spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 146936694, KRS: 0000583564), ustanowionego na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 29 czerwca 2023 roku, -----

na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881) wynikających z emisji 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) („Obligacje”), które zostały wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 28 czerwca 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii I oraz uchwały Zarządu Emitenta z dnia 17 lipca 2023 roku w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, oprocentowanych na warunkach szczegółowo określonych w pkt 16 Warunków Emisji, które to oprocentowanie (odsetki) zostanie wypłacone za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji), przy czym za chwilę zapłaty uznaje się datę zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza,

których wykup nastąpi w dniu 21 lipca 2026 roku poprzez wypłatę obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji); przy czym Emitent ma prawo do dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach przewidzianych w pkt 15 Warunków Emisji oraz Emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie obligatariuszy, na zasadach przewidzianych w pkt 14 Warunków Emisji. -----

Stawający podają adres do doręczeń dla administratora hipoteki: _____

SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Sp.k. z siedzibą w
Warszawie, ul. Rondo ONZ 1 / P.12, 00-124 Warszawa. _____

§ 10.

Notariusz pouczyła Stawających o treści: _____

- art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, _____

- art. 69 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. _____

KOSZTY WYNOSZĄ: _____

- podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie roszczeń o nieustalonej wysokości, na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych _____ 19,00 zł

- opłata sądowa - na podstawie art. 42 ust. 1 i art. 46 z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych _____ 1.200,00 zł

opłata sądowa pobrana od Wnioskodawcy przy niniejszym akcie zostanie zapisana w Repertorium A pod numerem właściwym dla wniosku wieczystoksięgowego. _____

- taksa notarialna od ustanowienia hipoteki przez WSD Investment na podstawie §§ 3, 6 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej _____ 2.500,00 zł

- podatek VAT - 23% od kwoty 2.500,00 złotych - na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku _____ 575,00 zł

- taksa notarialna od ustanowienia hipoteki przez Zielone Zamienie na podstawie §§ 3, 6 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej _____ 2.500,00 zł

- podatek VAT - 23% od kwoty 2.500,00 złotych - na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku _____ 575,00 zł

- taksa notarialna od ustanowienia hipoteki przez WSD SPV 5 na podstawie §§ 3, 6 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- 2.500,00 zł
- podatek VAT - 23% od kwoty 2.500,00 złotych - na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku ----- 575,00 zł

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wniosku wieczystoksięgowego w wysokości 246,00 zł brutto na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwoty 5,00 zł pobieranej na podstawie art. 84a §5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja Podatkowa, w związku z §3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych oraz kosztów wypisów, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe podpisy.

Wypis ten wydano Stawającym

Repertorium A Nr 6194 / 2023

Koszty wynoszą:

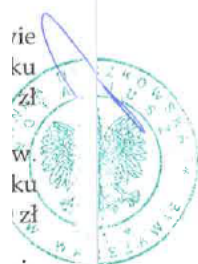
- taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- 126,00 zł
- podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług ----- 28,98 zł

Kwota należna: ----- 154,98 zł

Warszawa, dnia 18 lipca 2023 roku.



Joanna Deczkowska
NOTARIUSZ





WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA

Krzysztof Łaski Joanna Deczkowska
Sylwia Dolega Piotr Łaski
NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA
00-028 Warszawa, ul. Bracka 18 lok. 5
Tel. (22) 828-36-60 (61) Tel. (22) 592-44-22 Fax. (22) 828-36-62
laski@notariusze.waw.pl deczkowska@notariusze.waw.pl

REPERTORIUM A Nr 6200 /2023

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (18-07-2023), przed Joanną Deczkowską - notariusz w Warszawie, prowadzącą kancelarię notarialną w Warszawie przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłą do lokalu biurowego położonego w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2B, stawili się:-----

1. KATARZYNA Maria SZYMBORSKA,
2. JACEK Andrzej ROMANIUK,

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 386659257, NIP: 5213902870), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 851956 („WSD Investment”), jako pełnomocnicy, uprawnieni do łącznej reprezentacji, na podstawie okazanego w wypisie aktu notarialnego - pełnomocnictwa, sporządzonego dnia 20 sierpnia 2020 roku przez Piotra Łaskiego - notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 8449/2020.-----

Stawający oświadczają, że udzielone pełnomocnictwo nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło z innej przyczyny, ponadto nie ustała osobowość prawna reprezentowanej przez nich spółki.-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których serie i numery powołano przy nazwiskach, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami Stawających.-----

OŚWIADCZENIE

O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

§1.

1. Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: --

a) w dniu 28 czerwca 2023 roku zarząd spółki pod firmą: **White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 141210596, NIP: 1080004146), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292881 („Spółka” lub „Emitent”), podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii I, zgodnie z którą Spółka zamierza wyemitować do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii oznaczonej literą I („Obligacje”), w której to uchwale określono warunki emisji Obligacji;-----

b) zgodnie z powołaną wyżej uchwałą oraz Warunkami Emisji z dnia 30 czerwca 2023 roku:-----

– Emisja Obligacji nastąpi w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego,-----

– firmą inwestycyjną świadczącą na rzecz usług oferowania będzie Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie,-----

– zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji Obligacje będą oprocentowane Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:--

$$O = N \times Opr \times (LD/365) \text{-----}$$

gdzie: -----

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,-----

Opr - oznacza Stopę Procentową, -----

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,-----

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę). -----

Ustalanie Stopy Procentowej:-----

nt

--

nt

33

lo

ez

xd

w

ac

ie

30

na

to

--

ca

--

o

m

st

--

ie

--

ne

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

--

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi;

Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa (Dzień Ustalenia Stopy Procentowej);

- zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na Nieruchomościach Szczecin Nieruchomościach Zamienie i Nieruchomości Warszawa wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji i cesja polis ubezpieczeniowych,
- Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie,
- wykup Obligacji nastąpi w dniu 21 lipca 2026 roku, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji, tj. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne, przed Dniem Wykupu, na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta lub w wyniku obowiązkowego wykupu. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację - z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji - Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji,

c) szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostały określone przez Zarząd w warunkach emisji z dnia 30 czerwca 2023 roku;

d) dnia 17 lipca 2023 roku zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, zgodnie z którą, pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji:

- Zarząd Emitenta postanowił dokonać wstępnej alokacji 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Memorandum i Warunków Emisji Obligacji.

- Obligacje zostaną przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia transakcji nabycia Obligacji i utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadzić będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.,-----

- e) dnia 29 czerwca 2023 roku Emitent zawarł umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń ze spółką pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-124 Warszawa, rondo Organizacji Narodów Zjednoczonych 1 / P.12, REGON: 146936694, NIP: 5252569133, KRS: 0000583564) („Administrator Hipoteki”), na podstawie której spółka pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń sp. k. została ustanowiona administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach, dla hipoteki łącznej, która została ustanowiona przez WSD Investment, Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i WSD SPV 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na zabezpieczenie roszczeń przysługujących z Obligacji obligatariuszom wobec Emitenta oraz także na zabezpieczenie przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji oznaczającego, zgodnie z definicją zawartą w tej umowie, emisję obligacji dokonywaną w ramach programu emisji obligacji na mocy uchwały Zarządu Emitenta, z zastrzeżeniem, że łączne saldo obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 20.000.000 zł (dwadzieścia milionów złotych),-----
- f) zgodnie z punktem 11.2.3 Warunków Emisji, wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki (zdefiniowanej poniżej), WSD Investment zobowiązała się złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta,

§ 2.

Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że na:-----

- a) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 7/48 (siedem łamane przez czterdzieści osiem), o obszarze 0,0231 ha (dwieście trzydzieści jeden metrów kwadratowych), z obrębu 1010, Śródmieście 10, położonej przy ulicy Juliusza Słowackiego w Szczecinie, województwie

a
b
t.
a
h
-
ji
t:
z
v
j)
c
a
a
e
i
a
c
z
ji
ji
u
h
a
-
o
ę
e
i,
v
u
z
a
a
z
8
e
j,
e
4

zachodniopomorskim, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00185968/5,-----

- b) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 7/49 (siedem łamane przez czterdzieści dziewięć), o obszarze 0,0506 ha (pięćset sześć metrów kwadratowych), z obrębu 1010, Śródmieście 10, położonej przy ulicy Juliusza Słowackiego w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00185970/2,-----
- c) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 66 (sześćdziesiąt sześć), o obszarze 0,1778 ha (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), z obrębu 1010, Śródmieście 10, położonej przy ulicy J. Słowackiego nr 3 (trzy) w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00108214/2,-----

WSD Investment dnia 18 lipca 2023 roku na podstawie aktu notarialnego - oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, zarejestrowanego pod numerem Repertorium A 6192/2023,-----

ustanowiła na rzecz administratora hipoteki - tj. spółki pod firmą **SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (REGON: 146936694, KRS: 0000583564), ustanowionego na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 29 czerwca 2023 roku, ----

hipotekę umowną łączną do kwoty 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych),-

na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881) wynikających z emisji 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) („**Obligacje**”), które zostały wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 28 czerwca 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii I oraz uchwały Zarządu Emitenta z dnia 17 lipca 2023 roku w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, oprocentowanych na warunkach szczegółowo określonych w pkt 16 Warunków Emisji, które to oprocentowanie (odsetki) zostanie wypłacone za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji), przy czym za chwilę zapłaty uznaje się datę zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza,-----

których wykup nastąpi w dniu 21 lipca 2026 roku poprzez wypłatę obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków

Emisji, za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji); przy czym Emitent ma prawo do dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach przewidzianych w pkt 15 Warunków Emisji oraz Emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie obligatariuszy, na zasadach przewidzianych w pkt 14 Warunków Emisji („Hipoteka”).

Hipoteka ta zostanie wpisana w działach IV ksiąg wieczystych nr SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2 i SZ1S/00108214/2.

§ 3.

Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej obligatariuszom, na których rzecz, lecz w imieniu własnym działa administrator hipoteki – spółka pod firmą **SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (REGON: 146936694, KRS: 0000583564), w celu zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych Hipoteką, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności obejmujące odsetki od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, **poddają** spółkę WSD Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie **egzekucji** na podstawie art. 777 § 1 punkt 6) kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty **30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych) z obciążonych Hipoteką Nieruchomości, objętych księgami wieczystymi nr SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2 i SZ1S/00108214/2, zobowiązując Spółkę do jej zapłaty na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku, jest nadanie - za pomocą przesyłki rejestrowanej (przesyłka rejestrowana w rozumieniu art. 3 pkt 23 i art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe), na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania, pisemnego wezwania WSD Investment do zapłaty z podpisami urzędowo poświadczonymi, zawierającego oświadczenie administratora hipoteki – tj. spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, o wystąpieniu podstaw żądania określonej - należnej i wymagalnej - sumy pieniężnej i w związku z tym wzywającym do wykonania obowiązku zapłaty we wskazanym tam terminie.

Stawający oświadczają, że administrator hipoteki – tj. spółka pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy, w stosunku do całości lub dowolnej części

k
ia
5
u
w
-
5,
-

należności, przy czym jeżeli administratora hipoteki – tj. spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu.-----

Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie do dnia 30 czerwca 2028 roku.-----

§4.

Koszty tego aktu ponosi WSD Investment.-----

§ 5.

Wypisy tego aktu wydawać należy również Emitentowi oraz Administratorowi Hipoteki bez ograniczeń.-----

§6.

Notariusz poinformowała o treści odpowiednich przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o treści art. 777 § 1 pkt 6 oraz art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego.-----

KOSZTY WYNOSZĄ:-----

- tytułem taksy notarialnej na podstawie §§ 3, 5 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej-----5.000,00 zł
- podatek VAT - 23% od kwoty 5.000,00 zł na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług-1.150,00 zł

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wypisów, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe podpisy.
Wypis ten wydano Stawającym
Repertorium A Nr 6202 / 2023
Koszty wynoszą:

-	taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej	-----42,00 zł
-	podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług	-----9,66 zł
	Kwota należna:	-----51,66 zł

Warszawa, dnia 18 lipca 2023 roku,



Joanna Deczkowska
NOTARIUSZ



WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA

Krzysztof Łaski Joanna Deczkowska
Sylwia Dolega Piotr Łaski
NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA
00-028 Warszawa, ul. Bracka 18 lok. 5
Tel. (22) 828-36-60 (61) Tel. (22) 592-44-22 Fax. (22) 828-36-62
laski@notariusze.waw.pl deczkowska@notariusze.waw.pl

REPERTORIUM A Nr 6206 /2023

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (18-07-2023), przed Joanną Deczkowską - notariusz w Warszawie, prowadzącą kancelarię notarialną w Warszawie przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłą do lokalu biurowego położonego w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2B, stawili się:

1. KATARZYNA Maria SZYMBORSKA.

2. JACEK Andrzej ROMANIUK,

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 380239241, NIP: 5213827393), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000732129 („WSD SPV 5”), jako pełnomocnicy, uprawnieni do łącznej reprezentacji, na podstawie okazanego w wypisie aktu notarialnego - pełnomocnictwa, sporządzonego dnia 9 marca 2021 roku przez Krzysztofa Łaskiego - notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 2091/2021,

Stawający oświadczają, że udzielone pełnomocnictwo nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło z innej przyczyny, ponadto nie ustała osobowość prawna reprezentowanej przez nich spółki.

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których serie i numery powołano przy nazwiskach, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami Stawających.

OŚWIADCZENIE

O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

§1.

1. Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: -----

a) w dniu 28 czerwca 2023 roku zarząd spółki pod firmą: **White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 141210596, NIP: 1080004146), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292881 („Spółka” lub „Emitent”), podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii I, zgodnie z którą Spółka zamierza wyemitować do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii oznaczonej literą I („Obligacje”), w której to uchwale określono warunki emisji Obligacji;-----

b) zgodnie z powołaną wyżej uchwałą oraz Warunkami Emisji z dnia 30 czerwca 2023 roku:-----

– Emisja Obligacji nastąpi w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego,-----

– firmą inwestycyjną świadczącą na rzecz usług oferowania będzie Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie,-----

– zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji Obligacje będą oprocentowane Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:--

$$O = N \times Opr \times (LD/365) \text{-----}$$

gdzie: -----

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową, -----

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,-----

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę). -----

Ustalanie Stopy Procentowej:-----

a z

ent

593

do

zez

od

w

rać

nie

,00

na

to

ra

/ o

/m

est

zie

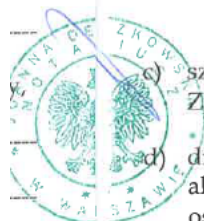
ne

ti:-

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi;

Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa (Dzień Ustalenia Stopy Procentowej);

- zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na Nieruchomościach Szczecin Nieruchomościach Zamienie i Nieruchomości Warszawa wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji i cesja polis ubezpieczeniowych,
- Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie,
- wykup Obligacji nastąpi w dniu 21 lipca 2026 roku, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji, tj. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne, przed Dniem Wykupu, na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta lub w wyniku obowiązkowego wykupu. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację - z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji - Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji,



szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostały określone przez Zarząd w warunkach emisji z dnia 30 czerwca 2023 roku;

dnia 17 lipca 2023 roku zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, zgodnie z którą, pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji:

- Zarząd Emitenta postanowił dokonać wstępnej alokacji 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Memorandum i Warunków Emisji Obligacji.

- Obligacje zostaną przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia transakcji nabycia Obligacji i utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadzić będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.,-----

- e) dnia 29 czerwca 2023 roku Emitent zawarł umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń ze spółką pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-124 Warszawa, rondo Organizacji Narodów Zjednoczonych 1 / P.12, REGON: 146936694, NIP: 5252569133, KRS: 0000583564) („Administrator Hipoteki”), na podstawie której spółka pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń sp. k. została ustanowiona administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach, dla hipoteki łącznej, która została ustanowiona przez WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na zabezpieczenie roszczeń przysługujących z Obligacji obligatariuszom wobec Emitenta oraz także na zabezpieczenie przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji oznaczającego, zgodnie z definicją zawartą w tej umowie, emisję obligacji dokonywaną w ramach programu emisji obligacji na mocy uchwały Zarządu Emitenta, z zastrzeżeniem, że łączne saldo obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 20.000.000 zł (dwadzieścia milionów złotych), -----
- f) zgodnie z punktem 11.2.3 Warunków Emisji, wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki (zdefiniowanej poniżej), WSD SPV 5 zobowiązała się złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta. -

§ 2.

Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że na użytkowaniu wieczystym gruntu, składającego się z niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 111 (sto jednaście), położonego w obrębie 7-11-08, przy ulicy Nocznickiego w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy oraz 110 (sto dziesięć) i 112 (sto dwanaście), położonych w obrębie 7-11-08, przy ulicy Nocznickiego i Przy

a
b
t.
a
h
-

ji
t:
z
v
)
c
a
a
z
e
5
a
c
z
ji
ji
u
h
a
-

o
ę
e
i
v
u
z
a
-

z
a
u
y
2
y

4

Rokokowej w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, o łącznym obszarze 4.693 m² w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, wchodzących w skład nieruchomości (gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi obecnie księgę wieczystą nr WA1M/00514924/3 i dla których zostanie założona nowa księga wieczysta na wniosek z dnia 27 marca 2023 roku, -----

WSD SPV 5 dnia 18 lipca 2023 roku na podstawie aktu notarialnego - oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, zarejestrowanego pod numerem Repertorium A 6192/2023 --

ustanowiła na rzecz administratora hipoteki - tj. spółki pod firmą **SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (REGON: 146936694, KRS: 0000583564), ustanowionego na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 29 czerwca 2023 roku, ----

hipotekę umowną łączną do kwoty 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych),-

na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881) wynikających z emisji 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) („**Obligacje**”), które zostały wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 28 czerwca 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii I oraz uchwały Zarządu Emitenta z dnia 17 lipca 2023 roku w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, oprocentowanych na warunkach szczegółowo określonych w pkt 16 Warunków Emisji, które to oprocentowanie (odsetki) zostanie wypłacone za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji), przy czym za chwilę zapłaty uznaje się datę zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza, -----

których wykup nastąpi w dniu 21 lipca 2026 roku poprzez wypłatę obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji); przy czym Emitent ma prawo do dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach przewidzianych w pkt 15 Warunków Emisji oraz Emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie obligatariuszy, na zasadach przewidzianych w pkt 14 Warunków Emisji („**Hipoteka**”). -----

Hipoteka ta zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej założonej na wniosek z dnia 27 marca 2023 roku, po odłączeniu z księgi wieczystej nr WA1M/00514924/3. --

§ 3.

Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej obligatariuszom, na których rzecz, lecz w imieniu własnym działa administrator hipoteki – spółka pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 146936694, KRS: 0000583564), w celu zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych Hipoteką, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności obejmujące odsetki od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, **poddają** spółkę WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie **egzekucji** na podstawie art. 777 § 1 punkt 6) kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty **30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych) z obciążonej Hipoteką Nieruchomości, objętej księgą wieczystą założoną na wniosek z dnia 27 marca 2023 roku, po odłączeniu z księgi wieczystej nr WA1M/00514924/3, zobowiązując Spółkę do jej zapłaty na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. -----

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku, jest nadanie - za pomocą przesyłki rejestrowanej (przesyłka rejestrowana w rozumieniu art. 3 pkt 23 i art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe), na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania, pisemnego wezwania WSD SPV 5 do zapłaty z podpisami urzędowo poświadczonymi, zawierającego oświadczenie administratora hipoteki – tj. spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, o wystąpieniu podstaw żądania określonej – należnej i wymagalnej - sumy pieniężnej i w związku z tym wzywającym do wykonania obowiązku zapłaty we wskazanym tam terminie. -----

Stawający oświadczają, że administrator hipoteki – tj. spółka pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli administratora hipoteki – tj. spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu. -----

Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie do dnia 30 czerwca 2028 roku. -----

§4.

Koszty tego aktu ponosi WSD SPV 5. -----

§ 5.

Wypisy tego aktu wydawać należy również Emitentowi oraz Administratorowi Hipoteki bez ograniczeń. -----

§ 6.

Notariusz poinformowała o treści odpowiednich przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o treści art. 777 § 1 pkt 6 oraz art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego. -----

KOSZTY WYNOSZĄ: -----

- tytułem taksy notarialnej na podstawie §§ 3, 5 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- 5.000,00 zł
- podatek VAT - 23% od kwoty 5.000,00 zł na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług - 1.150,00 zł

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wypisów, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe podpisy.

Wypis ten wydano Stawającym

Repertorium A Nr 6208 / 2023

Koszty wynoszą:

- taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- 42,00 zł
 - podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług ----- 9,66 zł
- Kwota należna: ----- 51,66 zł

Warszawa, dnia 18 lipca 2023 roku.



Joanna Deczkowska

NOTARIUSZ



WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA

Krzysztof Łaski Joanna Deczkowska

Sylwia Dolega Piotr Łaski

NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA

00-028 Warszawa, ul. Bracka 18 lok. 5

Tel. (22) 828-36-60 (61) Tel. (22) 592-44-22 Fax. (22) 828-36-62

laski@notariusze.waw.pl deczkowska@notariusze.waw.pl

REPERTORIUM A Nr 6203 /2023

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (18-07-2023), przed Joanną Deczkowską - notariusz w Warszawie, prowadzącą kancelarię notarialną w Warszawie przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłą do lokalu biurowego położonego w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2B, stawili się:-----

1. KATARZYNA Maria SZYMBORSKA,

2. JACEK Andrzej ROMANIUK,

(

)

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 386421538, NIP: 5213900262), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 844799 („Zielone Zamienie”), jako pełnomocnicy, uprawnieni do łącznej reprezentacji, na podstawie okazanego w wypisie aktu notarialnego - pełnomocnictwa, sporządzonego dnia 20 sierpnia 2020 roku przez Piotra Łaskiego - notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 8459/2020.-----

Stawający oświadczają, że udzielone pełnomocnictwo nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło z innej przyczyny, ponadto nie ustała osobowość prawna reprezentowanej przez nich spółki.-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których serie i numery powołano przy nazwiskach, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami Stawających.-----

OŚWIADCZENIE

O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

§1.

1. Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: --

a) w dniu 28 czerwca 2023 roku zarząd spółki pod firmą: **White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 141210596, NIP: 1080004146), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292881 („Spółka” lub „Emitent”), podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii I, zgodnie z którą Spółka zamierza wyemitować do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii oznaczonej literą I („Obligacje”), w której to uchwale określono warunki emisji Obligacji;-----

b) zgodnie z powołaną wyżej uchwałą oraz Warunkami Emisji z dnia 30 czerwca 2023 roku:-----

– Emisja Obligacji nastąpi w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.,-----

– firmą inwestycyjną świadczącą na rzecz usług oferowania będzie Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie,-----

– zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji Obligacje będą oprocentowane Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:--

$$O = N \times Opr \times (LD / 365) \text{-----}$$

gdzie: -----

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, -----

Opr - oznacza Stopę Procentową, -----

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,-----

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę). -----

Ustalanie Stopy Procentowej:-----



nie
2: --

ent
593
do

zez
rod
w

wać
nie
1,00
na
to

vca

/ o
/m
est

zie

ne
:-

zy

z

ło
w

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi; -----

Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa (Dzień Ustalenia Stopy Procentowej);-----

- zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na Nieruchomościach Szczecin Nieruchomościach Zamienie i Nieruchomości Warszawa wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji i cesja polis ubezpieczeniowych, ---
- Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, -----

- wykup Obligacji nastąpi w dniu 21 lipca 2026 roku, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji, tj. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne, przed Dniem Wykupu, na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta lub w wyniku obowiązkowego wykupu. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację - z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji - Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, -----

c) szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostały określone przez Zarząd w warunkach emisji z dnia 30 czerwca 2023 roku;-----

d) dnia 17 lipca 2023 roku zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, zgodnie z którą, pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji:-----

- Zarząd Emitenta postanowił dokonać wstępnej alokacji 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Memorandum i Warunków Emisji Obligacji. -----

- Obligacje zostaną przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia transakcji nabycia Obligacji i utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadzić będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.,-----

- b)
- e) dnia 29 czerwca 2023 roku Emitent zawarł umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń ze spółką pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-124 Warszawa, rondo Organizacji Narodów Zjednoczonych 1 / P.12, REGON: 146936694, NIP: 5252569133, KRS: 0000583564) („Administrator Hipoteki”), na podstawie której spółka pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń sp. k. została ustanowiona administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach, dla hipoteki łącznej, która została ustanowiona przez WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Zielone Zamienie i WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na zabezpieczenie roszczeń przysługujących z Obligacji obligatariuszom wobec Emitenta oraz także na zabezpieczenie przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji oznaczającego, zgodnie z definicją zawartą w tej umowie, emisję obligacji dokonywaną w ramach programu emisji obligacji na mocy uchwały Zarządu Emitenta, z zastrzeżeniem, że łączne saldo obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 20.000.000 zł (dwadzieścia milionów złotych),-----
- c)
- f) zgodnie z punktem 11.2.3 Warunków Emisji, wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki (zdefiniowanej poniżej), Zielone Zamienie zobowiązała się złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta.-----

§ 2.

Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że na: -----

- a) użytkowaniu wieczystym nieruchomości, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 22/6 (dwadzieścia dwa łamane przez sześć) i 5/13 (pięć łamane przez trzynastę), o łącznym obszarze 1,3911 ha (jeden hektar trzy tysiące dziewięćset jedenaście metrów kwadratowych), z obrębem 0032, Zakłady Zamienie,

ania
osób
ust.
/jna
ych

kcji
mą:
ra z
łów
64)
atic
ona
dla
a z
ie i
, na
bec
h z
isji
acji
du
ach
icia

o
się
bie
ki,
w

ułu
zez

nta
za
a:

lka

o
ięć
ące
ie,

4

położonej w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz własności posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00038514/1,-----

- b) użytkowaniu wieczystym nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym: 22/3 (dwadzieścia dwa łamane przez trzy), o obszarze 0,6078 ha (sześć tysięcy siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonej w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz własności posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00031666/2,-----
- c) użytkowaniu wieczystym nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym: 22/11 (dwadzieścia dwa łamane przez jedenaście), o obszarze 2,0116 ha (dwa hektary sto szesnaście metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonej w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz własności posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00031667/9,-----

Zielone Zamienie dnia 18 lipca 2023 roku na podstawie aktu notarialnego - oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, zarejestrowanego pod numerem Repertorium A 6192/2023,-----

ustanowiła na rzecz administratora hipoteki - tj. spółki pod firmą **SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa** z siedzibą w **Warszawie** (REGON: 146936694, KRS: 0000583564), ustanowionego na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 29 czerwca 2023 roku,-----

hipotekę umowną łączną do kwoty 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych),-

na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881) wynikających z emisji 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) („**Obligacje**”), które zostały wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 28 czerwca 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii I oraz uchwały Zarządu Emitenta z dnia 17 lipca 2023 roku w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, oprocentowanych na warunkach szczegółowo określonych w pkt 16 Warunków Emisji, które to oprocentowanie (odsetki) zostanie wypłacone za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w

5

Warunkach Emisji), przy czym za chwilę zapłaty uznaje się datę zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza, -----

których wykup nastąpi w dniu 21 lipca 2026 roku poprzez wypłatę obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji); przy czym Emitent ma prawo do dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach przewidzianych w pkt 15 Warunków Emisji oraz Emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie obligatariuszy, na zasadach przewidzianych w pkt 14 Warunków Emisji („Hipoteka”). -----

Hipoteka ta zostanie wpisana w działach IV ksiąg wieczystych nr WA11/00038514/1, WA11/00031666/2 i WA11/00031667/9. -----

§ 3.

Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej obligatariuszom, na których rzecz, lecz w imieniu własnym działa administrator hipoteki – spółka pod firmą **SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (REGON: 146936694, KRS: 0000583564), w celu zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych Hipoteką, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności obejmujące odsetki od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, **poddają** spółkę Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie **egzekucji** na podstawie art. 777 § 1 punkt 6) kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty **30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych) z obciążonych Hipoteką Nieruchomości, objętych księgami wieczystymi nr WA11/00038514/1, WA11/00031666/2 i WA11/00031667/9, zobowiązując Zielone Zamienie do jej zapłaty na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą **SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie**.-----

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku, jest nadanie - za pomocą przesyłki rejestrowanej (przesyłka rejestrowana w rozumieniu art. 3 pkt 23 i art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe), na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania, pisemnego wezwania Zielone Zamienie do zapłaty z podpisami urzędowo poświadczonymi, zawierającego oświadczenie administratora hipoteki – tj. spółki pod firmą **SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie**, o wystąpieniu podstaw żądania określonej – należnej i wymagalnej - sumy pieniężnej i

a w związku z tym wzywającym do wykonania obowiązku zapłaty we wskazanym tam
-- terminie.-----

n Stawający oświadczają, że administrator hipoteki – tj. spółka pod firmą SSW Pragmatic
a Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z siedzibą w
v Warszawie, jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym
k imieniu lecz na rachunek obligatariuszy, w stosunku do całości lub dowolnej części
a należności, przy czym jeżeli administratora hipoteki – tj. spółki pod firmą SSW
5 Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń Spółka komandytowa z
u siedzibą w Warszawie zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w
v odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na
podstawie niniejszego aktu.-----

Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie
do dnia 30 czerwca 2028 roku.-----

§4.

a Koszty tego aktu ponosi Zielone Zamienie. -----

§ 5.

V Wypisy tego aktu wydawać należy również Emitentowi oraz Administratorowi
z Hipoteki bez ograniczeń. -----

§6.

z Notariusz poinformowała o treści odpowiednich przepisów Kodeksu postępowania
i, cywilnego, a w szczególności o treści art. 777 § 1 pkt 6 oraz art. 786 Kodeksu
n postępowania cywilnego.-----

z KOSZTY WYNOSZĄ: -----

h – tytułem taksy notarialnej na podstawie §§ 3, 5 i 17 rozporządzenia Ministra
i, Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek
- taksy notarialnej ----- 5.000,00 zł

o podatek VAT - 23% od kwoty 5.000,00 zł na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art.
t 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług - 1.150,00 zł

z Powyższe koszty nie obejmują kosztów wypisów, które wraz z podstawą prawną ich
s pobrania zostaną podane na każdym z nich. -----

o Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

S Na oryginale właściwe podpisy.

o Wypis ten wydano Stawającym

i Repertorium A Nr 6205 / 2023

Koszty wynoszą:

o – taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie

maksymalnych stawek taksy notarialnej 42,00 zł
– podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług 9,66 zł
Kwota należna: 51,66 zł

Warszawa, dnia 18 lipca 2023 roku.



Joanna Deczkowska
NOTARIUSZ



5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń



Law&Tax
Family Office
Accounting
Finance

UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI ORAZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

zawarta w dniu 29 czerwca 2023 roku

pomiędzy

WHITE STONE DEVELOPMENT SP. Z O.O.

z siedzibą w Warszawie

jako Emitentem

oraz

SSW PRAGMATIC SOLUTIONS SPACZYŃSKI, SZCZEPANIAK, OKOŃ SP.K.

z siedzibą w Warszawie

jako Administratorem Hipoteki

**UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI
ADMINISTRATORA HIPOTEKI ORAZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**

Niniejsza umowa o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń (zwana dalej „**Umową**”) została zawarta w Warszawie w dniu 29 czerwca 2023 roku pomiędzy:

- (1) **White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292881, NIP: 1080004146, REGON: 141210596, o kapitale zakładowym w wysokości 171.600.000,00 PLN (zwaną dalej „**Emitentem**” lub „**Spółką**”);
oraz
- (2) **SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń sp.k.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Rondo ONZ 1, piętro 12, 00-124 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000583564 (zwaną dalej „**Administratorem Hipoteki**”, „**Administratorem Zabezpieczeń**” lub „**Administratorem**”).

Emitent oraz Administrator Hipoteki zwani są w dalszej części Umowy łącznie „**Stronami**”, a każdy z nich z osobna zwany jest „**Stroną**”.

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

- (1) na mocy uchwały Zarządu Emitenta, Emitent zamierza wyemitować do 20.000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, i łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych) („**Obligacje**”).
- (2) Emitent ustanowi lub spowoduje ustanowienie zabezpieczeń Obligacji w postaci:
 - i. hipoteki na wszystkich lub niektórych Nieruchomościach (w zależności od wartości nominalnej przydzielanych Obligacji), która docelowo (po wykreśleniu hipotek aktualnie widniejących w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości) zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji („**Hipoteka**”), przy czym wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta;

- ii. cesji – przeniesienia praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych, w tym Polisy, zabezpieczających mienie znajdujące się na nieruchomości, dla której sąd wieczystoksięgowy prowadzi księgę wieczystą SZ1S/00108214/2, należącej do Nieruchomości Szczecin, aktualnych w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lub po tym dniu, na Administratora Zabezpieczeń („Cesja z Polis”).
- (3) Zgodnie z dokumentacją emisji Obligacji, w celu administrowania zabezpieczeniami ustanowionymi na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, ma zostać powołany administrator hipoteki (w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach) będący podmiotem trzecim w stosunku do Emitenta.

Strony zawierają Umowę o następującej treści:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

W niniejszej Umowie, następujące pisane wielką literą terminy i wyrażenia będą miały następujące znaczenie:

„Administrator”, „Administrator Zabezpieczeń” lub „Administrator Hipoteki” posiada znaczenie określone w komparcji Umowy.

„Agent Emisji” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 100, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 5252472215, REGON: 142261319.

„Cesja z Polis” ma znaczenie nadane w Punkcie (2)ii Preambuły

„Dokumenty Zabezpieczeń” oznaczają wszelkie dokumenty, na podstawie których zostały ustanowione Zabezpieczenia w tym w szczególności oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki wraz z oświadczeniem wierzyciela hipotecznego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, a także umowę Cesji z Polisy.

„Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień, w którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie prowadzi normalną działalność operacyjną.

„Emitent” posiada znaczenie określone w komparcji Umowy.

„Hipoteka” ma znaczenie nadane w Punkcie (2)i Preambuły.

„Informacje Poufne” mają znaczenie nadane w Punkcie 9 niniejszej Umowy.

„Instrukcja” ma znaczenie nadane w Punkcie 7.1.1 niniejszej Umowy.

„Nieruchomości” oznacza łącznie lub osobno w zależności od kontekstu Nieruchomość Warszawa, Nieruchomość Szczecin oraz Nieruchomość Zamienie.

„Nieruchomość Szczecin” oznacza łącznie nieruchomość gruntową zabudowaną oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w Szczecinie przy ul. Juliusza Słowackiego 3, oznaczone numerami działek 66 (zabudowana), 7/48 i 7/49 w obrębie ewidencyjnym 1010, dla których Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2, będącą własnością WSD Investment sp. z o.o.; w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla tej nieruchomości wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 zł na zabezpieczenie Obligacji serii D Emitenta;

„**Nieruchomość Warszawa**” oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Warszawie, przy ul. Nocznickiego, składającą się z działek 110, 111 i 112 (obręb 7-11-08 dzielnicy Bielany), o pow. łącznej 4.693 m², dla której zostanie założona odrębna księga wieczysta zgodnie ze złożonym przed dniem emisji Obligacji wnioskiem jej użytkownika wieczystego WSD SPV 5 Sp. z o.o., przy czym opisane wyżej działki o nr 110, 111 i 112 (obręb 7-11-08 dzielnicy Bielany) są uregulowane – wraz z innymi działkami – w księdze wieczystej o nr WA1M/00514924/3, w której w dziale IV wpisane są następujące hipoteki: (i) na kwotę 37.500.000 zł na zabezpieczenie obligacji serii F Emitenta, (ii) na kwotę 25.873.500 zł na zabezpieczenie obligacji serii G Emitenta, (iii) na kwotę 7.126.500 zł na zabezpieczenie obligacji serii H Emitenta;

„**Nieruchomość Zamienie**” oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w miejscowości Zamienie, gmina Lesznówola, składającą się z działek nr 5/13, 22/3, 22/6, 22/11 o łącznej pow. 40.105 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr WA1I/00038514/1, WA1I/00031666/2, WA1I/00031667/9, będącą w użytkowaniu wieczystym (wraz z własnością budynku stanowiącą odrębną nieruchomość) Zielone Zamienie sp. z o.o.; w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla tej nieruchomości wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 zł na zabezpieczenie Obligacji serii D Emitenta;

„**Obligacje**” posiadają znaczenie określone w Punkcie (1) Preambuły.

„**Obligacje Serii D**” oznaczają obligacje wyemitowane przez Emitenta w dniu 24 sierpnia 2020 roku z terminem wykupu przypadającym na 21 sierpnia 2023 roku.

„**Obligatariusz**” oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji.

„**Polisa**” oznacza polisę ubezpieczeniową zabezpieczającą mienie znajdujące się na nieruchomości, dla której sąd wieczystoksięgowy prowadzi księgę wieczystą SZ1S/00108214/2, należącej do Nieruchomości Szczecin, aktualną w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia lub po tym dniu.

„**Roszczenia**” mają znaczenie nadane w Punkcie 3.6 niniejszej Umowy.

„**PLN**” oznacza prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej.

„**Podmioty Ustanawiające Hipotekę**” oznacza właścicieli i użytkowników wieczystych Nieruchomości, którzy ustanowią Hipotekę jako Zabezpieczenie Obligacji.

„**Spółka**” ma znaczenie określone w komparycji Umowy.

„**Strona**” ma znaczenie określone w komparycji Umowy.

„**Świadczenie**” ma znaczenie nadane w Punkcie 3.6 niniejszej Umowy.

„**Umowa**” oznacza niniejszą umowę, wraz ze zmianami wprowadzonymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.

„**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. 2022 poz. 2244 z późn. zm.) lub inny akt prawny, który tę ustawę zmienia lub zastąpi.

„**Wierzytelności Zabezpieczone**” oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki (oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta).

„**Wynagrodzenie Godzinowe**” ma znaczenie nadane w Punkcie 4.2 niniejszej Umowy.

„Zabezpieczenia” oznacza Hipotekę, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego oraz Cesję z Polis.

„Zalecenie” ma znaczenie nadane w Punkcie 7.2.1 niniejszej Umowy.

„Zawiadomienie” ma znaczenie nadane w Punkcie 7.3.1 niniejszej Umowy.

1.2. Wykładnia

1.2.1. O ile niniejsza Umowa nie stanowi inaczej, odniesienia w niniejszej Umowie do:

- (a) „Emitenta”, „Administradora” obejmują również ich następców prawnych, dozwolonych cesjonariuszy i dozwolonych beneficjentów przeniesienia;
- (b) niniejszej Umowy, innej umowy lub dokumentu stanowią odniesienia do tej umowy lub dokumentu wraz z późniejszymi zmianami;

1.2.2. Nagłówki i Punkty zostały wprowadzone dla ułatwienia posługiwania się nimi;

1.2.3. liczba pojedyncza obejmuje liczbę mnogą i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej;

2. ZABEZPIECZENIA

2.1. Zobowiązanie Emitenta

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że do czasu wykupu Obligacji:

- 2.1.1. podejmie lub spowoduje podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta, Podmiotów Ustanawiających Hipotekę oraz Nieruchomość znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych oraz, aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji;
- 2.1.2. na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona (lub spowoduje wykonanie) niezbędnych czynności, których Administrator zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Zabezpieczenia;
- 2.1.3. zawiadomi Administratora o wszelkich zgłoszonych na piśmie roszczeniach osób trzecich na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych) względem jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta, Podmiotu Ustanawiającego Hipotekę lub Nieruchomości w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia takiego roszczenia, w tym o każdym wszczęciu egzekucji, pod rygorem odpowiedzialności za szkody poniesione przez Obligatariuszy w związku z brakiem powyższego zawiadomienia w powyższym terminie;
- 2.1.4. niezwłocznie zawiadomi Administratora o:
 - (a) złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - (b) zaprzestaniu regulowania zobowiązań przez Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Hipotekę, pod warunkiem, że taki stan utrzymuje się co najmniej przez 30 dni i odnosi się do zobowiązania na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);

- (c) wystąpieniu przez podmiot trzeci przeciwko Emitentowi lub Podmiotowi Ustanawiającemu Hipotekę z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);
 - (d) wytoczeniu wobec Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającemu Hipotekę powództwa lub wszczęciu egzekucji na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);
 - (e) nałożeniu na Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Hipotekę publicznoprawnego obowiązku majątkowego (na podstawie ostatecznej decyzji w zakresie zobowiązań podatkowych, opłaty administracyjnej, grzywny, opłaty karnej lub innego tego typu zobowiązania) o wartości nie niższej niż 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);
- pod rygorem odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z brakiem wykonania przez Emitenta powyższych zobowiązań;
- 2.1.5. w przypadku otwarcia likwidacji Emitenta, Emitent zawiadomi Administratora o rozpoczęciu likwidacji;
 - 2.1.6. niezwłocznie będzie zawiadamiać Administratora o zdarzeniach lub okolicznościach mogących wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na Zabezpieczenia;
 - 2.1.7. niezwłocznie będzie udzielać Administratorowi, na jego każde pisemne żądanie, informacji dotyczących Zabezpieczenia lub przedmiotów Zabezpieczenia w zakresie niezbędnym dla ochrony interesów Obligatariuszy.
- 2.2. Uprawnienia oraz zobowiązania Administratora
- 2.2.1. Administrator zostaje niniejszym ustanowiony administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.
 - 2.2.2. Pełnienie funkcji Administratora w odniesieniu do Zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
 - (a) zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych i do wykonywania we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
 - (b) wykonywania praw i obowiązków Administratora wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz do reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń;
 - (c) podejmowania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy co do Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach, warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń;
 - (d) dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności Zabezpieczonych, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego Obligatariusza w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy z tytułu Wierzytelności Zabezpieczonych;

- (e) informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję ustanowionych Zabezpieczeń.
- 2.2.3. Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu (zaspokojeniu) Wierzytelności Zabezpieczonych lub wyrażeniu przez wszystkich Obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń, Administrator przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń.
- 2.2.4. Administrator jest uprawniony do zaspokojenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa.
- 2.2.5. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Strony zobowiązują się ze sobą współdziałać w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów Obligatariuszy, Administrator przekazał obowiązki Administratora podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.
- 2.3. Zaspokojenie roszczeń z ustanowionych Zabezpieczeń
 - 2.3.1. Zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy poprzez egzekucję Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach, warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń.
 - 2.3.2. Administrator może przystąpić do zaspokojenia Obligatariuszy z Zabezpieczeń, wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych i określonych w warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu terminu 7 dni na podjęcie stosownych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.
 - 2.3.3. Administrator, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
 - 2.3.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji Zabezpieczeń (po uwzględnieniu kosztów związanych z tą egzekucją) będzie:
 - (a) równa kwocie niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych;
 - (b) wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa a Administrator przekaże nadwyżkę na rachunek wskazany przez Emitenta, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 2.3.6 Umowy;
 - (c) niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a Obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

- 2.3.5. Administrator będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu. Środki pozyskane przez Administratora będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej z Obligacji. W takim przypadku płatności Administratora będą zaliczane w następującej kolejności:
- (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - (c) należność główna z Obligacji.
- 2.3.6. W pierwszej kolejności środki uzyskane z Zabezpieczeń zaliczone zostaną przez Administratora na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora, to jest w szczególności na poniesione przez Administratora:
- (a) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne;
 - (b) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń;
- oraz na wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w Punkcie 4 poniżej.
- 2.3.7. W razie konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń, Administrator, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od Emitenta przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 2.3.8. W przypadku, o którym mowa w Punkcie 2.3.4(c) powyżej, Administrator dokona częściowej płatności na rzecz Obligatariuszy w ten sposób, że należności Obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności Administratora będą zaliczane w następującej kolejności:
- (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - (c) należność główna z Obligacji.
- 2.3.9. Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, Administrator podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji zabezpieczeń, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 2.3.6 Umowy.

3. ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON

- 3.1. Strony zobowiązują się dołożyć wszelkich starań w celu zapewnienia należytego wykonania Umowy.

- 3.2. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.
- 3.3. Administrator nie gwarantuje, że roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 3.4. Administrator nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody, z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie Administratora z winy umyślnej lub rażące niedbalstwo.
- 3.5. Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Hipotekę, które nie było zależne od Administratora, lub o którym Administrator nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.
- 3.6. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakiegokolwiek podmiot w stosunku do Administratora roszczenia oparte o działania Administratora („**Roszczenia**”), które będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane orzeczenie sądowe lub decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („**Świadczenie**”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
 - 3.6.1. o każdym Roszczeniu Administrator powiadomi Emitenta w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
 - 3.6.2. Administrator umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
 - 3.6.3. zawieranie przez Administratora jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za zgodą Emitenta.

4. WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA

4.1.

4.2.

4.3.

4.4.

4.5.

4.6.

4.7.

4.8.

4.9.

5. OŚWIADCZENIA STRON

- 5.1. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia lub wykonania niniejszej Umowy przez Strony.
- 5.2. Strony oświadczają, że do zawarcia Umowy nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 5.3. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez organy administracji publicznej lub inne organy jak również, że nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 5.4. Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.

6. OŚWIADCZENIA EMITENTA

- 6.1. Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że:
- 6.1.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością ważnie i poprawnie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim oraz jest uprawniona do zawarcia Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających;
- 6.1.2. podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie stanowi naruszenia statutu Emitenta;
- 6.1.3. Emitent nie posiada wymagalnych zaległości podatkowych, ani innych niż podatkowe, regulowanych postanowieniami Ordynacji podatkowej;
- 6.1.4. kopia niniejszej Umowy zostanie udostępniona potencjalnym Obligatariuszom przed zapisem na Obligacje;
- 6.1.5. Emitent jest w pełni uprawniony do zawarcia Umowy i złożenia wszystkich zawartych w niej oświadczeń, zapewnień i gwarancji;
- 6.1.6. zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z żadnym przepisem prawa, postanowieniem umownym, oraz orzeczeniem sądu lub decyzją administracyjną, których Emitent jest stroną lub względem którego są one obowiązujące.

- 6.2. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratorowi w odniesieniu do Podmiotów Ustanawiających Hipotekę oraz Nieruchomości, że:
- 6.2.1. wszelkie wpisy w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym oraz stanem faktycznym;
 - 6.2.2. Nieruchomości nie są obciążone jakimikolwiek prawami rzeczowymi, prawami osobistymi bądź ograniczeniami na rzecz osób trzecich, w szczególności służebnością drogi koniecznej, służebnością ustanowioną w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub służebnością przesyłu oraz, że nie zostały zawarte jakiegokolwiek umowy ani też nie zostały dokonane jakiegokolwiek czynności prawne, które mogłyby skutkować obciążeniem praw do Nieruchomości prawami rzeczowymi, prawami osobistymi lub ograniczonymi na rzecz osób trzecich, z wyłączeniem praw rzeczowych, praw osobistych oraz ograniczeń wykazanych w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dniu podpisania niniejszej Umowy;
 - 6.2.3. nie toczą się żadne spory co do tytułu prawnego przysługującego Podmiotom Ustanawiającym Hipotekę do Nieruchomości, spory co do przebiegu ich granic i posiadania i nie wiadomo mu o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach reparyacyjnych skierowanych w stosunku do Nieruchomości lub ich części;
 - 6.2.4. Nieruchomości nie są zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie;
 - 6.2.5. nie toczy się wobec Podmiotów Ustanawiających Hipotekę postępowanie restrukturyzacyjne lub inne postępowanie, które mogłoby skutkować ograniczeniem lub pozbawieniem praw do całości lub części Nieruchomości, lub które mogłoby skutkować ustanowieniem obciążenia na całości lub części Nieruchomości albo ograniczeniem w rozporządzeniu Nieruchomościami.

7. ŻĄDANIA I ZALECENIA OBLIGATARIUSZY

- 7.1. Niezależnie od zobowiązań Administratora wynikających z niniejszej Umowy do prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń w celu zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Obligatariuszom posiadającym Obligacje, których łączna wartość nominalna przekracza 50% (słownie: pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje uprawnienie do składania Administratorowi instrukcji w zakresie wszczęcia przez niego egzekucji Zabezpieczeń w celu zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.1.1. W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają Administratorowi (z kopią do Emitenta oraz Agenta Emisji) pisemną instrukcję wszczęcia egzekucji Zabezpieczeń wraz ze wskazaniem przyczyn uzasadniających złożenie takiej instrukcji na gruncie postanowień dokumentów będących podstawą emisji Obligacji oraz rekomendowanego sposobu prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń, która powinna zostać wszczęta przez Administratora („Instrukcja”). W przypadku złożenia przez Obligatariuszy kilku Instrukcji, wiążąca dla Administratora będzie pierwsza Instrukcja złożona przez Obligatariuszy.
 - 7.1.2. Instrukcja powinna zostać podpisana przez wszystkich Obligatariuszy wraz ze wskazaniem wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i doręczona zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 10 poniżej.

- 7.1.3. Instrukcja ma dla Administratora charakter kierunkowy w odniesieniu do obowiązku wszczęcia egzekucji Zabezpieczeń, przy czym nie ma ona charakteru wiążącego dla Administratora w zakresie rekomendowanego sposobu prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń, która powinna zostać wszczęta przez Administratora. Sposób prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń przez Administratora uzależniony jest w każdym przypadku od jego decyzji opartej na dokonanej przez Administratora ocenie sytuacji oraz interesów Obligatariuszy.
- 7.2. Niezależnie od uprawnienia, o którym mowa w Punkcie 7.1 powyżej, Obligatariuszom posiadającym Obligacje, których łączna wartość nominalna przekracza 20% (słownie: dwadzieścia procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje uprawnienie do składania Administratorowi niewiążących zaleceń w zakresie wykonywania przez niego funkcji administratora zabezpieczeń.
- 7.2.1. W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają pisemne zalecenie Administratorowi (z kopią do Emitenta oraz Agenta Emisji) wraz ze wskazaniem rekomendowanego działania, które powinno zostać podjęte przez Administratora („Zalecenie”). W przypadku złożenia przez Obligatariuszy kilku Zaleceń, wiążące dla Administratora będzie pierwsze Zalecenie złożone przez Obligatariuszy.
- 7.2.2. Zalecenie powinno zostać podpisane przez wszystkich Obligatariuszy wraz ze wskazaniem wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i doręczone zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 10 poniżej.
- 7.2.3. Zalecenie nie ma charakteru wiążącego dla Administratora, przy czym Administrator może uwzględnić przedstawione przez Obligatariuszy rekomendacje w odniesieniu do wykonywania przez niego funkcji administratora zabezpieczeń.
- 7.3. Obligatariuszom posiadającym Obligacje, których łączna wartość nominalna przekracza 75% (słownie: siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje uprawnienie do złożenia żądania zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń.
- 7.3.1. W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają pisemne żądanie Emitentowi (z kopią do Administratora oraz Agenta Emisji) wraz ze wskazaniem innego podmiotu, gotowego przejąć funkcję administratora zabezpieczeń („Zawiadomienie”).
- 7.3.2. Zawiadomienie powinno zostać podpisane przez wszystkich Obligatariuszy wraz ze wskazaniem wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i doręczone zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 10 poniżej.
- 7.3.3. Jeżeli Zawiadomienie spełnia wszystkie wymogi określone powyżej, jest ono dla Emitenta wiążące. W tym przypadku, Emitent w ciągu 5 Dni Roboczych od otrzymania Zawiadomienia, zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy zgodnie z Punktem 8.1 poniżej.
- 7.3.4. W przypadku złożenia Zawiadomienia przez Obligatariuszy w trakcie okresu wypowiedzenia, Emitent będzie zobowiązany zawrzeć umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń z podmiotem wskazanym przez Obligatariuszy w Zawiadomieniu, o ile podmiot ten będzie zdolny pełnić funkcję administratora zabezpieczeń najpóźniej z dniem rozwiązywania Umowy.

7.3.5. W przypadku braku możliwości zawarcia umowy z podmiotem wskazanym w Zawiadomieniu przez Obligatariuszy najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy, Emitent zawrze taką umowę z innym, wybranym przez siebie podmiotem, który będzie zdolny, pełnić funkcję administratora zabezpieczeń najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy.

7.4. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z sytuacji wskazanych w Punktach 7.1-7.3 niniejszej Umowy Administrator jest każdorazowo zobowiązany do poinformowania o jej zaistnieniu Agenta Emisji.

8. WEJŚCIE W ŻYCIE ORAZ WYGAŚNIĘCIE UMOWY

8.1. Strony zawierają Umowę na czas określony, który upływa w terminie 90 dni od dnia pełnego zaspokojenia wszelkich Wierzytelności Zabezpieczonych, przy czym Strony mogą wypowiedzieć Umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia 30 (trzydziestu) dni, w szczególności w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w Umowie, w tym w przypadku braku płatności kwot należnych Administratorowi na podstawie Umowy. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy powinno być sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności i doręczone lub przesłane zgodnie z zasadami zawiadomień określonymi w Punkcie 10 Umowy. W trakcie okresu wypowiedzenia Emitent będzie zobowiązany zawrzeć umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń z innym, wybranym przez siebie podmiotem, który będzie zdolny pełnić funkcję administratora zabezpieczeń najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy.

8.2. Administrator z poszanowaniem słusznego interesu Obligatariuszy zobowiązuje się współpracować z Emitentem w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w szczególności złożyć do Emitenta oraz Agenta Emisji wszelkie wymagane oświadczenia oraz przekazać stosowną dokumentację związaną z dotychczasowym pełnieniem przedmiotowej funkcji.

9. INFORMACJE POUFNE

9.1. Strony zgadzają się i przyjmują, że informacje dotyczące Umowy („Informacje Poufne”) będą utrzymywane w poufności oraz zapewniają, że informacje takie będą wykorzystywane wyłącznie w celach obejmujących wspólną realizację Umowy, i że nie będą przekazywane ani ujawniane osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, przy czym każda ze Stron ma prawo ujawnić Informacje Poufne:

9.1.1. członkom swoich organów;

9.1.2. doradcom prawnym, finansowym, księgowym, podatkowym oraz innym;

9.1.3. zainteresowanym nabyciem Obligacji;

9.1.4. Agentowi Emisji; oraz

9.1.5. obligatariuszom.

9.2. Niniejsze zobowiązanie do zachowania poufności obejmuje także wszelkie dokumenty w zakresie, w jakim zawierają one Informacje Poufne lub są na takich informacjach oparte.

9.3. Określone w niniejszym Punkcie zobowiązanie do poufności będzie obowiązywało także po ustaniu obowiązywania Umowy przez okres 2 lat.

9.4. Strony podejmą wszelkie niezbędne środki w celu zachowania Informacji Poufnych w tajemnicy.

9.5. Informacje Poufne nie obejmują:

- 9.5.1. informacji dostępnych publicznie;
 - 9.5.2. informacji uzyskanych od osób trzecich;
 - 9.5.3. informacji przekazanych właściwym władzom lub sądom w odniesieniu do zawarcia i wykonania Umowy.
- 9.6. W celu uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że nie będzie stanowił naruszenia obowiązku zachowania Informacji Poufnych ujawnienie treści Umowy oraz informacji na temat faktu jej zawarcia:
- 9.6.1. dokonane w procesie emisji Obligacji (w szczególności potencjalnym obligatariuszom) lub na rzecz osoby zainteresowanej nabyciem Obligacji;
 - 9.6.2. dokonane w sporządzanych przez Strony sprawozdaniach finansowych;
 - 9.6.3. dokonane w związku z jakimikolwiek obowiązkami informacyjnymi nałożonymi na Emitenta na podstawie przepisów prawa, dokumentów związanych z emisją obligacji lub obowiązkami informacyjnymi wynikającymi z innych umów, w tym umów finansowych, których stroną jest Emitent.

10. ZAWIADOMIENIA

10.1. Sposoby doręczania i adresy

- 10.1.1. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, zgody, wnioski lub żądania, odstąpienia lub wszelkie inne informacje związane z Umową będą składane w formie pisemnej oraz podpisane przez bądź w imieniu Strony je składającej. Zawiadomienie zostanie dostarczone pozostałym Stronom bezpośrednio lub przez kuriera lub pocztą elektroniczną potwierdzoną następnie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, do wiadomości Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na następujące adresy:

White Stone Development sp. z o.o.

ul. Żaryna 2B

02-593 Warszawa

do rąk: Anna Suchodolska, anna.suchodolska@white-stone.pl oraz Tomasz Klucznik, tomasz.klucznik@white-stone.pl,

lub inny adres, o którym Emitent prawidłowo zawiadomi Administratora.

SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń sp.k.

ul. Rondo ONZ 1, piętro 12

00-124 Warszawa

do rąk: Szymon Okoń, email: Szymon.Okon@ssw.solutions

lub inny adres, o którym Administrator prawidłowo zawiadomi Emitenta;

do wiadomości:

Michael/Ström Dom Maklerski S.A.

Aleje Jerozolimskie 134

02-305 Warszawa

do rąk: Jarosław Sojka, email: j.sojka@michaelstrom.pl, Paweł Gosz p.gosz@michaelstrom.pl

lub inny adres, o którym Michael/Ström Dom Maklerski S.A. prawidłowo zawiadomi Administratora oraz Emitenta.

10.1.2. Wszelka korespondencja wysłana Stronie oraz Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna będzie uznana za doręczoną:

- (a) jeśli wysłano ją pocztą elektroniczną (i potwierdzono wysłanie listem poleconym) pomiędzy 9:00 i 17:00 (czasu Środkowoeuropejskiego), w Dzień Roboczy w miejscu odbioru, tego samego dnia, a w przypadku wysłania w innym czasie, o 9:00 następnego Dnia Roboczego w miejscu odbioru, pod warunkiem, że nadawca wiadomości, przesyłanej pocztą elektroniczną, nie otrzymał generowanej automatycznie informacji o tym, że wiadomość nie dotarła na prawidłowo wprowadzony adres poczty elektronicznej adresata korespondencji i pod warunkiem, że ta sama korespondencja zostanie wysłana Stronie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem w okresie kolejnych 3 Dni Roboczych; lub
- (b) jeśli wysłano ją listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem, 5 Dnia Roboczego od wysłania, chyba że zostanie skutecznie dostarczona przed tym dniem.

10.1.3. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie będą składane w języku polskim.

11. DODATKOWE ZAPEWNIENIE

11.1. Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

12. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 12.1. Do przeniesienia praw i obowiązków którejkolwiek ze Stron wynikających z niniejszej Umowy wymagana jest wcześniejsza zgoda drugiej Strony udzielona na piśmie.
- 12.2. Żadnego prawa, uprawnienia lub roszczenia ani żadnego sposobu ich realizacji lub zaspokojenia wynikającego z przepisów prawa lub postanowień niniejszej Umowy nie uznaje się za podlegającego zrzeczeniu się, ograniczeniu lub wyłączeniu z powodu opóźnienia lub zaniechania w jego wykonaniu, jednorazowego lub częściowego wykonania takiego prawa, uprawnienia lub roszczenia, bądź skorzystania ze sposobu jego realizacji lub zaspokojenia w przeszłości.
- 12.3. Niniejsza Umowa została sporządzona w formie elektronicznej (kwalifikowany podpis elektroniczny).

13. KLAUZULA SALWATORYJNA

13.1. Każde z postanowień Umowy jest odrębne. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy jest lub będzie niezgodne z prawem, nieważne lub z jakichkolwiek powodów niewykonalne, nie będzie mieć to wpływu na zgodność z prawem, ważność lub wykonalność innych postanowień Umowy.

14. ZMIANY DO UMOWY ORAZ PRAWO WŁAŚCIWE

- 14.1. Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy wymagają formy elektronicznej (kwalifikowany podpis elektroniczny) lub pisemnej pod rygorem nieważności.
- 14.2. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim będzie interpretowana.
- 14.3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy lub powstałe w związku z nią, w tym wszelkie kwestie dotyczące istnienia, ważności lub rozwiązania Umowy albo stosunków prawnych powstałych na jej gruncie, będą poddawane pod rozstrzygnięcie i ostatecznie rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Administratora.

PODPISY

W imieniu Administratora:

Podpis: Dawid Brudzisz
Imię i nazwisko: Dawid Brudzisz
Funkcja: Pełnomocnik

W imieniu Emitenta:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez
KATARZYNA MARIA SZYMBORSKA
Data: 2023 06 29 17:53:53 CEST
Podpis: _____
Imię i nazwisko: Katarzyna Szymborska
Funkcja: Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez ANNA
MARIA SUCHODOLSKA
Data: 2023 06 29 17:49:49 CEST
Podpis: _____
Imię i nazwisko: Anna Suchodolska
Funkcja: Członek Zarządu

5.7. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Hipoteki	oznacza kancelarię SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak sp.k. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.
ASO, Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony GPW lub przez jej następców prawnych;
Autoryzowany Doradca	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 zł (jeden tysiąc złotych)
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostały zarejestrowane w Ewidencji;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji
Dzień Wykupu	oznacza dzień wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji,
Emisja	oznacza emisję Obligacji;
Emitent, Spółka	Oznacza spółkę pod firmą White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000292881, NIP: 1080004146, REGON: 141210596, o kapitale zakładowym w wysokości 171 600 000,00 (stu siedemdziesiąt jeden milionów sześćset tysięcy) złotych.
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa, Grupa Emitenta	oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami
Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie,

	sporządzone na podstawie Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
Nota, Nota Informacyjna	oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji serii I do obrotu w ASO Catalyst
Obligacje	oznacza obligacje serii I Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda
Obligacje Serii D	oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta w dniu 24 sierpnia 2020 r., oznaczone literą D;
Obligacje serii F	oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta w dniu na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 10 czerwca 2021 roku, oznaczone literą F;
Obligacje serii G	oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta w dniu na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 2 sierpnia 2021 roku, oznaczone literą G;
Obligacje serii H	oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 4 października 2021 roku, oznaczone literą H;
Obligatariusz	oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 17 Warunków Emisji;
Okres Odsetkowy	oznacza okresy odsetkowe, który rozpoczynają się i kończą się w dniach wskazanych w tabeli w pkt 17. 4. Warunków Emisji
Organizator Alternatywnego Systemu	oznacza GPW lub jej następców prawnych
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Regulamin ASO GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014	Rozporządzenie Parlamentu i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz

	uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
Skonsolidowane Aktywa	oznacza łączną wartość aktywów wykazaną w półrocznym oraz rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 280 z późn. zm.);
Warunki Emisji	Oznacza warunki emisji Obligacji dla serii I, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
Wskaźnik Zadłużenia	oznacza proporcję Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta do wartości Skonsolidowanych Aktywów Grupy Emitenta
Zadłużenie Finansowe	<p>oznacza zadłużenie z tytułu:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) środków wypłaconych w ramach pożyczki (za wyjątkiem pożyczek udzielonych przez udziałowca lub beneficjenta rzeczywistego Emitenta) lub kredytu; (b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej); (c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów; (d) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów; (e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy); (f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa); (g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez

	<p>bank lub instytucję finansową, za wyjątkiem gwarancji zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancje jakości, gwarancje dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancje na rzecz podwykonawców);</p> <p>(h) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone;</p> <p>(i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz</p> <p>(ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;</p> <p>(i) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;</p> <p>(j) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiegokolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej;</p> <p>dla uniknięcia wszelkich wątpliwości do Zadłużenia Finansowego nie zalicza się pozycji w pasywach „zaliczki otrzymane na dostawy”.</p>
Zadłużenie Finansowe Netto	<p>oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia), pomniejszone o:</p> <p>(a) środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na koniec danego Dnia Badania; oraz</p> <p>(b) środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania;</p>