

## **NOTA INFORMACYJNA**

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst  
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.  
obligacji serii F i G, 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. (rynku 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 MAKLERSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 22 października 2021 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 serii F i G 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: 2021.10.22 13:00:44 CEST

Katarzyna Szymborska  
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez ANNA MARIA SUCHODOLSKA  
Data: 2021.10.22 13:00:07 CEST

Anna Suchodolska  
Członek Zarządu

### 1.2 Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna serii F i G 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 serii F i G są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Piotr Marcin Jankowski  
Elektronicznie podpisany  
przez Piotr Marcin  
Jankowski  
Data: 2021.10.22 14:41:17  
+02'00'

Piotr Jankowski  
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez  
Radosław Krzyżak  
Data: 2021.10.22 12:18:13 CEST

Radosław Krzyżak  
Prokurent

## 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:	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none"><li>1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,</li><li>2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</li><li>3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji serii F i G do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,</li><li>4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji serii F i G do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.</li></ol>

Osoby uprawnione do reprezentowania Autoryzowanego Doradcy:

Michał Ząbczyński - Prezes Zarządu,

Piotr Jankowski - Wiceprezes Zarządu,

Leszek Traczyk - Członek Zarządu,

Krzysztof Tymoszyk - Członek Zarządu,

Marcin Dąbek - Członek Zarządu,

### Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu działających łącznie lub jednego członka zarządu działającego łącznie z prokurentem.



## Spis treści

<b>I.</b>	<b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...</b>	<b>2</b>
1.1	Emitent .....	2
1.2	Autoryzowany Doradca .....	2
<b>II.</b>	<b>Wstęp .....</b>	<b>3</b>
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
<b>III.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>7</b>
3.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta .....	7
3.1.1.	Ryzyko związane z epidemią koronawirusa .....	7
3.1.2.	Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju .....	8
3.1.3.	Ryzyko związane z konkurencją .....	8
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 .....	9
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 utraty płynności finansowej .....	11
3.1.10.	Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych .....	12
3.1.11.	Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze .....	12
3.2.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi .....	12
3.2.1.	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....	12
3.2.2.	Ryzyko stopy procentowej .....	14
3.2.3.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji .....	14
3.2.4.	Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle .....	14
3.2.5.	Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....	14
3.2.6.	Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem .....	15
3.2.7.	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta .....	15
3.2.8.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....	15
3.2.9.	Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym .....	15
3.3.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego .....	16
3.3.1.	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....	16
3.3.2.	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	17
3.3.3.	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....	18
3.3.4.	Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW .....	19

3.3.5.	Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF .....	19
<b>IV.</b>	<b>DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>	<b>22</b>
4.1	Cel emisji .....	22
4.2	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych .....	22
4.3	Wielkość emisji .....	23
4.4	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....	23
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 .....	23
4.6	Wykup Obligacji .....	24
4.6.1	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....	25
4.6.2	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....	25
4.7	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji .....	25
4.7.1	Podwyższenie i obniżenie Marży .....	26
4.8	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	27
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 jakiejkolwiek 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
<b>V.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>33</b>
5.1	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta .....	33
5.2	Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta .....	40
5.3	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną .....	45
5.4	Warunki Emisji Obligacji .....	54
5.5	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki .....	97
5.6	Umowy z Administratorem Zabezpieczeń .....	130
5.7	Definicje i objaśnienia skrótów .....	167

### 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 epidemią koronawirusa

Wybuch pandemii koronawirusa COVID-19 w pierwszym kwartale 2020 r. doprowadził do bardzo silnego spowolnienia gospodarczego i stawiał pod znakiem zapytania przyszłość większości branż gospodarczych w Polsce. Negatywne skutki były odczuwalne również w przypadku deweloperów mieszkaniowych – wiele firm czasowo zamknęło swoje biura sprzedaży, odczuwalne było również ograniczenie funkcjonowania urzędów (i idące za tym opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych) oraz kancelarii notarialnych. Z czasem okazało się, że akurat ta branża bardzo dobrze poradziła sobie w pandemii i większość deweloperów mieszkaniowych wróciła do wyników generowanych w 2019 r., zarówno pod kątem osiągniętych cen jak i wolumenów sprzedaży. Emitent nie może jednak wykluczyć, że ewentualne pogorszenie sytuacji pandemicznej w Polsce może doprowadzić do ponownego spadku popytu na mieszkania, jak to miało miejsce w II kwartale 2020 r.

Na ten moment trudny do oszacowania jest długoterminowy wpływ pandemii na rynek powierzchni biurowej. Trwająca pandemia przyczyniła się do wzrostu popularności pracy w trybie zdalnym, co zwiększa ryzyko spowolnienia tempa wzrostu lub spadku popytu na powierzchnie biurowe. Sygnały płynące z rynku wskazują jednak, że drugą stroną medalu może okazać się nowy model aranżacji przestrzeni biurowych, zapewniający większe rozproszenie pracowników i mniej koniecznych interakcji. Może się zatem okazać, że pomimo korzystania przez część pracowników z pracy zdalnej, powierzchnie najmu nie ulegną istotnej redukcji. Skutkiem trwającej pandemii może być również zwiększone ryzyko problemów płynnościowych części najemców, co mogłoby się przełożyć na zakłócenia w płatnościach czynszów, a w dłuższej perspektywie również pustostanów na rynku powierzchni biurowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

### 3.1.2. 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 zaostrzone 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 perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

Zjawisko to w pewnym stopniu kompensuje zwiększona skłonność do nabywania mieszkań w celach inwestycyjnych w związku z rekordowo wysokimi wskaźnikami inflacji oraz niskim oprocentowaniem lokat bankowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### 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

wzmózonych 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.7. Ryzyka 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, obarczone określonymi ryzykami. 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 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 części warszawskich inwestycji Emitenta jest jego spółka zależna Emitenta – SPS Construction. 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.

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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### 3.1.9. 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 dostawę 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.



### 3.1.10. Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych

Grupa jest właścicielem budynków komercyjnych 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

## **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 uprawnienia 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). Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### 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 nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle

Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po Dniu Emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji).

Emitent zobowiązany jest dopilnować by zostało złożone oświadczenie o ustanowieniu hipoteki i złożyć odpowiedni wniosek do ksiąg wieczystych nieruchomości obciążanych Hipoteką.

Mimo określenia planowanego dnia ustanowienia zabezpieczenia istnieje ryzyko, że wpis Hipoteki do księgi wieczystej nie nastąpi w wymaganym terminie.

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

### 3.2.5. 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.

**3.2.6. 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.

**3.2.7. 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.

**3.2.8. 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.

**3.2.9. 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 2020 r., poz. 814) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1228), 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 Obliqacji 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 emitencie 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 nienależyte 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 Obligacji zostaną przeznaczone na działalność operacyjną oraz inwestycyjną Grupy Emitenta.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej Relacji Inwestorskich [www.white-stone.pl](http://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 Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2021 r. w przedmiocie uruchomienia programu emisji obligacji,
- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 10 czerwca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji oraz na emisję obligacji serii F.
- Uchwały Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii F,
- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 2 sierpnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji.
- Uchwały Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 2 sierpnia 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii G.

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/, w zw. z art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Zgodnie z art. 31zb Ustawy o COVID-19, w przypadku ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, w okresie obowiązywania tych stanów oraz w okresie miesiąca po ich odwołaniu, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

W chwili przeprowadzania oferty publicznej Obligacji obowiązuje ogłoszony w dniu 20 marca 2020 r. stan zagrożenia epidemicznego, w związku z tym Emitent nie składał do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku

o zatwierdzenie Memorandum Informacyjnego. Jednocześnie Emitent przesłał informacyjnie Memorandum Informacyjne do Komisji Nadzoru Finansowego.

#### 4.3 Wielkość emisji

W ramach serii F Emitent wyemitował 18.000 (osiemnaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 18.000.000 (osiemnaście milionów) złotych.

W ramach serii G Emitent wyemitował 17 249 (siedemnaście tysięcy dwieście czterdzieści dziewięć) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 17 249 000 (siedemnaście milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy) złotych.

Na dzień sporządzenia Niniejszej Noty Informacyjnej, w ramach Programu Emisji obligacji do 40.000.000 (czterdzieści milionów) złotych, Emitent wyemitował:

- 18.000 (osiemnaście tysięcy) obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 18.000.000 (osiemnaście milionów) złotych, oraz
- 17 249 (siedemnaście tysięcy dwieście czterdzieści dziewięć) obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 17 249 000 (siedemnaście milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy) złotych, oraz
- 4.751 (cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt jeden) obligacji serii H, o łącznej wartości nominalnej do 4.751.000,00 (cztery miliony siedemset pięćdziesiąt jeden tysięcy) złotych.

W związku z powyższym Emitent zrealizował cały Program Emisji obligacji.

#### 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 serii F	Obligacje serii G
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	14 czerwca 2021 r. - 25 czerwca 2021 r.	2 sierpnia 2021 r. - 13 sierpnia 2021 r.
Data przydziału obligacji	1 lipca 2021 r.	20 sierpnia 2021 r.
Liczba obligacji objętych subskrypcją	25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy)	22.000 (dwadzieścia dwa tysiące)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	nie wystąpiła	nie wystąpiła
Liczba obligacji, które zostały przydzielone	18.000 (osiemnaście tysięcy)	17 249 (siedemnaście tysięcy dwieście czterdzieści dziewięć)
Ceny po jakiej obligacje były obejmowane	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych	
Liczba osób, które złożyły zapisy na obligacje	61	69
Liczba osób, którym przydzielono obligacje	61	69
Informacji czy osoby, którym przydzielono obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi	Tak, Emitent przydzielił 141 Obligacji na rzecz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (Autoryzowany Doradca)	Tak, Emitent przydzielił 2400 Obligacji na rzecz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (Autoryzowany Doradca)

z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu		
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 631 515 PLN. Na koszty emisji składają się koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty oraz koszty przygotowania niniejszego dokumentu.	Łączne koszty wyniosły 606 732 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).	

#### Seria F

Zostało skierowanych 110 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 3 oferty na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego.

#### Seria G

Zostało skierowanych 135 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

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

### **4.6 Wykup Obligacji**

Wykup Obligacji serii F nastąpi w dniu **1 lipca 2024 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

Wykup Obligacji serii G nastąpi w dniu **20 lutego 2025 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 5 (pięć) Dni Roboczych 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 załączniki 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 i III Okresie Odsetkowym – 0,75 %,
- w IV i V, Okresie Odsetkowym – 0,50 %,
- w VI 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 serii F wynosi 5,2% w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 4.7.1 poniżej.

Marża dla Obligacji serii G wynosi 5,45% w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 4.7.1 poniżej.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.3 Warunków Emisji (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

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

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1.	Dzień Emisji	1 października 2021 r.	24 wrzesień 2021
2.	1 października 2021 r.	1 stycznia 2022 r.	27 grudzień 2021
3.	1 stycznia 2022 r.	1 kwietnia 2022 r.	22 marzec 2022
4.	1 kwietnia 2022 r.	1 lipca 2022 r.	24 czerwiec 2022
5.	1 lipca 2022 r.	1 października 2022 r.	26 wrzesień 2022
6.	1 października 2022 r.	1 stycznia 2023 r.	23 grudzień 2022
7.	1 stycznia 2023 r.	1 kwietnia 2023 r.	27 marzec 2023
8.	1 kwietnia 2023 r.	1 lipca 2023 r.	26 czerwiec 2023
9.	1 lipca 2023 r.	1 października 2023 r.	25 wrzesień 2023
10.	1 października 2023 r.	1 stycznia 2024 r.	21 grudzień 2023
11.	1 stycznia 2024 r.	1 kwietnia 2024 r.	25 marzec 2024
12.	1 kwietnia 2024 r.	1 lipca 2024 r.	24 czerwiec 2024

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

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1.	Dzień Emisji	20 listopada 2021 r.	15 listopad 2021
2.	20 listopada 2021 r.	20 lutego 2022 r.	14 luty 2022
3.	20 lutego 2022 r.	20 maja 2022 r.	13 maj 2022
4.	20 maja 2022 r.	20 sierpnia 2022 r.	12 sierpień 2022
5.	20 sierpnia 2022 r.	20 listopada 2022 r.	14 listopad 2022
6.	20 listopada 2022 r.	20 lutego 2023 r.	13 luty 2023
7.	20 lutego 2023 r.	20 maja 2023 r.	15 maj 2023
8.	20 maja 2023 r.	20 sierpnia 2023 r.	11 sierpień 2023
9.	20 sierpnia 2023 r.	20 listopada 2023 r.	13 listopad 2023
10.	20 listopada 2023 r.	20 lutego 2024 r.	13 luty 2024
11.	20 lutego 2024 r.	20 maja 2024 r.	13 maj 2024
12.	20 maja 2024 r.	20 sierpnia 2024 r.	12 sierpień 2024
13.	20 sierpnia 2024 r.	20 listopada 2024 r.	13 listopad 2024
14.	20 listopada 2024 r.	20 lutego 2025 r.	13 luty 2025

#### 4.7.1 Podwyższenie i obniżenie Marży

Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż 37%, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);

Podwyższona Stopa Procentowa 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 37%. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia będzie równy lub niższy niż 37%. Obniżona Stopa Procentowa, 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 37%.

#### 4.8 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Na Dzień Emisji Obligacje nie są zabezpieczone, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji, co zostało dokonane przed Dniem Emisji. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

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

- „Nieruchomości” oznacza Nieruchomość A i Nieruchomość B
- „Nieruchomość A” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, w dzielnicy Bielany, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00514924/3, składającą się z następujących działek ewidencyjnych;

Nr działki	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
100	170
105	318
110	129
111	1710
112	2854
118	4123
123	4263
124	4461
127	1839
128	3982
129	4687
130	4660
132	1793
133	3845
<b>RAZEM</b>	<b>38834</b>

Właścicielem Nieruchomości jest WSD SPV 5 Sp. z o.o. (KRS: 0000732129), na dzień sporządzenia Noty został złożony wniosek o ujawnienie zmiany właściciela w księdze wieczystej.

Łączna wartość Nieruchomości wynosi 69.400.000 PLN (sześćdziesiąt dziewięć milionów czterysta tysięcy złotych).

- „Nieruchomość B” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, w dzielnicy Bielany, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00521473/8, składającą się z następujących działek ewidencyjnych;

Nr działki	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
125	3940
126	2214
131	2178
RAZEM	8332

Właścicielem Nieruchomości jest WSD SPV 5 Sp. z o.o. (KRS: 0000732129), na dzień sporządzenia Noty został złożony wniosek o ujawnienie zmiany właściciela w księdze wieczystej.

Łączna wartość Nieruchomości wynosi 69.400.000 PLN (sześćdziesiąt dziewięć milionów czterysta tysięcy złotych).

Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomościach, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji. Hipoteka zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 40 mln zł:

- Oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostały złożone przed Dniem Emisji danej serii Obligacji, tj. dla serii F w dniu 23 czerwca 2021 Rep. A nr 6571/2021, a dla serii G w dniu 18 sierpnia 2021 Rep. A nr 9676/2021. Oświadczenia, o których mowa w zdaniu poprzednim zawierają wnioski 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 2019 r. poz. 540).
- Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, tj. dla serii F w dniu 23 czerwca 2021 Rep. A nr 6577/2021, a dla serii G w dniu 18 sierpnia 2021 Rep. A nr 9682/2021. 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 31 grudnia 2026 r.
- Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości do dnia 31 sierpnia 2022 r. Na dzień sporządzenia Niniejszej Noty Informacyjnej Hipoteka nie została wpisana.



- 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 c) powyżej).
- g) Dłużnikowi hipotecznemu lub Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z działek wchodzących w skład poszczególnych Nieruchomości z ksiąg wieczystych dla nich prowadzonych („**Wniosek o wykreślenie Hipoteki**”), pod łącznymi warunkami:
  - (i) Wniosek o wykreślenie Hipoteki może zostać złożony najwcześniej po osiągnięciu maksymalnego łącznego salda obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, tj. 40 mln PLN albo po podjęciu przez Emitenta decyzji w postaci uchwały Zarządu o wcześniejszym zakończeniu Programu Emisji;
  - (ii) Zostanie zachowana poniższa kolejność zwalniania działek:
    - 105, 118, 100, 110, 111, 112, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 128, 129, 130, 131, 132, 133, z zastrzeżeniem, że do zwolnienia działek 105 i 118 nie jest wymagane spełnienie warunku z pkt (iv) poniżej, a działki w dalszej kolejności poczynszy od działki nr 100 mogą być zwalniane wraz działką/-mi ją poprzedzającymi.
  - (iii) dostarczenia do Administratora Hipoteki oświadczenia Emitenta, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała;
  - (iv) łączne saldo wyemitowanych i nieumorzonych obligacji w ramach Programu Emisji na dzień złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki nie może być wyższe niż:

SALDO W ZŁ	OZNACZENIE DZIAŁKI
39 840 000	<b>100</b>
39 720 000	<b>110</b>
38 120 000	<b>111</b>
35 448 000	<b>112</b>
31 456 000	<b>123</b>
27 280 000	<b>124</b>
23 592 000	<b>125</b>
21 520 000	<b>126</b>
19 800 000	<b>127</b>
16 072 000	<b>128</b>
11 684 000	<b>129</b>
7 320 000	<b>130</b>
5 280 000	<b>131</b>
3 600 000	<b>132</b>
0	<b>133</b>

- h) W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt g) na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć odpowiednie oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach po uprzednim potwierdzeniu przez Agenta Emisji. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do odmowy złożenia oświadczenia, o którym mowa w poprzednim zdaniu, w przypadku posiadania informacji wskazujących na brak spełnienia przesłanek, o których mowa g).

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

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

Z uwagi na przeprowadzony tryb oferty publicznej, gdzie nie była udostępniana propozycja nabycia Obligacji, w związku z tym Emitent przedstawia najbardziej istotne zobowiązania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31.12.2020 r. wskazane w Memorandum Informacyjnym

- kredyt inwestycyjny związany z projektem komercyjnym HOL 7.7 (saldo 9,4 mln EUR).
- kredyt inwestycyjny związany z projektem komercyjnym Celebro (saldo 7,9 mln EUR)
- obligacje serii D (saldo 25,0 mln PLN)
- kredyt inwestycyjny związany z projektem komercyjnym Fort Mokotów (2,8 mln EUR)
- kredyt budowlany związany z projektem Sowińskiego 78 (saldo 3,7 mln PLN)
- pożyczki od udziałowca Emitenta (saldo 1,7 mln PLN, 0,09 mln USD oraz 2,2 mln EUR)

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 będą udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.white-stone.pl](http://www.white-stone.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu innych obligacji niż objęte Notą Informacyjną, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

Obligacje serii	Nazwa skrócona instrumentu	Łączna ilość obligacji	Łączna wartość nominalna	Dzień wykupu	Catalyst	Zabezpieczenie
D	WSD0823	25 000	25 000 000	11.08.2023	TAK	TAK

E	WSD1123	11 000	11 000 000	10.11.2023	TAK	TAK
H	---	4.751	4.751.000	10.11.2023	NIE	TAK

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](http://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 jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego**

Wycena Nieruchomości została sporządzona w dniu 31 maja 2021 r. przez Małgorzatę Żółtowską i Piotra Filipa, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Łączna wartość Nieruchomości według operatu szacunkowego wynosi 69 400 000 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 7

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 22.10.2021 godz. 11:06:49

Numer KRS: 0000292881

#### Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	20.11.2007		
Ostatni wpis	Numer wpisu	45	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/297563/21/617	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

#### 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	ALPHINGTON LIMITED
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	---
	4.Numer KRS	-----
	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

## 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	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	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 INDEKS 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
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
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



4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	12	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	13	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	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

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
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
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
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

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 - Umorzenie 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 01.04.2021

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](https://ekrs.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 Zarządu

z dnia 10 czerwca 2021 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 uruchomienia programu emisji obligacji

#### §1

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), przyjmuje poniższy program emisji obligacji, dalej zwany Programem Emisji, zgodnie z którym:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie przepisów prawa polskiego oraz każdorazowo stosownej uchwały o emisji podjętej przez Zarząd Spółki.
2. Obligacje będą emitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami, począwszy od litery F, w okresie do dnia 31 grudnia 2022 r.
3. Łączna wielkość emisji wszystkich Obligacji w ramach Programu Emisji nie będzie większa 40.000.000,00 (czterdzieści milionów) złotych.
4. Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzycieli z tytułu emisji serii obligacji w ramach Programu Emisji i będą obejmować hipotekę umowną łączną na nieruchomościach z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;

#### § 2.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji poszczególnych serii będą określone przez Zarząd Spółki w uchwałach Zarządu Spółki dotyczących danej serii Obligacji.

#### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez ANNA MARIA  
SUCHODOLSKA  
Data: 2021.06.10 13:35:15 CEST

Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez KATARZYNA  
MARIA SZYMBORSKA  
Data: 2021.06.10 13:39:39 CEST

Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Uchwała z dnia 10 czerwca 2021 r.

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników 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 uruchomienie programu emisji obligacji oraz 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 uruchomienie programu emisji obligacji, oprocentowanych, zabezpieczonych hipotecznie na zasadach równorzędności wszystkich wyemitowanych obligacji w ramach programu emisji w liczbie nie większej niż 40.000 (czterdzieści tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 40.000.000,00 (czterdziestu milionów) złotych.
2. Szczegółowe warunki emisji Obligacji poszczególnych serii będą określone przez Zarząd Spółki w uchwałach Zarządu Spółki dotyczących danej serii Obligacji.

§ 2.

1. Zgromadzenie Wspólników Spółki wyraża zgodę na zaciągnięcie zobowiązań w postaci przeprowadzenia przez Zarząd Spółki emisji obligacji, na następujących warunkach:
  - a. wielkość emisji: do 25 mln;
  - b. kupon: 3 miesięczny;
  - c. oprocentowanie: zmienne WIBOR3M plus marża w wysokości 5,20 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.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.



Bernard Kwapiński – Przewodniczący  
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników  
White Stone Development Sp. z o.o.

Uchwała Zarządu z dnia 10 czerwca 2021 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 F

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, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż do 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych („Obligacje”).
- 2) Liczba oferowanych Obligacji wyniesie nie więcej niż 25.000 (dwadzieścia pięć 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 wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.
- 5) Firma inwestycyjną świadczącą na rzecz usług 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 WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,20% 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 miejscowości Warszawie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
- 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 ANNA MARIA  
SUCHODOLSKA  
Data: 2021.06.10 13:37:07 CEST

Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez KATARZYNA  
MARIA SZYMBORSKA  
Data: 2021.06.10 13:39:50 CEST

Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Uchwała Zarządu

z dnia 29 czerwca 2021 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 F

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 F o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać wstępnej alokacji 18.000 (osiemnaście tysięcy) sztuki obligacji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 18.000.000 (osiemnaście 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.
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Przydziału 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 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 Memorandum klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Memorandum 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  
KATARZYNA MŁODA  
SZYMBORSKA  
Data: 2021.06.29 12:27:11 CEST



**Uchwała**

**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**

**z dnia 2 sierpnia 2021 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**

Zarząd 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 22 mln;
  - b. kupon: 3 miesięczny;
  - c. oprocentowanie: zmienne WIBOR3M plus marża w wysokości 5,45 p.p., z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia 0,5 % na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji;
  - d. zapadalność: do 42 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.





**Uchwała Zarządu**

**z dnia 2 sierpnia 2021 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 G,**

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, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż do 22.000.000 (dwadzieścia dwa miliony) złotych („**Obligacje**”).
- 2) Liczba oferowanych Obligacji wyniesie nie więcej niż 22.000 (dwadzieścia dwa tysiące) 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 wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.
- 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 WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,45% 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 miejscowości Warszawa wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
- 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 3,5 roku od Dnia Emisji.

**§ 2**

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

**§ 3**

Jednocześnie Zarząd White Stone Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie upoważnia radcę prawnego Jacka Romaniuka (WA-6627) do działania łącznie z jednym z Członków Zarządu Spółki celem zaciągnięcia zobowiązania w imieniu Spółki w postaci emisji obligacji, w tym do podpisywania memorandum, warunków emisji, ewentualnych

suplementów i komunikatów jak również do dokonywania wszelkich innych czynności prawnych lub faktycznych związanych z wykonaniem udzielonego upoważnienia.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Katarzyna Szymborska

Członek Zarządu

Anna Suchodolska

Członek Zarządu

**Uchwała Zarządu**

**z dnia 17 sierpnia 2021 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 G**

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 G o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Przydziału

**§ 1.**

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać wstępnej alokacji 17.249 (siedemnaście tysięcy dwieście czterdzieści dziewięć) sztuki obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 17.249.000 (siedemnaście milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy) 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.
2. Obligacje zostają przydzielone 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 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 Memorandum klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

**§ 3**

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Memorandum 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 MARJA  
SUCHODOLSKA  
Data: 2021.08.17 09:46:31 CEST

**Podpis jest prawidłowy**

Dokument podpisany przez  
KATARZYNA MARIA  
SZYMBORSKA  
Data: 2021.08.17 09:47:31 CEST

**5.4. Warunki Emisji Obligacji**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

**SERII F**

**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 F (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**” 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.
- 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. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dzień Emisji**” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.8. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.11. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty 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);
- 1.12. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.13. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.15. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.16. „**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;

- 1.17. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- 1.18. „Grupa”, „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.19. „Kapitały Własne” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.20. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. 2020 r. poz. 1740);
- 1.22. „Kodeks postępowania Cywilnego” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1575 ze zm.);
- 1.23. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.24. „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;
- 1.25. „MAAT4” oznacza spółkę działającą pod firmą "MAAT4" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Popularna 4/6, 02-473 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000612345, NIP: 7010566505, REGON: 364192492, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych;
- 1.26. „Marża” oznacza 5,20 p.p. w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.8. Warunków Emisji;
- 1.27. „Memorandum Informacyjne” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.28. „Należność Główna” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.29. „Nieruchomości” oznacza Nieruchomość A i Nieruchomość B
- 1.30. „Nieruchomość A” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, w dzielnicy Bielany, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00514924/3, składającą się z następujących działek ewidencyjnych;

Nr działki	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
100	170
105	318
110	129
111	1710
112	2854

118	4123
123	4263
124	4461
127	1839
128	3982
129	4687
130	4660
132	1793
133	3845
<b>RAZEM</b>	<b>38834</b>

Właścicielem Nieruchomości jest WSD SPV 5 Sp. zo.o. (KRS: 0000732129), na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego został złożony wniosek o ujawnienie zmiany właściciela w księdze wieczystej.

Łączna wartość Nieruchomości wynosi 69.400.000 PLN (sześćdziesiąt dziewięć milionów czterysta tysięcy złotych).

- 1.31. „**Nieruchomość B**” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, w dzielnicy Bielany, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00521473/8, składającą się z następujących działek ewidencyjnych;

Nr działki	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
125	3940
126	2214
131	2178
<b>RAZEM</b>	<b>8332</b>

Właścicielem Nieruchomości jest WSD SPV 5 Sp. zo.o. (KRS: 0000732129), na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego został złożony wniosek o ujawnienie zmiany właściciela w księdze wieczystej.

Łączna wartość Nieruchomości wynosi 69.400.000 PLN (sześćdziesiąt dziewięć milionów czterysta tysięcy złotych).

- 1.32. „**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;
- 1.33. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.34. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.35. „**Podmiot Powiązany**” oznacza podmiot powiązany z Emitentem lub z podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.36. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;



- 1.37. **„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”** oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.38. **„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;
- 1.39. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.);
- 1.40. **„Program Emisji”** oznacza program emisji obligacji Emitenta ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 czerwca 2021 r. na kwotę 40.000.000,00 zł z terminem realizacji do 31 grudnia 2022 r.;
- 1.41. **„Rachunek Emitenta”** oznacza rachunek bankowy Emitenta o nr 87 1750 0009 0000 0000 3498 5847.
- 1.42. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.43. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.44. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.45. **„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*;
- 1.46. **„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;
- 1.47. **„Rynek ASO Catalyst”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.48. **„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;
- 1.49. **„Skonsolidowane Aktywa”** oznacza łączną wartość aktywów wykazaną w półrocznym oraz rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy;
- 1.50. **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta,
- 1.51. **„Sprawozdanie Finansowe”** oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta;

- 1.52. „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 prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000243762, NIP: 6572663928, REGON: 260042994, o kapitale zakładowym w wysokości 2.000.000,00 (dwóch milionów) złotych;
- 1.53. „Stopa Bazowa” ma znaczenie nadane w pkt. 16.7.1 Warunków Emisji;
- 1.54. „Stopa Procentowa” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.55. „Strona Internetowa” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.white-stone.pl](http://www.white-stone.pl) lub inną, która ją zastąpi
- 1.56. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.57. „Ustawa Deweloperska” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1977 ze zm.);
- 1.58. „Ustawa COVID-19” oznacza ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.);
- 1.59. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);
- 1.60. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
- 1.61. „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. 2080 ze zm.);
- 1.62. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
- 1.63. „Wskaźnik Zadłużenia” oznacza proporcję Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta do wartości Skonsolidowanych Aktywów Grupy Emitenta
- 1.64. „Zgromadzenie Wspólników” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;
- 1.65. „Zadłużenie Finansowe” oznacza zadłużenie 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 odroczone:
  - (i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
  - (ii) ma zostać zapłaconą 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 jakiejkolwiek 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”.

1.66. **„Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia), pomniejszone o:

- (a) środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na koniec danego Dnia Badania; oraz
- (b) środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania;

1.67. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;

## 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 Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2021 r. w przedmiocie uruchomienia programu emisji obligacji,
- (c) Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 10 czerwca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji oraz na emisję obligacji serii F.
- (d) Uchwały Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii F.

#### **4. SERIA OBLIGACJI**

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą F.

#### **5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na działalność operacyjną oraz inwestycyjną Grupy Emitenta.

#### **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 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych.

#### **8. PRÓG EMISJI**

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

#### **9. TRYB EMISJI**

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

#### **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. Na Dzień Emisji Obligacje nie są zabezpieczone, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji, co zostanie dokonane przed Dniem Emisji. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomościach, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji („Hipoteka”). Hipoteka zabezpieczać będzie również na

warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 40 mln zł

- 11.2.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać 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 2019 r. poz. 540).
- 11.2.2. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipotecznyłoży 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, 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 31 grudnia 2025 r.
- 11.2.3. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości do dnia 30 czerwca 2022 r.
- 11.2.4. Termin wskazany w pkt 11.2.3 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- 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. Wyciągi z operatów szacunkowych Nieruchomości stanowią Załączniki nr 1 do Warunków Emisji;
- 11.2.6. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia przez nowego dłużnika hipotecznego oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie 11.2.2 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 11.2.2 powyżej).
- 11.2.7. Dłużnikowi hipotecznemu lub Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z działek wchodzących w skład poszczególnych Nieruchomości z ksiąg wieczystych dla nich prowadzonych („Wniosek o wykreślenie Hipoteki”), pod łącznymi warunkami:
  - (i) Wniosek o wykreślenie Hipoteki może zostać złożony najwcześniej po osiągnięciu maksymalnego łącznego salda obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, tj. 40 mln PLN albo po podjęciu przez Emitenta decyzji w postaci uchwały Zarządu o wcześniejszym zakończeniu Programu Emisji;
  - (ii) Zostanie zachowana poniższa kolejność zwalniania działek:

- 105, 118, 100, 110, 111, 112, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 128, 129, 130, 131, 132, 133, z zastrzeżeniem, że do zwolnienia działek 105 i 118 nie jest wymagane spełnienie warunku z pkt (iv) poniżej, a działki w dalszej kolejności poczynając od działki nr 100 mogą być zwalniane wraz działką/-mi ją poprzedzającymi.

- (iii) dostarczenia do Administratora Hipoteki oświadczenia Emitenta, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała;
- (iv) łączne saldo wyemitowanych i nieumorzonych obligacji w ramach Programu Emisji na dzień złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki nie może być wyższe niż:

SALDO W ZŁ	OZNACZENIE DZIAŁKI
39 840 000	<b>100</b>
39 720 000	<b>110</b>
38 120 000	<b>111</b>
35 448 000	<b>112</b>
31 456 000	<b>123</b>
27 280 000	<b>124</b>
23 592 000	<b>125</b>
21 520 000	<b>126</b>
19 800 000	<b>127</b>
16 072 000	<b>128</b>
11 684 000	<b>129</b>
7 320 000	<b>130</b>
5 280 000	<b>131</b>
3 600 000	<b>132</b>
0	<b>133</b>

11.2.8. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 11.2.7, na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć odpowiednie oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach po uprzednim potwierdzeniu przez Agenta Emisji. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do odmowy złożenia oświadczenia, o którym mowa w poprzednim zdaniu, w przypadku posiadania informacji wskazujących na brak spełnienia przesłanek, o których mowa 11.2.7.

11.3. 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.

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

11.5. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.4.1 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. 15.5 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 **1 lipca 2024 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.

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.
  - (b) Za zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznego lub półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.
- 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 przypadające do wykupu (całościowego lub częściowego, w przypadku obligacji amortyzowanych) przed Dniem Wykupu, wyemitowanych po Dniu Emisji obligacji 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 Emitenta (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 42% (czterdzieści dwa procent) na dzień bilansowy odpowiednio półrocznych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych i nie powróci do poziomu nie większego niż 42% (czterdzieści dwa procent) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia spełnienia obowiązków informacyjnych zgodnie z par. 18.1 Warunków Emisji.

**14.5.8. Wypłata dywidendy**

Mające miejsce przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

- (a) podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, lub
- (b) wypłacenie któremukolwiek wspólnikowi Emitenta zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- (c) umorzenie udziałów w Emitencie za wynagrodzeniem, lub
- (d) jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikowi Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (a) –(d) Warunków Emisji (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji).

Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisanej w pkt. (a) nie stanowi podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, zgodnie z którą wspólnikom Emitenta za dany rok obrotowy zostanie wypłacona dywidenda w kwocie

nie większej niż kwota dywidendy wypłaconej Emitentowi przez SPS Construction lub MAAT4 za poprzedzający rok obrotowy, jednak zawsze nie większej niż kwota 6.000.000,00 (sześciu milionów) złotych rocznie.

Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisanej w pkt. (c) nie stanowi wypłacenie wspólnikom Emitenta zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za dany rok obrotowy w kwocie nie większej niż kwota dywidendy wypłaconej Emitentowi przez SPS Construction lub MAAT4 za poprzedzający rok obrotowy, jednak zawsze nie większej niż kwota 6.000.000,00 (sześciu milionów) złotych rocznie.

#### 14.5.9. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakikolwiek 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 któregośkolwiek 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 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

#### 14.5.10. Wypłaty do wspólników

Będzie miało miejsce co najmniej jedno z poniższych zdarzeń:

- (a) Suma kwot wypłaconych przez Emitenta lub podmiot z Grupy, z tytułu zdarzeń opisanych w punkcie 14.5.8, przekroczy w roku obrotowym kwotę 6.000.000 (sześciu milionów) złotych,
- (b) Salda Przepływów Pieniężnych z tytułu innych zdarzeń, niż opisane w punkcie 14.5.8, będzie mniejsze w roku obrotowym niż (-) 3.000.000 (minus trzy miliony) zł (saldo ujemne osiągnie bezwzględną wartość wyższą niż 3.000.000 (trzy miliony) zł).

#### 14.5.11. 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, jakkolwiek 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.

**14.5.12. 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.

**14.5.13. 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.

**14.5.14. Obowiązki informacyjne**

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

**14.5.15. 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.

**14.5.16. 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.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

- 15.1. Emitent jest uprawniony 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, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.
- 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. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.5. 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 i III Okresie Odsetkowym – 0,75 %,
  - (b) w IV i V Okresie Odsetkowym – 0,50 %,
  - (c) w VI Okresie Odsetkowym – 0,25 %,
- 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:
- a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
  - b. 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	1 października 2021 r.
2.	1 października 2021 r.	1 stycznia 2022 r.
3.	1 stycznia 2022 r.	1 kwietnia 2022 r.
4.	1 kwietnia 2022 r.	1 lipca 2022 r.
5.	1 lipca 2022 r.	1 października 2022 r.
6.	1 października 2022 r.	1 stycznia 2023 r.
7.	1 stycznia 2023 r.	1 kwietnia 2023 r.
8.	1 kwietnia 2023 r.	1 lipca 2023 r.
9.	1 lipca 2023 r.	1 października 2023 r.
10.	1 października 2023 r.	1 stycznia 2024 r.
11.	1 stycznia 2024 r.	1 kwietnia 2024 r.
12.	1 kwietnia 2024 r.	1 lipca 2024 r.

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](http://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. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.7.4. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,

16.7.5. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji.

16.7.6. 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 37%, 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 37%. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia będzie równy lub niższy niż 37%. 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 37%.

## **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 11 czerwca 2021 r.

W imieniu Emitenta:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez ANNA  
MARIA SÚCHOWA  
Data: 2021.06.11 15:37:36 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
KATARZYNA MARJA  
SZYMBORSKA  
Data: 2021.06.11 15:56:39 CEST



Załączniki: Wyciąg z operatów szacunkowych Nieruchomości

## Wyciąg z Operatu Szacunkowego

### Nieruchomości gruntowe C i D, ul. Nocznickiego



#### Lokalizacja

Warszawa, Bielany, ul. Nocznickiego

#### Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w Warszawie, dzielnicy Bielany, w rejonie ul. Nocznickiego, składająca się z:

- „Gruntu C” tj. z działek ewidencyjnych nr 100, 110, 111, 112 z obrębu 7-08-11 o łącznej powierzchni 4.863 m<sup>2</sup> ;
- „Gruntu D” tj. z działek ewidencyjnych nr 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132 i 133 z obrębu 7-08-11 o łącznej powierzchni 37.862 m<sup>2</sup>.

Zakresem wyceny objęto prawo użytkowania wieczystego do przedmiotowych gruntów / Nieruchomości. Dla Nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste nr WA1M/00514924/3 oraz WA1M/00521473/8 (łącznie dla obu gruntów).

#### Przeznaczenie

Zgodnie z dostarczonym wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podstawowym przeznaczeniem Nieruchomości jest funkcja usługowa, m.in. biura, handel <2.000 m<sup>2</sup>, gastronomia, kultura, rekreacja. Zabudowa mieszkaniowa nie jest dozwolona.

White Stone Development Sp. z o.o. (“Zamawiający”) poinformował nas, iż na wycenianych gruntach planuje realizację wielofazowego projektu o funkcji biurowej.

W toku wyceny otrzymaliśmy analizę chłonności, z której wynika iż Nieruchomość C i D są częścią większego zamierzenia inwestycyjnego,

składającego się z faz A, B, C oraz D (fazy A i B położone są bliżej węzła komunikacyjnego „Młociny” i nie są przedmiotem niniejszej wyceny).

Szacowana powierzchnia najmu planowanych budynków to odpowiednio 10.266 m<sup>2</sup> dla fazy C (jeden budynek) oraz 92.667 m<sup>2</sup> dla fazy D (planowane są cztery budynki).

**Cel wyceny**

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej Nieruchomości dla potrzeb oceny zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji.

**Data wyceny**

31 maja 2021

**Data raportu**

8 czerwca 2021

**Wartość Rynkowa**

**69.400.000 PLN**

**w tym:**

**Grunt C – 7.000.000 PLN**

**Grunt D – 62.400.000 PLN**

**Uwagi**

- COVID-19 / Istotna niepewność wyników wyceny

Wybuch zachorowań spowodowanych przez koronawirusa COVID-19 wywołał ogłoszenie 11 marca 2020 „globalnej pandemii” przez Światową Organizację Zdrowia WHO. Ograniczenia podróży zostały wprowadzone w wielu krajach. Obserwowane są także skutki na rynkach finansowych.

Sytuacja ta ma wpływ na rynek w wielu jego sektorach. Na dzień wyceny uważamy, że należy przywiązywać mniejszą wagę do poprzednich dowodów rynkowych w celach porównawczych. Obecna reakcja na COVID-19 oznacza, że mamy do czynienia z niespotykanym dotąd zbiegiem okoliczności, które wpływają na dużą niepewność wyniku wyceny.

Nasze wyceny są zatem wykonywane w warunkach „istotnej niepewności” zgodnie ze standardami RICS. Bazując na niniejszej wycenie należy wykazać wyższy stopień ostrożności. Biorąc pod uwagę nieznany przyszły wpływ jaki może mieć COVID-19 na rynek nieruchomości, zalecamy regularne sprawdzanie wartości w kolejnych re-wycenach.

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

**SERII G**

**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 G (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**” 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.
- 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. „**Budynek Celebro**” oznacza budynek biurowy o nazwie „Celebro”. Inwestycja zlokalizowana jest w Warszawie przy ul. Gładkiej 22 na Okęciu dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00317856/4. Właścicielem inwestycji jest spółka ABC SPV Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Emitent.
- 1.6. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty 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);
- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;

- 1.16. **„Ewidencja”** oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.17. **„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;
- 1.18. **„GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- 1.19. **„Grupa”, „Grupa Emitenta”** oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.20. **„Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.21. **„KDPW”** oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. **„Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. 2020 r. poz. 1740);
- 1.23. **„Kodeks postępowania Cywilnego”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1575 ze zm.);
- 1.24. **„Kodeks Spółek Handlowych”** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.25. **„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;
- 1.26. **„MAAT4”** oznacza spółkę działającą pod firmą "MAAT4" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Popularna 4/6, 02-473 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000612345, NIP: 7010566505, REGON: 364192492, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych;
- 1.27. **„Marża”** oznacza 5,45 p.p. w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.8. Warunków Emisji;
- 1.28. **„Memorandum Informacyjne”** oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.29. **„Należność Główna”** oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.30. **„Nieruchomości”** oznacza Nieruchomość A i Nieruchomość B
- 1.31. **„Nieruchomość A”** oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, w dzielnicy Bielany, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00514924/3, składającą się z następujących działek ewidencyjnych;

Nr działki	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
100	170

105	318
110	129
111	1710
112	2854
118	4123
123	4263
124	4461
127	1839
128	3982
129	4687
130	4660
132	1793
133	3845
<b>RAZEM</b>	<b>38834</b>

Właścicielem Nieruchomości jest WSD SPV 5 Sp. z o.o. (KRS: 0000732129), na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego został złożony wniosek o ujawnienie zmiany właściciela w księdze wieczystej.

Łączna wartość Nieruchomości wynosi 69.400.000 PLN (sześćdziesiąt dziewięć milionów czterysta tysięcy złotych).

- 1.32. „**Nieruchomość B**” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, w dzielnicy Bielany, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00521473/8, składającą się z następujących działek ewidencyjnych;

Nr działki	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
125	3940
126	2214
131	2178
<b>RAZEM</b>	<b>8332</b>

Właścicielem Nieruchomości jest WSD SPV 5 Sp. z o.o. (KRS: 0000732129), na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego został złożony wniosek o ujawnienie zmiany właściciela w księdze wieczystej.

Łączna wartość Nieruchomości wynosi 69.400.000 PLN (sześćdziesiąt dziewięć milionów czterysta tysięcy złotych).

- 1.33. „**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;
- 1.34. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.35. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;



- 1.36. **„Podmiot Powiązany”** oznacza podmiot powiązany z Emitentem lub z podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.37. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.38. **„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”** oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.39. **„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;
- 1.40. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.);
- 1.41. **„Program Emisji”** oznacza program emisji obligacji Emitenta ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 czerwca 2021 r. na kwotę 40.000.000,00 zł z terminem realizacji do 31 grudnia 2022 r. W ramach Programu Emisji Emitent wyemitował obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 18.000.000 (osiemnaście milionów) złotych;
- 1.42. **„Rachunek Emitenta”** oznacza rachunek bankowy Emitenta o nr 87 1750 0009 0000 0000 3498 5847.
- 1.43. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.44. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.45. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.46. **„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*;
- 1.47. **„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;
- 1.48. **„Rynek ASO Catalyst”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.49. **„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;
- 1.50. **„Skonsolidowane Aktywa”** oznacza łączną wartość aktywów wykazaną w półrocznym oraz rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy;



- 1.51. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta,
- 1.52. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta;
- 1.53. „**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 prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000243762, NIP: 6572663928, REGON: 260042994, o kapitale zakładowym w wysokości 2.000.000,00 (dwóch milionów) złotych;
- 1.54. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.7.1 Warunków Emisji;
- 1.55. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.56. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.white-stone.pl](http://www.white-stone.pl) lub inną, która ją zastąpi
- 1.57. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.58. „**Ustawa Deweloperska**” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1977 ze zm.);
- 1.59. „**Ustawa COVID-19**” oznacza ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.),
- 1.60. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);
- 1.61. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
- 1.62. „**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. 2080 ze zm.);
- 1.63. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
- 1.64. „**Wskaźnik Zadłużenia**” oznacza proporcję Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta do wartości Skonsolidowanych Aktywów Grupy Emitenta
- 1.65. „**Zgromadzenie Wspólników**” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;
- 1.66. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza zadłużenie z tytułu:
  - (e) środków wypłaconych w ramach pożyczki (za wyjątkiem pożyczek udzielonych przez udziałowca lub beneficjenta rzeczywistego Emitenta) lub kredytu;
  - (f) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);

- (g) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;
- (h) 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;
- (i) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
- (j) 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);
- (k) 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);
- (l) 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:
  - (iii) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
  - (iv) ma zostać zapłaconą ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;
- (m) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;
- (n) 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”.

1.67. **„Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia), pomniejszone o:

- (o) środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na koniec danego Dnia Badania; oraz
- (p) środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania;

1.68. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;

## 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 Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2021 r. w przedmiocie uruchomienia programu emisji obligacji
- (c) Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 10 czerwca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji oraz na emisję obligacji serii F;
- (d) Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 2 sierpnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii G;
- (e) Uchwały Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 2 sierpnia 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii G.

### **4. SERIA OBLIGACJI**

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą G.

### **5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na działalność operacyjną oraz inwestycyjną Grupy Emitenta.

### **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 22.000 (dwadzieścia dwa tysiące) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 22.000.000 (dwadzieścia dwa miliony) złotych.

### **8. PRÓG EMISJI**

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

### **9. TRYB EMISJI**

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

### **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 będą zabezpieczać wierzytelności wynikające z Obligacji oraz ewentualne kolejne serie wyemitowane w ramach Programu Emisji na warunkach równorzędnych do wierzytelności wynikających z obligacji serii F już wyemitowanych w ramach Programu Emisji.
- 11.2. Na Dzień Emisji Obligacje nie będą zabezpieczone, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji, co zostanie dokonane przed Dniem Emisji. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.3. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomościach, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji („Hipoteka”). Hipoteka zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 40 mln zł. W ramach Programu Emisji Emitent wyemitował obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 18.000.000 (osiemnaście milionów) złotych
  - 11.3.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać 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 2019 r. poz. 540).
  - 11.3.2. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipotecznyłoży 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, 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 31 grudnia 2026 r.
  - 11.3.3. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości do dnia 31 sierpnia 2022 r.
  - 11.3.4. Termin wskazany w pkt 11.2.3 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
  - 11.3.5. 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. Wyciągi z operatów szacunkowych Nieruchomości stanowią Załączniki nr 1 do Warunków Emisji;
  - 11.3.6. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia przez nowego dłużnika hipotecznego oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie

11.2.2 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 11.2.2 powyżej).

11.3.7. Dłużnikowi hipotecznemu lub Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z działek wchodzących w skład poszczególnych Nieruchomości z ksiąg wieczystych dla nich prowadzonych („Wniosek o wykreślenie Hipoteki”), pod łącznymi warunkami:

- (i) Wniosek o wykreślenie Hipoteki może zostać złożony najwcześniej po osiągnięciu maksymalnego łącznego salda obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, tj. 40 mln PLN albo po podjęciu przez Emitenta decyzji w postaci uchwały Zarządu o wcześniejszym zakończeniu Programu Emisji;
- (ii) Zostanie zachowana poniższa kolejność zwalniania działek:  
- 105, 118, 100, 110, 111, 112, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 128, 129, 130, 131, 132, 133, z zastrzeżeniem, że do zwolnienia działek 105 i 118 nie jest wymagane spełnienie warunku z pkt (iv) poniżej, a działki w dalszej kolejności począwszy od działki nr 100 mogą być zwalniane wraz działką/-mi ją poprzedzającymi.
- (iii) dostarczenia do Administratora Hipoteki oświadczenia Emitenta, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała;
- (iv) łączne saldo wyemitowanych i nieumorzonych obligacji w ramach Programu Emisji na dzień złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki nie może być wyższe niż:

SALDO W ZŁ	OZNACZENIE DZIAŁKI
39 840 000	<b>100</b>
39 720 000	<b>110</b>
38 120 000	<b>111</b>
35 448 000	<b>112</b>
31 456 000	<b>123</b>
27 280 000	<b>124</b>
23 592 000	<b>125</b>
21 520 000	<b>126</b>
19 800 000	<b>127</b>
16 072 000	<b>128</b>
11 684 000	<b>129</b>
7 320 000	<b>130</b>
5 280 000	<b>131</b>
3 600 000	<b>132</b>
0	<b>133</b>

11.3.8. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 11.2.7, na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć odpowiednie oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach

po uprzednim potwierdzeniu przez Agenta Emisji. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do odmowy złożenia oświadczenia, o którym mowa w poprzednim zdaniu, w przypadku posiadania informacji wskazujących na brak spełnienia przesłanek, o których mowa 11.2.7.

- 11.4. Pomędzy 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.
- 11.5. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 11.6. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.4.1 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

## **12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

- 12.3. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
  - 12.3.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - 15 Warunków Emisji,
  - 12.3.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.5 Warunków Emisji
  - 12.3.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.
- 12.4. 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 **20 lutego 2025 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.
- 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.
    - (b) Za zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznego lub półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.
  - 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 przypadające do wykupu (całościowego lub częściowego, w przypadku obligacji amortyzowanych) przed Dniem Wykupu, wyemitowanych po Dniu Emisji obligacji 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 Emitenta (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 42% (czterdzieści dwa procent) na dzień bilansowy odpowiednio półrocznych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych i nie powróci do poziomu nie większego niż 42% (czterdzieści dwa procent) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia spełnienia obowiązków informacyjnych zgodnie z par. 18.1 Warunków Emisji.

#### 14.5.8. **Wyплата dywidendy**

Mające miejsce przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

- (a) podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, lub

- (b) wypłacenie któremukolwiek wspólnikowi Emitenta zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- (c) umorzenie udziałów w Emitencie za wynagrodzeniem, lub
- (d) jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikowi Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (a) - (d) Warunków Emisji (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji).

Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisanej w pkt. (a) nie stanowi podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, zgodnie z którą wspólnikom Emitenta za dany rok obrotowy zostanie wypłacona dywidenda w kwocie nie większej niż kwota dywidendy wypłaconej Emitentowi przez SPS Construction lub MAAT4 za poprzedzający rok obrotowy, jednak zawsze nie większej niż kwota 6.000.000,00 (sześciu milionów) złotych rocznie.

Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisanej w pkt. (c) nie stanowi wypłacenie wspólnikom Emitenta zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za dany rok obrotowy w kwocie nie większej niż kwota dywidendy wypłaconej Emitentowi przez SPS Construction lub MAAT4 za poprzedzający rok obrotowy, jednak zawsze nie większej niż kwota 6.000.000,00 (sześciu milionów) złotych rocznie.

#### 14.5.9. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakikolwiek 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 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

#### 14.5.10. Wypłaty do wspólników

Będzie miało miejsce co najmniej jedno z poniższych zdarzeń:

- (a) Suma kwot wypłaconych przez Emitenta lub podmiot z Grupy, z tytułu zdarzeń opisanych w punkcie 14.5.8, przekroczy w roku obrotowym kwotę 6.000.000 (sześciu milionów) złotych,

- (b) Salda Przepływów Pieniężnych z tytułu innych zdarzeń, niż opisane w punkcie 14.5.8, będzie mniejsze w roku obrotowym niż (-) 3.000.000 (minus trzy miliony) zł (saldo ujemne osiągnie bezwzględną wartość wyższą niż 3.000.000 (trzy miliony) zł.

**14.5.11. 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, jakkolwiek 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.

**14.5.12. 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.

**14.5.13. 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.

**14.5.14. 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 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

**14.5.15. 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.

**14.5.16. 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.

**14.5.17. Sprzedaż Budynku Celebro**

Emitent nie dokona wcześniejszego wykupu obligacji serii D, E, F i G o łącznej wartości nominalnej wynoszącej co najmniej 15.000.000,00 (piętnaście milionów) PLN:

- (i) w terminie do 31 stycznia 2023 r., w przypadku, gdy Budynek Celebro zostanie sprzedany w okresie od 1 sierpnia 2021 r. do 30 czerwca 2022 r. (włącznie) i Grupa Emitenta do dnia 31 grudnia 2022 r. nie uruchomi nowych inwestycji mieszkaniowych liczących co najmniej 150 lokali na nieruchomościach nie będących własnością Grupy Emitenta na Dzień Emisji, albo
- (ii) w terminie 45 dni od dnia sprzedaży Budynku Celebro w przypadku, gdy Budynek Celebro zostanie sprzedany po 30 czerwca 2022 r.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA**

- 15.1. Emitent jest uprawniony 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, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.
- 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. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.5. 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 %,

**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:
    - a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
    - b. 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	20 listopada 2021 r.
2.	20 listopada 2021 r.	20 lutego 2022 r.
3.	20 lutego 2022 r.	20 maja 2022 r.
4.	20 maja 2022 r.	20 sierpnia 2022 r.
5.	20 sierpnia 2022 r.	20 listopada 2022 r.
6.	20 listopada 2022 r.	20 lutego 2023 r.
7.	20 lutego 2023 r.	20 maja 2023 r.
8.	20 maja 2023 r.	20 sierpnia 2023 r.
9.	20 sierpnia 2023 r.	20 listopada 2023 r.
10.	20 listopada 2023 r.	20 lutego 2024 r.
11.	20 lutego 2024 r.	20 maja 2024 r.
12.	20 maja 2024 r.	20 sierpnia 2024 r.
13.	20 sierpnia 2024 r.	20 listopada 2024 r.
14.	20 listopada 2024 r.	20 lutego 2025 r.

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 włącznie.

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](http://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. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zastosowanie znajdują postanowienia Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych, który jest dostępny jest na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej [michaelstrom.pl](http://michaelstrom.pl). Zmiana Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji.

16.7.4. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,

16.7.5. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji.

16.7.6. 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 37%, 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 37%. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia będzie równy lub niższy niż 37%. 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 37%.

#### 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 2 sierpnia 2021 r.

W imieniu Emitenta:

Katarzyna Gomborska  
Członek Zarządu

Pełnomocnik

Jacek Romanjuk  
Radca Prawny

Załączniki: Wyciąg z operatów szacunkowych Nieruchomości

Załączniki: Wyciąg z operatów szacunkowych Nieruchomości

## Wyciąg z Operatu Szacunkowego

### Nieruchomości gruntowe C i D, ul. Nocznickiego



#### Lokalizacja

Warszawa, Bielany, ul. Nocznickiego

#### Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w Warszawie, dzielnicy Bielany, w rejonie ul. Nocznickiego, składająca się z:

- „Gruntu C” tj. z działek ewidencyjnych nr 100, 110, 111, 112 z obrębu 7-08-11 o łącznej powierzchni 4.863 m<sup>2</sup>;
- „Gruntu D” tj. z działek ewidencyjnych nr 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132 i 133 z obrębu 7-08-11 o łącznej powierzchni 37.862 m<sup>2</sup>.

Zakresem wyceny objęto prawo użytkowania wieczystego do przedmiotowych gruntów / Nieruchomości. Dla Nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste nr WA1M/00514924/3 oraz WA1M/00521473/8 (łącznie dla obu gruntów).

#### Przeznaczenie

Zgodnie z dostarczonym wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podstawowym przeznaczeniem Nieruchomości jest funkcja usługowa, m.in. biura, handel <2.000 m<sup>2</sup>, gastronomia, kultura, rekreacja. Zabudowa mieszkaniowa nie jest dozwolona.

White Stone Development Sp. z o.o. („Zamawiający”) poinformował nas, iż na wycenianych gruntach planuje realizację wielofazowego projektu o funkcji biurowej.

W toku wyceny otrzymaliśmy analizę chłonności, z której wynika iż Nieruchomość C i D są częścią większego zamierzenia inwestycyjnego,

składającego się z faz A, B, C oraz D (fazy A i B położone są bliżej węzła komunikacyjnego „Młociny” i nie są przedmiotem niniejszej wyceny).

Szacowana powierzchnia najmu planowanych budynków to odpowiednio 10.266 m<sup>2</sup> dla fazy C (jeden budynek) oraz 92.667 m<sup>2</sup> dla fazy D (planowane są cztery budynki).

**Cel wyceny**

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej Nieruchomości dla potrzeb oceny zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji.

**Data wyceny**

31 maja 2021

**Data raportu**

8 czerwca 2021

**Wartość Rynkowa**

**69.400.000 PLN**

**w tym:**

**Grunt C – 7.000.000 PLN**

**Grunt D – 62.400.000 PLN**

**Uwagi**

- COVID-19 / Istotna niepewność wyników wyceny

Wybuch zachorowań spowodowanych przez koronawirusa COVID-19 wywołał ogłoszenie 11 marca 2020 „globalnej pandemii” przez Światową Organizację Zdrowia WHO. Ograniczenia podróży zostały wprowadzone w wielu krajach. Obserwowane są także skutki na rynkach finansowych.

Sytuacja ta ma wpływ na rynek w wielu jego sektorach. Na dzień wyceny uważamy, że należy przywiązywać mniejszą wagę do poprzednich dowodów rynkowych w celach porównawczych. Obecna reakcja na COVID-19 oznacza, że mamy do czynienia z niespotykanym dotąd zbiegiem okoliczności, które wpływają na dużą niepewność wyniku wyceny.

Nasze wyceny są zatem wykonywane w warunkach „istotnej niepewności” zgodnie ze standardami RICS. Bazując na niniejszej wycenie należy wykazać wyższy stopień ostrożności. Biorąc pod uwagę nieznany przyszły wpływ jaki może mieć COVID-19 na rynek nieruchomości, zalecamy regularne sprawdzanie wartości w kolejnych re-wycenach.

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 6571 /2021

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego trzeciego czerwca dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (2021-06-23), przed Krzysztofem Łaskim - notariuszem w Warszawie, prowadzącym kancelarię notarialną przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłym do budynku biurowego znajdującego się w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2b, stawili się:

1. **KATARZYNA Maria SZYMBORSKA,**
2. **ANNA Maria SUCHODOLSKA,**

działające 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 Członkinie Zarządu, uprawnione do łącznej reprezentacji, co potwierdza okazana przy akcie niniejszym informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 23 czerwca 2021 roku, której wydruk posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagający podpisu ani pieczęci.

Stawiające działające w imieniu reprezentowanej spółki oświadczają, że nie zachodzą okoliczności wyłączające lub ograniczające ich prawidłowe umocowanie do reprezentacji powołanej wyżej spółki, stany wpisów w rejestrze przedsiębiorców do chwili obecnej nie uległy zmianie, a reprezentowana spółka nie została postawiona w stan likwidacji, bądź upadłości.

Tożsamość Stawiających notariusz stwierdził 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. Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że WSD SPV 5 jest użytkownikiem wieczystym: -----

1) gruntu, składającego się z niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 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), położonych w obrębie 7-11-08, przy ulicy Nocznickiego i Przy Rokokowej w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, o łącznym obszarze 38.834,00 m<sup>2</sup> (trzydzieści osiem tysięcy osiemset trzydzieści cztery metry kwadratowe), położonego w obrębie 7-11-08, w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy („Nieruchomość A”), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **WA1M/00514924/3**, w której:-----

- 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 w Warszawie jako organ reprezentujący Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu wpisana jest spółka pod firmą: Tagger Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie protokołu sporządzonego dnia 22 lipca 2013 roku, przez Magdalenę Słomkowską - notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 3476/2013 oraz umowy objęcia akcji oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, sporządzonej dnia 17 lipca 2013 roku, przez Magdalenę Słomkowską - notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 3386/2013,-----

nadto do działu tego zarejestrowano wzmiankę o wniosku nr REP.C./NOTA/398124/21 z dnia 21 kwietnia 2021 roku (DZ.KW./WA1M/23125/21/1 z dnia 22 kwietnia 2021 roku) dotyczącą wpisu użytkowania wieczystego na rzecz WSD SPV 5, wynikającą z 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 widnieje wpis roszczenia na rzecz WSD SPV 7 spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Warszawie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, wynikającego z przedwstępnych umów sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu, prawa własności gruntu oraz innych praw ustanowionych, zawartej w dniu 11 marca 2020 roku przed Krzysztofem Łaskim – notariuszem w Warszawie, za numerem Repertorium A 2808/2020, -----

nadto do działu tego zarejestrowano: dwie wzmianki o wniosku z dnia 6 marca 2021 roku (REP.C./NOTA/221615/21 z dnia 5 marca 2021 roku), wynikające z Umowy Warunkowej: (i) nr DZ.KW./WA1M/15507/21/1 o wykreślenie roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz WSD SPV 7 spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i (ii) nr DZ.KW./WA1M/15509/21/1 o wpis roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz WSD SPV 5 oraz wzmiankę o wniosku nr DZ.KW./WA1M/23125/21/2 z dnia 22 kwietnia 2021 roku (REP.C./NOTA/398124/21 z dnia 21 kwietnia 2021 roku) o wykreślenie roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz WSD SPV 5, wynikającą z Umowy Przeniesienia,-----

- w dziale IV nie ma żadnych wpisów, przy czym do działu tego zarejestrowano dwie wzmianki nr DZ.KW./WA1M/15471/21/1 z dnia 6 marca 2021 roku o wpis Hipoteki Dotyczącej Zaliczki (zgodnie z definicją w Umowie Warunkowej) oraz nr DZ.KW./WA1M/23127/21/1 z dnia 22 kwietnia 2021 roku o wykreślenie tej hipoteki, -----
- ponadto w działach I – IV teŹe księgi żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma.-----

Na dowód powyŹszych oŹwiadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej numer WA1M/00514924/3, według stanu na dzień 23 czerwca 2021 roku godz. 9:57, samodzielnie wydrukowany, wydany w trybie art. 36<sup>4</sup> 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 urzędową i podpis upowaŹnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/23.6/378/2021, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 65b3aea4-a3c6-4531-b9e2-65e07d1a0eeb;-----

- 2) gruntu, składającego się z niezabudowanych działek gruntu o numerach



ewidencyjnych: 125 (sto dwadzieścia pięć), 126 (sto dwadzieścia sześć) oraz 131 (sto trzydzieści jeden), o łącznym obszarze 8.332,00 m<sup>2</sup> (osiem tysięcy trzysta trzydzieści dwa metry kwadratowe), położonego w obrębie 7-11-08, w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy („Nieruchomość B”), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **WA1M/00521473/8**, w której:-----

- w dziale I-Sp wpisano, że działki gruntu oddane są w użytkowanie wieczyste do dnia 21 października 2100 roku,-----
- w dziale II jako właściciel wpisany jest Prezydent m.st. Warszawy w Warszawie jako organ reprezentujący Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu wpisana jest spółka pod firmą: Tagger Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy przeniesienia użytkowania wieczystego nieruchomości, sporządzonej dnia 12 grudnia 2014 roku, przez Marcina Solanowskiego – notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 2082/2014 oraz umowy zamiany, sporządzonej dnia 29 czerwca 2016 roku przez Krzysztofa Borawskiego – notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 14308/2016,-----

nadto do działu tego zarejestrowano wzmiankę o wniosku nr REP.C./NOTA/398124/21 z dnia 21 kwietnia 2021 roku (DZ.KW./WA1M/23126/21/1 z dnia 22 kwietnia 2021 roku) dotyczącą wpisu użytkowania wieczystego na rzecz WSD SPV 5, wynikającą z Umowy Przeniesienia zawartej w wykonaniu Umowy Warunkowej, -----

- w dziale III widnieje wpis roszczenia na rzecz WSD SPV 7 spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Warszawie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, wynikającego z przedwstępnych umów sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu, prawa własności gruntu oraz innych praw ustanowionych, sporządzonych dnia 11 marca 2020 roku przez Krzysztofa Łaskiego, notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 2808/2020,-----

nadto do działu tego zarejestrowano: dwie wzmianki o wniosku z dnia 6 marca 2021 roku, wynikające z Umowy Warunkowej: (i) nr DZ.KW./WA1M/15508/21/1 o wykreślenie roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz WSD SPV 7 spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i (ii) nr DZ.KW./WA1M/15469/21/1 o wpis roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz WSD SPV 5 oraz wzmiankę o wniosku nr DZ.KW./WA1M/23126/21/2 z dnia 22 kwietnia 2021 roku (REP.C./NOTA/398124/21 z dnia 21 kwietnia 2021 roku) o wykreślenie roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz WSD SPV 5, wynikającą z Umowy Przeniesienia, -----



- w dziale IV nie ma żadnych wpisów, przy czym do działu tego zarejestrowano dwie wzmianki nr DZ.KW./WA1M/15471/21/1 z dnia 6 marca 2021 roku o wpis Hipoteki Dotyczącej Zaliczki (zgodnie z definicją w Umowie Warunkowej) oraz nr DZ.KW./WA1M/23127/21/1 z dnia 22 kwietnia 2021 roku o wykreślenie tej hipoteki, -----
- ponadto w działach I - IV teŹ księgi żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma. -----

Na dowód powyŹszych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej numer WA1M/00521473/8, według stanu na dzień 23 czerwca 2021 roku godz. 9:57, samodzielnie wydrukowany, wydany 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 urzędową i podpis upowaŹnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/23.6/379/2021, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 624cc051-4e1c-42ee-b36f-e60ddb73997f. -----

2. Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczaŹ, Źe: -----

- 1) WSD SPV 5 nabyła Nieruchomość A i Nieruchomość B (łącznie „Nieruchomości”) na podstawie Umowy Przeniesienia zawartej w wykonaniu Umowy Warunkowej; -----
- 2) Nieruchomości nie są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi ani żadnymi innymi prawami osób trzecich; -----
- 3) Nieruchomości nie są przedmiotem roszczenia o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, albo przedmiotem prawa o podobnym charakterze, przysługującego jakiegokolwiek osobie trzeciej, nie są przedmiotem toczącego się ani groŹącego postępowania egzekucyjnego, zabezpieczającego lub wywłaszczeniowego, nie są przedmiotem ograniczeń w korzystaniu lub rozporządzaniu, w związku z orzeczeniem sądu lub na innej podstawie; nie są przedmiotem postępowania o ustanowienie hipoteki przymusowej, ani według najlepszej wiedzy, ustanowienie hipoteki przymusowej nie zagraŹa w przyszłości, brak jest zaległości w opłatach i podatkach związanych z Nieruchomościami; -----
- 4) WSD SPV 5 nie zalega z zapłatą zobowiązań podatkowych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia żadnej z nieruchomości hipoteką przymusową, stosownie do art. 34 ustawy - Ordynacja podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 roku; -----
- 5) na podstawie uchwały nr 1 z dnia 22 czerwca 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników WSD SPV 5 wyraziło zgodę na obciążenie Nieruchomości hipoteką; ponadto na obciążenie Nieruchomości nie jest wymagana zgoda innych organów WSD SPV 5. -----



§ 2.

1. Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: -----

1) w dniu 10 czerwca 2021 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”, „Emitent”) podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii F, zgodnie z którą Spółka zamierza wyemitować do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji, 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), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii oznaczonej literą F („Obligacje”), w której to uchwale określono warunki emisji Obligacji; -----

2) zgodnie z powołaną wyżej uchwałą: -----

a) 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 wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, -----

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

c) Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,20% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia o 0,5 punktu procentowego na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji, -----



- d) zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na nieruchomościach położonych w miejscowości Warszawie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji,
- 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 terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji, -
- g) szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w warunkach emisji; -----

- 3) w dniu 11 czerwca 2021 roku Emitent zawarł - okazaną przy niniejszym akcie - umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń ze spółką pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-124 Warszawa, rondo Organizacji Narodów Zjednoczonych 1 lok. P.12, REGON: 146936694, NIP: 5252569133, KRS: 0000583564) („Administrator Hipoteki”), na postawie której spółka pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak sp. k. została ustanowiona administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach, dla hipoteki łącznej, która zostanie ustanowiona przez WSD SPV 5 na Nieruchomości A i Nieruchomości B, 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 - zgodnie z definicją w tej umowie oznaczającego 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 40 mln zł. -----

### § 3.

Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że **ustanawiają** na:-----

- 1) opisanej w §1 pkt 1 powyżej Nieruchomości A, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00514924/3, -----
- 2) opisanej w §1 pkt 2 powyżej Nieruchomości B, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00521473/8, -----

na rzecz administratora hipoteki - spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 146936694, KRS: 0000583564) **hipotekę umowną łączną** 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) („Obligacje”), które zostaną wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 czerwca 2021 roku w przedmiocie emisji obligacji serii F, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,20% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia o 0,5 punktu procentowego na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji, których wykup nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji, a w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, a także 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, oraz także na zabezpieczenie na warunkach równorzędnych do Obligacji przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji. -----

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

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

#### § 4.

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

#### § 5.

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

#### § 6.

W związku ze złożeniem niniejszego oświadczenia Stawające działające w imieniu 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 - dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do **Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych** obejmującego żądanie wpisu w działach IV ksiąg wieczystych nr **WA1M/00514924/3** i **WA1M/00521473/8** 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) („Obligacje”), które zostaną wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 czerwca 2021 roku w przedmiocie emisji obligacji serii F, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,20% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia o 0,5 punktu procentowego na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji, których wykup nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji, a w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, a także 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, oraz także na zabezpieczenie na warunkach równorzędnych do Obligacji przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji. -----

**Stawające podają adres do doręczeń dla Administratora Hipoteki:** SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak Sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa. -----

## § 7.

Notariusz pouczył Stawające o treści: -----

- art. 626<sup>4</sup> 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 w zw. z art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ----- 200,00 zł

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

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

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wniosków wieczystoksięgowych w wysokości 246,00 zł brutto na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej 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 6574 / 2021

Koszty wynoszą:

- taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej -----60,00 zł
- podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług -----13,80 zł
- Kwota należna: -----73,80 zł

Warszawa, dnia 23 czerwca 2021 roku



Krzysztof Łaski  
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 6577 /2021

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego trzeciego czerwca dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (2021-06-23), przed Krzysztofem Łaskim - notariuszem w Warszawie, prowadzącym kancelarię notarialną przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłym do budynku biurowego znajdującego się w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2b, stawili się: -----

1. KATARZYNA Maria SZYMBORSKA,
2. ANNA Maria SUCHODOLSKA,

działające 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 Członkinie Zarządu, uprawnione do łącznej reprezentacji, co potwierdza okazana przy akcie niniejszym informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 23 czerwca 2021 roku, której wydruk posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagający podpisu ani pieczęci.-----

Stawające działające w imieniu reprezentowanej spółki oświadczają, że nie zachodzą okoliczności wyłączające lub ograniczające ich prawidłowe umocowanie do reprezentacji powołanej wyżej spółki, stany wpisów w rejestrze przedsiębiorców do chwili obecnej nie uległy zmianie, a reprezentowana spółka nie została postawiona w stan likwidacji, bądź upadłości.-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził 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 SIĘ EGZEKUCJI  
NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 6 W ZW. Z PKT 5 KODEKSU  
POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

**§1.**

Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: -----

- 1) w dniu 10 czerwca 2021 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”, „Emitent”) podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii F, zgodnie z którą Spółka zamierza wyemitować do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji, 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), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii oznaczonej literą F („Obligacje”), w której to uchwale określono warunki emisji Obligacji; -----

3)

- 2) zgodnie z powołaną wyżej uchwałą: -----

- a) 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 wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, -----

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

iami

-----

oną

-----

one

w

IIP:

tru

czy

a",

brą

. o

en

h),

rii

sji

--

--

ie

ly

zc

b

la

h

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

a

- c) Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,20% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia 0,5 punktu procentowego na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji,-----
- d) zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na nieruchomościach położonych w miejscowości Warszawie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji,
- 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 terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji, -
- g) szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w warunkach emisji;-----
- 3) w dniu 11 czerwca 2021 roku Emitent zawarł – okazaną przy niniejszym akcie – umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń ze spółką pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-124 Warszawa, rondo Organizacji Narodów Zjednoczonych 1 lok. P.12, REGON: 146936694, NIP: 5252569133, KRS: 0000583564) („Administrator Hipoteki”), na postawie której spółka pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak sp. k. została ustanowiona administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach, dla hipoteki łącznej, która zostanie ustanowiona przez WSD SPV 5 na Nieruchomości A i Nieruchomości B, 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 – zgodnie z definicją w tej umowie oznaczającego 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 40 mln zł. -----

## §2.

1. Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki sporządzonym dnia 23 czerwca 2021 roku przez Krzysztofa Łaskiego – notariusza w Warszawie, WSD SPV 5 ustanowiła, na:-----

- 1) prawie użytkowania wieczystego gruntu, składającego się z niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 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 jednaście),



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), położonych w obrębie 7-11-08, przy ulicy Nocznickiego i Przy Rokokowej w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, o łącznym obszarze 38.834,00 m<sup>2</sup> (trzydzieści osiem tysięcy osiemset trzydzieści cztery metry kwadratowe), położonego w obrębie 7-11-08, w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy („Nieruchomość A”), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00514924/3,-----

- 2) prawie użytkowania wieczystego gruntu, składającego się z niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 125 (sto dwadzieścia pięć), 126 (sto dwadzieścia sześć) oraz 131 (sto trzydzieści jeden), o łącznym obszarze 8.332,00 m<sup>2</sup> (osiem tysięcy trzysta trzydzieści dwa metry kwadratowe), położonego w obrębie 7-11-08, w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy („Nieruchomość B”), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00521473/8,-----

na rzecz administratora hipoteki – spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 146936694, KRS: 0000583564) hipotekę umowną łączną 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) („Obligacje”), które zostaną wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 czerwca 2021 roku w przedmiocie emisji obligacji serii F, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,20% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia 0,5 punktu procentowego na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji, których wykup nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji, a w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, a także 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, oraz także na zabezpieczenie na warunkach równorzędnych do Obligacji przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.-----

2. Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że na podstawie uchwały nr 2 z dnia 22 czerwca 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników WSD SPV 5 wyraziło zgodę na złożenie oświadczenia o poddaniu WSD SPV 5 egzekucji objętym niniejszym aktem; ponadto na dokonanie czynności nie jest wymagana zgoda

innych organów WSD SPV 5. -----

§3.

1. Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, niebędącej dłużnikiem osobistym oświadczają, że w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej obligatariuszom, na rzecz których, lecz w imieniu własnym działa Administrator Hipoteki, w stosunku do Emitenta wynikających z Obligacji, a w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, a także 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** reprezentowaną spółkę pod firmą WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie **egzekucji** w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty **37.500.000,00 zł** (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych), zobowiązując się do jej zapłaty, na rzecz Administratora Hipoteki, to jest SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-124 Warszawa, rondo Organizacji Narodów Zjednoczonych 1 lok. P.12, REGON: 146936694, NIP: 5252569133, KRS: 0000583564), działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, z przedmiotu obciążonego hipoteką łączną opisaną w §2 tego aktu, to jest Nieruchomości A i Nieruchomości B. -----

2. Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: -----

1) Administrator Hipoteki 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 Administrator Hipoteki zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu;



2) prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego jest uzależnione od nadania - 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 Spółki do zapłaty z podpisami urzędowo poświadczonymi, zawierającego oświadczenie administratora hipoteki - tj. spółki pod firmą **SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694)** o wystąpieniu podstaw żądania określonej - należnej i wymagalnej - sumy pieniężnej i w związku z tym wzywającym do wykonania obowiązku zapłaty we wskazanym tam terminie; -----

3) Administrator Hipoteki może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2025** roku. -----



§4.

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

§ 5.

Wypisy tego aktu wydawać należy także Spółce oraz Administratorowi Hipoteki.---

§6.

Notariusz poinformował o treści odpowiednich przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o treści art. 777 § 1 pkt 5 i 6 oraz art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego, z treści którego wynika, że jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym.---

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 -----6.000,00 zł
- podatek VAT - 23% od kwoty 6.000,00 złotych na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług -----1.380,00 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

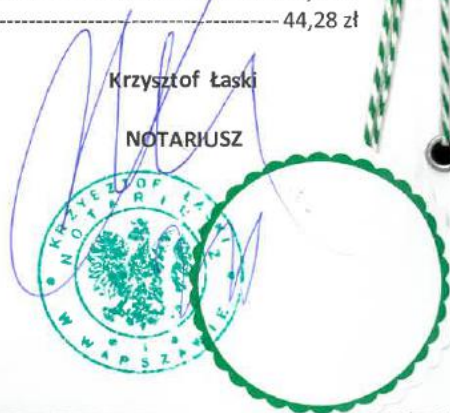
Repertorium A Nr 6578 / 2021

Koszty wynoszą:

- taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej -----36,00 zł
- podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług -----8,28 zł

Kwota należna: -----44,28 zł

Warszawa, dnia 23 czerwca 2021 roku.



WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA

Krzysztof Łaski Joanna Deczkowska

Sylvia 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 9676 /2021

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego sierpnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (18-08-2021), przed Krzysztofem Łaskim - notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłym do budynku biurowego znajdującego się w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2b, stawili się: -----

1. KATARZYNA Maria SZYMBORSKA, 1

2. ANNA Maria SUCHODOLSKA,

działające, 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 Członkinie jej Zarządu, uprawnione do łącznej reprezentacji, co potwierdza okazana przy akcie niniejszym informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 18 sierpnia 2021 roku, której wydruk posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagający podpisu ani pieczęci. -----

Stawające działające w imieniu reprezentowanej spółki oświadczają, że nie zachodzą okoliczności wyłączające lub ograniczające ich prawidłowe umocowanie do reprezentacji powołanej wyżej spółki, stany wpisów w rejestrze przedsiębiorców do chwili obecnej nie uległy zmianie, a reprezentowana spółka nie została postawiona w stan likwidacji, bądź upadłości. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził 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. Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że WSD SPV 5 jest użytkownikiem wieczystym:-----

1) gruntu, składającego się z niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 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), położonych w obrębie 7-11-08, przy ulicy Nocznickiego i Przy Rokokowej w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, o łącznym obszarze 38.834,00 m<sup>2</sup> (trzydzieści osiem tysięcy osiemset trzydzieści cztery metry kwadratowe), położonego w obrębie 7-11-08, w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy („Nieruchomość A”), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **WA1M/00514924/3**, w której:-----

- 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 w Warszawie jako organ reprezentujący Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu wpisana jest spółka pod firmą: Tagger Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie protokołu, sporządzonego dnia 22 lipca 2013 roku, przez Magdalenę Słomkowską - notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 3476/2013 oraz umowy objęcia akcji oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, sporządzonej dnia 17 lipca 2013 roku, przez Magdalenę Słomkowską - notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 3386/2013,-----

nadto do działu tego zarejestrowano wzmiankę o wniosku nr REP.C./NOTA/398124/21 z dnia 21 kwietnia 2021 roku (DZ.KW./WA1M/23125/21/1 z dnia 22 kwietnia 2021 roku) dotyczącą wpisu użytkowania wieczystego na rzecz WSD SPV 5, wynikającą z 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 widnieje wpis roszczenia na rzecz WSD SPV 7 spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Warszawie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, wynikającego z przedwstępnych umów sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu, prawa własności gruntu oraz innych praw ustanowionych, zawartej w dniu 11 marca 2020 roku przed Krzysztofem Łaskim – notariuszem w Warszawie, za Rep. A 2808/2020,-----

nadto do działu tego zarejestrowano: dwie wzmianki o wniosku z dnia 6 marca 2021 roku (REP.C./NOTA/221615/21 z dnia 5 marca 2021 roku), wynikające z Umowy Warunkowej: (i) nr DZ.KW./WA1M/15507/21/1 o wykreślenie roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz WSD SPV 7 spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz (ii) nr DZ.KW./WA1M/15509/21/1 o wpis roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz WSD SPV 5 oraz wzmiankę o wniosku nr DZ.KW./WA1M/23125/21/2 z dnia 22 kwietnia 2021 roku (REP.C./NOTA/398124/21 z dnia 21 kwietnia 2021 roku) o wykreślenie roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz WSD SPV 5, wynikającą z Umowy Przeniesienia,-----

- w dziale IV nie ma żadnych wpisów, przy czym do działu tego zarejestrowano dwie wzmianki nr DZ.KW./WA1M/15471/21/1 z dnia 6 marca 2021 roku o wpis Hipoteki Dotyczącej Zaliczki (zgodnie z definicją w Umowie Warunkowej) oraz nr DZ.KW./WA1M/23127/21/1 z dnia 22 kwietnia 2021 roku o wykreślenie tej hipoteki, ponadto do działu tego zarejestrowano wzmiankę o wniosku z dnia 23 czerwca 2021 roku (REP.C./NOTA/652510/21 i DZ.KW./WA1M/33175/21/1) dotyczącą wpisu 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”),-----

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

Na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej numer WA1M/00514924/3, według stanu na dzień 18 sierpnia 2021 roku godz. 10:59, samodzielnie wydrukowany, wydany 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 urzędową i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/18.8/408/2021, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 4eb1b834-29f0-4a78-a07c-bb10430adbbc;-----

- 2) gruntu, składającego się z niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 125 (sto dwadzieścia pięć), 126 (sto dwadzieścia sześć) oraz 131 (sto trzydzieści jeden), o łącznym obszarze 8.332,00 m<sup>2</sup> (osiem tysięcy trzysta trzydzieści dwa metry kwadratowe), położonego w obrębie 7-11-08, w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy („Nieruchomość B”), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **WA1M/00521473/8**, w której: -----

- w dziale I-Sp wpisano, że działki gruntu oddane są w użytkowanie wieczyste do dnia 21 października 2100 roku,-----
- w dziale II jako właściciel wpisany jest Prezydent m.st. Warszawy w Warszawie jako organ reprezentujący Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu wpisana jest spółka pod firmą: Tagger Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy przeniesienia użytkowania wieczystego nieruchomości, sporządzonej dnia 12 grudnia 2014 roku, przez Marcina Solanowskiego - notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 2082/2014 oraz umowy zamiany sporządzonej dnia 29 czerwca 2016 roku przez Krzysztofa Borawskiego - notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 14308/2016, -----

nadto do działu tego zarejestrowano wzmiankę o wniosku nr REP.C./NOTA/398124/21 z dnia 21 kwietnia 2021 roku (DZ.KW./WA1M/23126/21/1 z dnia 22 kwietnia 2021 roku) dotyczącą wpisu użytkowania wieczystego na rzecz WSD SPV 5, wynikającą z Umowy Przeniesienia zawartej w wykonaniu Umowy Warunkowej, -----

- w dziale III widnieje wpis roszczenia na rzecz WSD SPV 7 spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Warszawie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, wynikającego z przedwstępnych umów sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu, prawa własności gruntu oraz innych praw ustanowionych,



sporządzonych dnia 11 marca 2020 roku przez Krzysztofa Łaskiego - notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 2808/2020, -----

nadto do działu tego zarejestrowano: dwie wzmianki o wniosku z dnia 6 marca 2021 roku, wynikające z Umowy Warunkowej: (i) nr DZ.KW./WA1M/15508/21/1 o wykreślenie roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz WSD SPV 7 spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz (ii) nr DZ.KW./WA1M/15469/21/1 o wpis roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz WSD SPV 5 oraz wzmiankę o wniosku nr DZ.KW./WA1M/23126/21/2 z dnia 22 kwietnia 2021 roku (REP.C./NOTA/398124/21 z dnia 21 kwietnia 2021 roku) o wykreślenie roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz WSD SPV 5, wynikającą z Umowy Przeniesienia, -----

- w dziale IV nie ma żadnych wpisów, przy czym do działu tego zarejestrowano dwie wzmianki nr DZ.KW./WA1M/15471/21/1 z dnia 6 marca 2021 roku o wpis Hipoteki Dotyczącej Zaliczki (zgodnie z definicją w Umowie Warunkowej) oraz nr DZ.KW./WA1M/23127/21/1 z dnia 22 kwietnia 2021 roku o wykreślenie tej hipoteki; ponadto do działu tego zarejestrowano wzmiankę o wniosku z dnia 23 czerwca 2021 roku (REP.C./NOTA/652510/21 i DZ.KW./WA1M/33175/21/1) dotyczącą wpisu na rzecz administratora hipoteki - spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 146936694, KRS: 0000583564) Hipoteki Obligacji F. --
- ponadto w działach I - IV tejże księgi żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma. -----



Na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej numer WA1M/00521473/8, według stanu na dzień 18 sierpnia 2021 roku godz. 10:59, samodzielnie wydrukowany, wydany w trybie art. 36<sup>4</sup> 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 urzędową i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/18.8/409/2021, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 51af6c75-65bf-4be0-869e-b2ef38c9fa67. -----

2. Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: -----

- 1) WSD SPV 5 nabyła Nieruchomość A i Nieruchomość B (łącznie „Nieruchomości”) na podstawie Umowy Przeniesienia zawartej w wykonaniu Umowy Warunkowej; -----
- 2) Nieruchomości nie są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi ani żadnymi innymi prawami osób trzecich; -----

- 3) Nieruchomości nie są przedmiotem roszczenia o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, albo przedmiotem prawa o podobnym charakterze, przysługującego jakiegokolwiek osobie trzeciej, nie są przedmiotem toczącego się ani grożącego postępowania egzekucyjnego, zabezpieczającego lub wywłaszczeniowego, nie są przedmiotem ograniczeń w korzystaniu lub rozporządzaniu, w związku z orzeczeniem sądu lub na innej podstawie; nie są przedmiotem postępowania o ustanowienie hipoteki przymusowej, ani według najlepszej wiedzy, ustanowienie hipoteki przymusowej nie zagraża w przyszłości, brak jest zaległości w opłatach i podatkach związanych z Nieruchomościami;-----
- 4) WSD SPV 5 nie zalega z zapłatą zobowiązań podatkowych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia żadnej z nieruchomości hipoteką przymusową, stosownie do art. 34 ustawy - Ordynacja podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 roku; -----
- 5) na podstawie uchwały nr 1 z dnia 18 sierpnia 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników WSD SPV 5 wyraziło zgodę na obciążenie Nieruchomości hipoteką; ponadto na obciążenie Nieruchomości nie jest wymagana zgoda innych organów WSD SPV 5. -----

## § 2.

1. Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:-----

- 1) w dniu 2 sierpnia 2021 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”, „Emitent”) podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii G, zgodnie z którą Spółka zamierza wyemitować do 22.000 (dwudziestu dwóch tysięcy) obligacji, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 22.000.000 zł (dwadzieścia dwa miliony złotych), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii oznaczonej literą G („Obligacje”), w której to uchwale określono warunki emisji Obligacji; -----

- 2) zgodnie z powołaną wyżej uchwałą: -----

- a) 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 wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, -----

- b) firmą inwestycyjną świadczącą na rzecz usług oferowania będzie Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, -----
- c) Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,45% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia o 0,5 punktu procentowego na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji, -----
- d) zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na nieruchomościach położonych w miejscowości Warszawie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji,
- 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 terminie nie dłuższym niż 3,5 roku od Dnia Emisji, -----
- g) szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w warunkach emisji; -----



3) w dniu 17 sierpnia 2021 roku zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, zgodnie z którą, pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Przydziału: -----

- a) Zarząd Emitenta postanowił dokonać wstępnej alokacji 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 (siedemnaście milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy) 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 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) w dniu 30 lipca 2021 roku Emitent zawarł – okazaną przy niniejszym akcie – umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń ze spółką pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-124 Warszawa, rondo Organizacji Narodów Zjednoczonych 1 lok. P.12, REGON: 146936694, NIP: 5252569133, KRS: 0000583564) („Administrator Hipoteki”), na postawie której spółka pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak sp. k. została ustanowiona administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach, dla hipoteki łącznej, która zostanie ustanowiona przez WSD SPV 5 na Nieruchomości A i Nieruchomości B, 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 – zgodnie z definicją w tej umowie oznaczającego 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 40 mln zł. -----

### § 3.

Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że **ustanawiają** na: -----

- 1) opisanej w §1 pkt 1 powyżej Nieruchomości A, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00514924/3,-----
- 2) opisanej w §1 pkt 2 powyżej Nieruchomości B, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00521473/8,-----

na rzecz administratora hipoteki – spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 146936694, KRS: 0000583564) **hipotekę umowną łączną** 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 (siedemnaście milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy) złotych („Obligacje”), które zostały



wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 sierpnia 2021 roku w przedmiocie emisji obligacji serii G oraz uchwały Zarządu Emitenta z dnia 17 sierpnia 2021 roku w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,45% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia o 0,5 punktu procentowego na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji, których wykup nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3,5 roku od Dnia Emisji, a w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, a także 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, oraz także na zabezpieczenie na warunkach równorzędnych do Obligacji przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji. -----

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

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


#### § 4.

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

#### § 5.

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

#### § 6.



W związku ze złożeniem niniejszego oświadczenia Stawające działające w imieniu 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 - dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych obejmującego żądanie wpisu w działach IV ksiąg wieczystych nr WA1M/00514924/3 i WA1M/00521473/8 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) („Obligacje”), które zostały wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 sierpnia 2021 roku w przedmiocie emisji obligacji serii G oraz uchwały Zarządu Emitenta z dnia 17 sierpnia 2021 roku w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,45% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia o 0,5 punktu procentowego na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji, których wykup nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3,5 roku od Dnia Emisji, a w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, a także 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, oraz także na zabezpieczenie na warunkach równorzędnych do Obligacji przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.-----

**Stawające podają adres do doręczeń dla Administratora Hipoteki:** SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak Sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa. -----

#### § 7.

Notariusz pouczył Stawające o treści: -----

- art. 626<sup>4</sup> 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
- tytułem łącznej opłaty sądowej - na podstawie art. 42 ust. 1 z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ----- 200,00 zł

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

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

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wniosków wieczystoksięgowych w wysokości 246,00 zł brutto na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej 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 9678 / 2021

Koszty wynoszą:

- taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej .....60,00 zł
- podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług .....13,80 zł

Kwota należna: .....73,80 zł

Warszawa, dnia 18 sierpnia 2021 roku



Krzysztof Łaski

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 9682 /2021

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego sierpnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (18-08-2021), przed Krzysztofem Łaskim - notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłym do budynku biurowego znajdującego się w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2b, stawiły się: -----

1. KATARZYNA Maria SZYMBORSKA,

2. ANNA Maria SUCHODOLSKA,

działające, 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 Członkinie jej Zarządu, uprawnione do łącznej reprezentacji, co potwierdza okazana przy akcie niniejszym informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 18 sierpnia 2021 roku, której wydruk posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagający podpisu ani pieczęci. -----

Stawające działające w imieniu reprezentowanej spółki oświadczają, że nie zachodzą okoliczności wyłączające lub ograniczające ich prawidłowe umocowanie do reprezentacji powołanej wyżej spółki, stany wpisów w rejestrze przedsiębiorców do chwili obecnej nie uległy zmianie, a reprezentowana spółka nie została postawiona w stan likwidacji, bądź upadłości. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził 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 SIĘ EGZEKUCJI  
NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 6 W ZW. Z PKT 5 KODEKSU  
POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§1.

Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: -----

- 1) w dniu 2 sierpnia 2021 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”, „Emitent”) podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii G, zgodnie z którą Spółka zamierza wyemitować do 22.000 (dwudziestu dwóch tysięcy) obligacji, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 22.000.000 zł (dwadzieścia dwa miliony złotych), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii oznaczonej literą G („Obligacje”), w której to uchwale określono warunki emisji Obligacji; -----
- 2) zgodnie z powołaną wyżej uchwałą: -----
  - a) 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 wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, -----
  - b) firmą inwestycyjną świadczącą na rzecz usług oferowania będzie Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, -----
  - c) Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,45% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia 0,5 punktu procentowego na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji, -----

- d) zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na nieruchomościach położonych w miejscowości Warszawie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji,
- 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 terminie nie dłuższym niż 3,5 roku od Dnia Emisji, -----
- g) szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w warunkach emisji; -----
- 3) w dniu 17 sierpnia 2021 roku zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie wstępnej alokacji Obligacji, zgodnie z którą, pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Przydziału: -----
- a) Zarząd Emitenta postanowił dokonać wstępnej alokacji 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 (siedemnaście milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy) 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 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.,-----
- w dniu 30 lipca 2021 roku Emitent zawarł – okazaną przy niniejszym akcie – umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń ze spółką pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-124 Warszawa, rondo Organizacji Narodów Zjednoczonych 1 lok. P.12, REGON: 146936694, NIP: 5252569133, KRS: 0000583564) („Administrator Hipoteki”), na postawie której spółka pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak sp. k. została ustanowiona administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach, dla hipoteki łącznej, która zostanie ustanowiona przez WSD SPV 5 na Nieruchomości A i Nieruchomości B (szczegółowo opisanych poniżej), 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 – zgodnie z definicją w tej umowie oznaczającego 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 40 mln zł.-----

## §2.

Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki sporządzonym dnia 18 sierpnia 2021 roku przez Krzysztofa Łaskiego – notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 9676/2021, WSD SPV 5 ustanowiła, na:-----

- 1) prawie użytkowania wieczystego gruntu, składającego się z niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 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), położonych w obrębie 7-11-08, przy ulicy Nocznickiego i Przy Rokokowej w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, o łącznym obszarze 38.834,00 m<sup>2</sup> (trzydzieści osiem tysięcy osiemset trzydzieści cztery metry kwadratowe), położonego w obrębie 7-11-08, w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy („Nieruchomość A”), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00514924/3,-----
- 2) prawie użytkowania wieczystego gruntu, składającego się z niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 125 (sto dwadzieścia pięć), 126 (sto dwadzieścia sześć) oraz 131 (sto trzydzieści jeden), o łącznym obszarze 8.332,00 m<sup>2</sup> (osiem tysięcy trzysta trzydzieści dwa metry kwadratowe), położonego w obrębie 7-11-08, w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy („Nieruchomość B”), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00521473/8,-----

na rzecz administratora hipoteki – spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 146936694, KRS: 0000583564) hipotekę umowną łączną 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) obligacji serii G, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie 17.249.000,00 zł (siedemnaście milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy złotych) („Obligacje”), które zostały wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 sierpnia 2021 roku w przedmiocie emisji obligacji serii G, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o

marżę w wysokości 5,45% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia 0,5 punktu procentowego na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji, których wykup nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3,5 roku od Dnia Emisji, a w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, a także 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, oraz także na zabezpieczenie na warunkach równorzędnych do Obligacji przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.-----

### §3.

1. Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, niebędącej dłużnikiem osobistym oświadczają, że w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej obligatariuszom, na rachunek których, lecz w imieniu własnym działa Administrator Hipoteki, w stosunku do Emitenta wynikających z Obligacji, a w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, a także 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** reprezentowaną spółkę pod firmą WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie **egzekucji** w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty 25.873.500,00 zł (dwadzieścia pięć milionów osiemset siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych), zobowiązując się do jej zapłaty, na rzecz Administratora Hipoteki, to jest SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-124 Warszawa, rondo Organizacji Narodów Zjednoczonych 1 lok. P.12, REGON: 146936694, NIP: 5252569133, KRS: 0000583564), działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, z przedmiotu obciążonego hipoteką łączną opisaną w §2 tego aktu, to jest Nieruchomości A i Nieruchomości B.-----



2. Stawające działające w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:-----

- 1) Administrator Hipoteki 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 Administrator Hipoteki zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu;
- 2) prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego jest uzależnione od nadania - 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 Spółki do zapłaty z podpisami urzędowo poświadczonymi, zawierającego oświadczenie administratora hipoteki - tj. spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak Spółka



komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694) o wystąpieniu podstaw żądania określonej - należnej i wymagalnej - sumy pieniężnej i w związku z tym wzywającym do wykonania obowiązku zapłaty we wskazanym tam terminie;-----

- 3) Administrator Hipoteki może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 18 sierpnia 2026 roku.-----

§4.

Koszty tego aktu ponosi Spółka.-----

§ 5.

Wypisy tego aktu wydawać należy także Spółce oraz Administratorowi Hipoteki.----

§6.

Notariusz poinformował o treści odpowiednich przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o treści art. 777 § 1 pkt 5 i 6 oraz art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego, z treści którego wynika, że jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. ---

KOSZTY WYNOSZĄ:-----

- tytułem taksy notarialnej na podstawie §§ 3 i 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej-----6.000,00 zł
- podatek VAT - 23% od kwoty 6.000,00 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-----1.380,00 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 9684 / 2021

Koszty wynoszą:

- taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej -----36,00 zł
- podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług -----8,28 zł

Kwota należna: -----44,28 zł

Warszawa, dnia 18 sierpnia 2021 roku.



**Krzysztof Łaski**  
**NOTARIUSZ**

5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń

Obligacje serii F



---

UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI  
ADMINISTRATORA HIPOTEKI ORAZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

---

zawarta w dniu 11 czerwca 2021 roku

pomiędzy

**WHITE STONE DEVELOPMENT SP. Z O.O.**

z siedzibą w Warszawie

jako Emitentem

oraz

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

z siedzibą w Warszawie

jako Administratorem Hipoteki

SSW PRAGMATIC SOLUTIONS Spaczyński, Szczepaniak sp.k.

Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa

tel. +48 22 455 87 00  
fax. +48 22 455 87 01  
warszawa@ssw.pl

ul. Mielżyńskiego 14  
61-725 Poznań

tel. +48 61 625 16 00  
fax. +48 61 625 16 01  
poznan@ssw.pl

www.ssw.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
pod numerem KRS 583564. NIP 525-256-91-33.

**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 11 czerwca 2021 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 (zwana dalej „**Emitentem**” lub „**Spółką**”);  
oraz
- (2) **SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak sp.k.** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Rondo ONZ 1, 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, NIP: 5252569133, REGON: 146936694 (zwana 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 obligacje serii F o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) każda, do łącznej kwoty 25.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia pięć milionów złotych) („**Obligacje**”).
- (2) Na dzień emisji Obligacje będą obligacjami niezabezpieczonymi. Zabezpieczenie Obligacji zostanie ustanowione na warunkach wskazanych w warunkach emisji Obligacji.
- (3) Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione przez spółkę **WSD SPV 5 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 0000732129, NIP: 5213827393, REGON: 380239241 (zwana dalej „**WSD**”).
- (4) WSD ustanowi zabezpieczenie Obligacji w formie hipoteki umownej łącznej na Nieruchomościach („**Hipoteka**”) wraz z oświadczeniem 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. Hipoteka zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.
- (5) 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 komparycji Umowy.

„Agent Emisji” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

„Dokumenty Zabezpieczeń” oznaczają wszelkie dokumenty, na podstawie których zostały ustanowione Zabezpieczenia w tym w szczególności oświadczenie WSD o ustanowieniu Hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

„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 komparycji Umowy.

„Hipoteka” ma znaczenie nadane w Punkcie (4) 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 Nieruchomość A oraz Nieruchomość B.

„Nieruchomość A” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, w dzielnicy Bielany, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00514924/3, składającą się z następujących działek ewidencyjnych:

Nr działki	Powierzchnia (m2)
100	170
105	318
110	129
111	1710
112	2854
118	4123
123	4263

124	4461
127	1839
128	3982
129	4687
130	4660
132	1793
133	3845
<b>Razem</b>	<b>38834</b>

„**Nieruchomość B**” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, w dzielnicy Bielany, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00521473/8, składającą się z następujących działek ewidencyjnych:

<b>Nr działki</b>	<b>Powierzchnia (m2)</b>
125	3940
126	2214
131	2178
<b>Razem</b>	<b>8332</b>

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

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

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

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

„**Program Emisji**” oznacza 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 40 mln PLN.

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

„**Strona**” ma znaczenie określone w komparacji 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. 2020 poz. 1208) lub inny akt prawny, który tę ustawę zmieni 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).

„WSD” ma znaczenie określone w Punkcie (3) Preambuły.

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

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

„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, WSD 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, WSD 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:

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).

„WSD” ma znaczenie określone w Punkcie (3) Preambuły.

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

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

„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, WSD 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, WSD 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:



- (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 WSD, 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. Począwszy od dnia zawarcia Umowy do dnia pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Administrator będzie otrzymywał od Emitenta wynagrodzenie miesięczne w zryczałtowanej wysokości równej

Wynagrodzenie miesięczne pokrywać będzie koszty pełnienia funkcji przez Administratora w ramach wykonywania Umowy, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 4.2 i następujących poniżej.

- 4.2. W przypadku podejmowania jakichkolwiek czynności przez Administratora na podstawie Umowy, w szczególności w przypadku przystąpienia do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń Administrator otrzyma, niezależnie od wynagrodzenia wskazanego w Punkcie 4.1, wynagrodzenie godzinowe („**Wynagrodzenie Godzinowe**”). Administrator każdorazowo poinformuje Emitenta o podejmowaniu jakichkolwiek czynności na podstawie niniejszej Umowy, za które należne będzie Wynagrodzenie Godzinowe.

- 4.3. Wynagrodzenie Godzinowe będzie naliczane według stałej stawki godzinowej w kwocie

wynagrodzenie

Godzinowe będzie rozliczane po zakończeniu każdego kolejnego miesiąca, z uwzględnieniem prac, które zostały wykonane w danym miesiącu.

- 4.4. W przypadku wystąpienia o wypłatę Wynagrodzenia Godzinowego Administrator przedstawi Emitentowi szczegółowe wyliczenie przedmiotowo-czasowe prac wykonanych w ramach liczby godzin pracy.

- 4.5. Wynagrodzenie, o którym mowa w Punkcie 4.1 powyżej, nie obejmuje m.in. opłat sądowych, urzędowych, notarialnych oraz komorniczych poniesionych w związku z pełnieniem funkcji Administratora. W przypadku poniesienia takich opłat przez Administratora, Emitent zwróci ich równowartość Administratorowi.

- 4.6. Niezależnie od postanowień Punktów 4.1, 4.2 oraz 4.3 powyżej, na poczet wydatków związanych z wykonaniem obowiązków Administratora na podstawie niniejszej Umowy, Emitent najpóźniej w dniu emisji Obligacji (zgodnie z warunkami emisji Obligacji) wpłaci na rzecz Administratora kwotę pieniężną (kaucję) w wysokości 25.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych) na rachunek bankowy wskazany przez Administratora. Administrator jest zobowiązany do zwrotu kwoty kaucji (zwrotnego przeniesienia własności kaucji pomniejszonej o ewentualne wydatki poniesione w związku z wykonaniem czynności na podstawie niniejszej Umowy) na żądanie Emitenta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych po dniu nieodwołalnego, bezwarunkowego i pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych (potwierdzonego przez Agenta Emisji). Każdorazowo w przypadku wykorzystania kwoty kaucji na pokrycie wydatków związanych z czynnościami Administratora na podstawie niniejszej Umowy, Administrator jest zobowiązany do zawiadomienia Emitenta o wykorzystaniu kaucji, w tym w szczególności o kwocie wykorzystanej kaucji oraz zakresie wykonanych czynności Administratora. Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zostanie przekazane do Emitenta w terminie 3 (słownie: trzy) Dni Roboczych od dnia wykorzystania kwoty kaucji. Dodatkowo na poczet wydatków wskazanych w Punkcie 4.5



Administrator może wystąpić do Emitenta o wpłacenie zaliczki. Niewykorzystana kwota zaliczki, zgodnie z klasyfikacją wydatków określonych w Punkcie 4.5 zostanie zwrócona na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy. W przypadku braku wpłacenia zaliczki, o której mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.

- 4.7. Emitent zwróci Administratorowi równowartość poniesionych przez Administratora, udokumentowanych kosztów realizacji zaspokojenia wierzytelności Obligatoriuszy z ustanowionych Zabezpieczeń.
- 4.8. Do kwot należnych zgodnie z zapisami niniejszego Punktu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT), o ile będzie należny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 4.9. Kwoty należne zgodnie z zapisami niniejszego Punktu będą płatne przez Emitenta przelewem w ciągu 7 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionych faktur VAT (lub innych właściwych dokumentów) przez Administratora na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT (lub innym właściwym dokumencie).

## 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 wykluczające 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 WSD oraz Nieruchomości, że:
  - 6.2.1. wszelkie wpisy w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym oraz stanem faktycznym, z zastrzeżeniem, że Emitent zapewnia, że odpowiednie wnioski dotyczące wpisu do ksiąg wieczystych właściciela Nieruchomości A, oraz Nieruchomości B, tj. WSD SPV 5 sp. z o.o., zostały złożone do właściwego sądu przed złożeniem do właściwego sądu wniosku o wpis Hipoteki;
  - 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 WSD 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 (t.j. Dz. U. 2007 Nr 75 poz. 493);
  - 6.2.5. nie toczy się wobec WSD postępowanie restrukturyzacyjne lub inne postępowanie, które mogłyby skutkować ograniczeniem lub pozbawieniem praw do całości lub części Nieruchomości, lub które mogłyby 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 rozwiązania 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 stanowiło 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](mailto:anna.suchodolska@white-stone.pl) oraz Tomasz Klucznik, [tomasz.klucznik@white-stone.pl](mailto:tomasz.klucznik@white-stone.pl),

lub inny adres, o którym Emitent prawidłowo zawiadomi Administratora.

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

ul. Rondo ONZ 1, piętro 12

00-124 Warszawa

do rąk: Szymon Okoń, email: [Szymon.Okon@ssw.solutions](mailto: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](mailto:j.sojka@michaelstrom.pl), Paweł Gosz [p.gosz@michaelstrom.pl](mailto: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 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: \_\_\_\_\_ Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez Wojciech  
Szczepaniak  
Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_ Data: 2021.06.11 11:41:14 CEST  
Funkcja: \_\_\_\_\_

##### W imieniu Emitenta:

Podpis: \_\_\_\_\_ Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez ANNA MARIA SZUCHOWSKA  
Data: 2021.06.11 09:58:12 CEST  
Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_  
Funkcja: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_ Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez KATARZYNA MARIA SZYMORSKA  
Data: 2021.06.11 09:20:00 CEST  
Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_  
Funkcja: \_\_\_\_\_

Obligacje serii G



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

zawarta w dniu 30 lipca 2021 roku

pomiędzy

**WHITE STONE DEVELOPMENT SP. Z O.O.**

z siedzibą w Warszawie

jako Emitentem

oraz

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

z siedzibą w Warszawie

jako Administratorem Hipoteki

SSW PRAGMATIC SOLUTIONS Spaczyński, Szczepaniak sp.k.

Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa

tel. +48 22 455 87 00  
fax. +48 22 455 87 01  
warszawa@ssw.pl

ul. Mielżyńskiego 14  
61-725 Poznań

tel. +48 61 625 16 00  
fax. +48 61 625 16 01  
poznan@ssw.pl

www.ssw.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
pod numerem KRS 583564, NIP 525-256-91-33.





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

Niniejsza umowa o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń (zwaną dalej „Umową”) została zawarta w Warszawie w dniu 30 lipca 2021 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 (zwaną dalej „Emitentem” lub „Spółką”);  
oraz
- (2) **SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak sp.k.** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Rondo ONZ 1, 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, NIP: 5252569133, REGON: 146936694 (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 obligacje serii G o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) każda, do łącznej kwoty 22.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia dwa miliony złotych) („Obligacje”).
- (2) Na dzień emisji Obligacje będą obligacjami niezabezpieczonymi. Zabezpieczenie Obligacji zostanie ustanowione na warunkach wskazanych w warunkach emisji Obligacji.
- (3) Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione przez spółkę **WSD SPV 5 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 0000732129, NIP: 5213827393, REGON: 380239241 (zwaną dalej „WSD”).
- (4) WSD ustanowi zabezpieczenie Obligacji w formie hipoteki umownej łącznej na Nieruchomościach („Hipoteka”) wraz z oświadczeniem 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. Hipoteka zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.
- (5) W ramach Programu Emisji, Emitent dokonał emisji 18.000 (słownie: osiemnaście tysięcy) obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 18.000.000 PLN (słownie: osiemnaście milionów złotych), które zostały zabezpieczone m.in. poprzez ustanowienie hipoteki na Nieruchomościach.



- (6) 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 komparacji Umowy.

„Agent Emisji” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

„Dokumenty Zabezpieczeń” oznaczają wszelkie dokumenty, na podstawie których zostały ustanowione Zabezpieczenia w tym w szczególności oświadczenie WSD o ustanowieniu Hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

„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 komparacji Umowy.

„Hipoteka” ma znaczenie nadane w Punkcie (4) 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 Nieruchomość A oraz Nieruchomość B.

„Nieruchomość A” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, w dzielnicy Bielany, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00514924/3, składającą się z następujących działek ewidencyjnych:

Nr działki	Powierzchnia (m2)
100	170
105	318
110	129
111	1710
112	2854
118	4123





123	4263
124	4461
127	1839
128	3982
129	4687
130	4660
132	1793
133	3845
Razem	38834

„Nieruchomość B” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, w dzielnicy Bielany, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00521473/8, składającą się z następujących działek ewidencyjnych:

Nr działki	Powierzchnia (m2)
125	3940
126	2214
131	2178
Razem	8332

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

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

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

„PLN” oznacza prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej.

„Program Emisji” oznacza 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 40 mln PLN.

„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. 2020 poz. 1208) 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).

„**WSD**” ma znaczenie określone w Punkcie (3) Preambuły.

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

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

„**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, WSD 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, WSD 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 WSD, 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 WSD z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);
  - (d) wytoczeniu wobec Emitenta lub WSD powództwa lub wszczęciu egzekucji na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);
  - (e) nałożeniu na Emitenta lub WSD 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 przekazuje 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 rażącej niedbalstwo.
- 3.5. Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub WSD, 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, arbitrazowych 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.

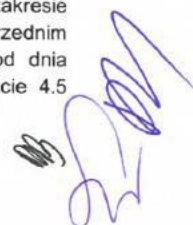
4.2.

4.3.

4.4.

4.5.

4.6. Niezależnie od postanowień Punktów 4.1, 4.2 oraz 4.3 powyżej, na poczet wydatków związanych z wykonaniem obowiązków Administratora na podstawie niniejszej Umowy, Emitent najpóźniej w dniu emisji Obligacji (zgodnie z warunkami emisji Obligacji) wpłaci na rzecz Administratora kwotę pieniężną (kaucję) w wysokości 25.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych) na rachunek bankowy wskazany przez Administratora. Administrator jest zobowiązany do zwrotu kwoty kaucji (zwrotnego przeniesienia własności kaucji pomniejszonej o ewentualne wydatki poniesione w związku z wykonaniem czynności na podstawie niniejszej Umowy) na żądanie Emitenta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych po dniu nieodwołalnego, bezwarunkowego i pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych (potwierdzonego przez Agenta Emisji). Każdorazowo w przypadku wykorzystania kwoty kaucji na pokrycie wydatków związanych z czynnościami Administratora na podstawie niniejszej Umowy, Administrator jest zobowiązany do zawiadomienia Emitenta o wykorzystaniu kaucji, w tym w szczególności o kwocie wykorzystanej kaucji oraz zakresie wykonanych czynności Administratora. Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zostanie przekazane do Emitenta w terminie 3 (słownie: trzy) Dni Roboczych od dnia wykorzystania kwoty kaucji. Dodatkowo na poczet wydatków wskazanych w Punkcie 4.5





Administrator może wystąpić do Emitenta o wpłacenie zaliczki. Niewykorzystana kwota zaliczki, zgodnie z klasyfikacją wydatków określonych w Punkcie 4.5 zostanie zwrócona na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy. W przypadku braku wpłacenia zaliczki, o której mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.

- 4.7. Emitent zwróci Administratorowi równowartość poniesionych przez Administratora, udokumentowanych kosztów realizacji zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z ustanowionych Zabezpieczeń.
- 4.8. Do kwot należnych zgodnie z zapisami niniejszego Punktu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT), o ile będzie należny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 4.9. Kwoty należne zgodnie z zapisami niniejszego Punktu będą płatne przez Emitenta przelewem w ciągu 7 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionych faktur VAT (lub innych właściwych dokumentów) przez Administratora na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT (lub innym właściwym dokumencie).

## 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 wykluczające 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 WSD oraz Nieruchomości, że:
- 6.2.1. wszelkie wpisy w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym oraz stanem faktycznym, z zastrzeżeniem, że Emitent zapewnia, że odpowiednie wnioski dotyczące wpisu do ksiąg wieczystych właściciela Nieruchomości A, oraz Nieruchomości B, tj. WSD SPV 5 sp. z o.o., zostały złożone do właściwego sądu przed złożeniem do właściwego sądu wniosku o wpis Hipoteki;
- 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 WSD 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 (t.j. Dz. U. 2007 Nr 75 poz. 493);
- 6.2.5. nie toczy się wobec WSD postępowanie restrukturyzacyjne lub inne postępowanie, które mogłyby skutkować ograniczeniem lub pozbawieniem praw do całości lub części Nieruchomości, lub które mogłyby skutkować ustanowieniem obciążenia na całość 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 kopia 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 rozwiązania 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 stanowiło 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](mailto:anna.suchodolska@white-stone.pl) oraz Tomasz Klucznik, [tomasz.klucznik@white-stone.pl](mailto:tomasz.klucznik@white-stone.pl),

lub inny adres, o którym Emitent prawidłowo zawiadomi Administratora.

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

ul. Rondo ONZ 1, piętro 12

00-124 Warszawa

do rąk: Szymon Okoń, email: [Szymon.Okon@ssw.solutions](mailto: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](mailto:j.sojka@michaelstrom.pl), Paweł Gosz [p.gosz@michaelstrom.pl](mailto: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 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: David Brudysz

Imię i nazwisko: DAVID BRUDYSZ

Funkcja: PEŁNOMOCNIK

**W imieniu Emitenta:**

Podpis: [Signature]

Imię i nazwisko: ZACZEK ROMANIUK

Funkcja:

Podpis: [Signature]

Imię i nazwisko: KATARZYNA SZYMBORSKA

Funkcja:



## 5.7. Definicje i objaśnienia skrótów

<b>Administrator Hipoteki</b>	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.
<b>ASO, Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony GPW lub przez jej następców prawnych;
<b>Autoryzowany Doradca</b>	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 zł (jeden tysiąc złotych)
<b>Depozyt</b>	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;
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostały zarejestrowane w Ewidencji;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji,
<b>Emisja</b>	oznacza emisję Obligacji;
<b>Emitent, Spółka</b>	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.
<b>EUR</b>	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Grupa, Grupa Emitenta</b>	oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości
<b>KDPW</b>	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>KNF lub Komisja</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami

<b>Memorandum Informacyjne</b>	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);
<b>Nota, Nota Informacyjna</b>	oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji serii F i G do obrotu w ASO Catalyst
<b>Obligacje</b>	oznacza łącznie Obligacje serii F i Obligacje serii G
<b>Obligacje serii F</b>	oznacza obligacje serii F Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda;
<b>Obligacje serii G</b>	oznacza obligacje serii G Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda;
<b>Obligatariusz</b>	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;
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 17 Warunków Emisji;
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okresy odsetkowe, który rozpoczynają się i kończą się w dniach wskazanych w tabeli w pkt 17. 4. Warunków Emisji
<b>Organizator Alternatywnego Systemu</b>	oznacza GPW lub jej następców prawnych
<b>PKB</b>	oznacza Produkt Krajowy Brutto
<b>PLN, zł, złoty</b>	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
<b>Regulacje KDPW</b>	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;
<b>Regulamin ASO GPW</b>	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.)
<b>Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014</b>	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



<b>Skonsolidowane Aktywa</b>	oznacza łączną wartość aktywów wykazaną w półrocznym oraz rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy
<b>Stopa Procentowa</b>	oznacza 6,60 p.p. w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 17.7. Warunków Emisji
<b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.);
<b>Ustawa o Ofercie</b>	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.);
<b>Warunki Emisji</b>	Oznacza w zależności od kontekstu albo warunki emisji Obligacji dla serii F albo warunki emisji Obligacji dla serii G, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
<b>Wskaźnik Zadłużenia</b>	oznacza proporcję Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta do wartości Skonsolidowanych Aktywów Grupy Emitenta
<b>Zadłużenie Finansowe</b>	<p>oznacza zadłużenie z tytułu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) środków wypłaconych w ramach pożyczki (za wyjątkiem pożyczek udzielonych przez udziałowca lub beneficjenta rzeczywistego Emitenta) lub kredytu;</li> <li>(b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);</li> <li>(c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;</li> <li>(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;</li> <li>(e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);</li> <li>(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);</li> <li>(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</li> </ul>

	<p>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 zapłaconą 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 jakiejkolwiek 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>